

LOGIC - ETUDES - EXPERTISES

BUREAU D'ETUDES STRUCTURE BATIMENT

SAIEM

247 rue Jean AICARD
83300 - DRAGUIGNAN

Affaire : 2024 LEE 125- SECURISATION 12 PLACE DE LA PAROISSE

Nos Réf. : 2024 LEE 125 // 07-808

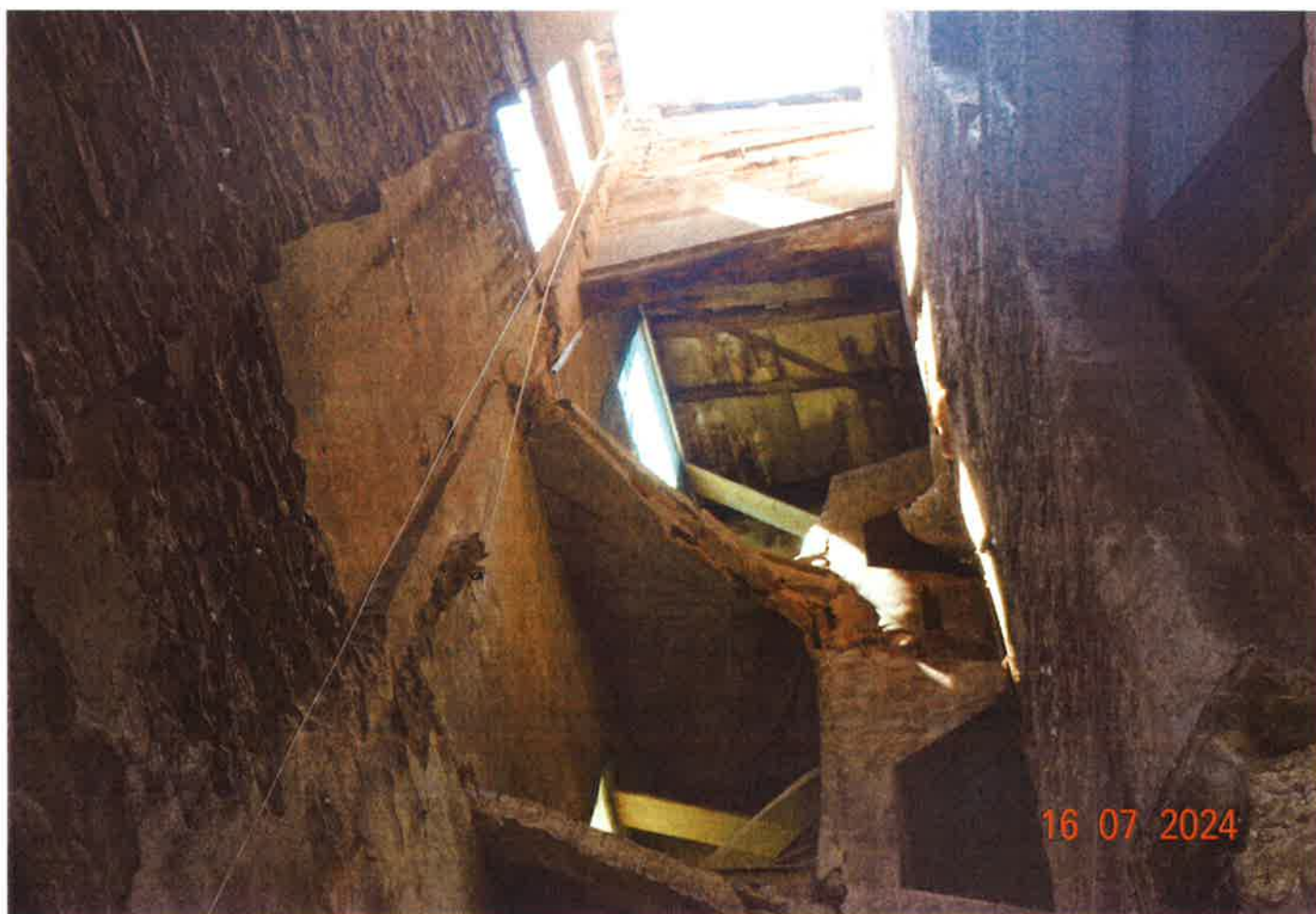
Vos Réf. : Diverses visites sur le site

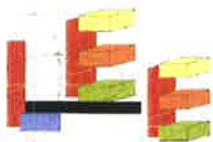
Objet : Rapport et préconisation de sécurisation.

A l'attention de Mme Sylvie BARBERO.

Transmission : Courrier Electronique.

RAPPORT DE SECURISATION





1 – BUT DE L'INTERVENTION

Notre intervention est d'établir pour le compte de la société SAIEM, un diagnostic structurel visuel de l'état de cette copropriété avec un cahier des charges afin de sécuriser le bâtiment.

2 – LES INTERVENANTS

MAITRE D'OURAGE

SAIEM

247 rue Jean AICARD
83300 - DRAGUIGNAN

AUCUNS AUTRES INTERVENANTS

3 – CONSTAT DU SITE

Sur les parcelles anciennement cadastré AB160Sud, actuellement AB1495 a été construit entre les 19 et 20 siècles, 2 bâtiments à hauteur identique du type R+4 ou R+5 avec des niveaux de planchers différents. Aucun joint de dilatation sépare les 2 bâtiments ou avec les bâtiments mitoyens. Dans le prolongement du bâtiment B est implanté le bâtiment C en fond de parcelle avec l'escalier d'accès aux logements qui se fait en traversant un patio.

La façade des 2 immeubles donnant sur la Porte d'Orange est globalement en bon état structurel. Le rez de chaussée, des bâtiments A et B sont occupés par 2 locaux commerciaux. Le commerce du bâtiment B se prolonge au RDC du bâtiment C est abrité un ancien four hors d'usage de boulanger. Les 2 commerces ne sont pas exploités à ce jour. Les étages du bâtiment C sont à ce jour inoccupés ainsi que le 1er étage du bâtiment B. Sous les bâtiments B et C se trouve une cave voûtée avec le sol en terre battue, donc l'accès se fait à partir du patio et du RDC du bâtiment C.

Un nettoyage des lieux avec la pose de dispositif pour éviter l'intrusion des pigeons a été réalisé pour l'ensemble du site.

Le bâtiment a été édifié entre la fin des 19 siècles et le début du 20^{ème}, avec une architecture du bâtiment traditionnelle du site, du type RDC à R+5-6 sous combles sous charpente bois et ouverture en tuiles.

Le système constructif de l'époque comprend des murs extérieurs et de refends intermédiaires composés de moellons hourdés au mortier de chaux et enduits.

L'ossature primaire des planchers est formée par des poutres de fortes sections. L'ossature secondaire est composée de solives de sections plus faibles assemblée ou posées perpendiculairement aux poutres. Le remplissage lorsqu'il est positionné sur les solives est constitué de terre, de chaux souvent mélangée à des végétaux séchés. Lorsqu'il est en garnissage entre les solives il est réalisé en plâtre. Le revêtement de sol recouvre l'ensemble du plancher. Il est constitué soit de lames de bois soit des carreaux de terre cuite du type tomettes. Parfois un lattis de bois est fixé sous les solives pour accrocher un enduit de plâtre. Le sens porteur de l'ossature primaire des planchers bois est perpendiculaire aux façades et au mur de refend. Le plancher haut des caves en sous-sol est composé d'une voûte en moellons appareillés avec le sol en terre battue. Un escalier à volée unique accède depuis le RDC au niveau en sous-sol.



Une volée d'escaliers dessert depuis le RDC, les étages. Cette volée est en partie effondrée dans les étages supérieurs et avec une volée entre le RDC et le R+1 qui présente des désordres structuraux. Dans les divers étages, il manque des morceaux de planchers, des fissures voir des lézardes sont présentes dans les niveaux supérieurs du fait de passage d'eaux depuis le toit, dont sa couverture possède de nombreux jours (déplacements de tuiles par le vent ou autres, relevés défailants autour des accidents de toiture, etc....).

Le niveau du RDC comprend un commerce désaffecté, soit une ancienne boulangerie, le four est sur le site, et l'accès à la petite cour centrale qui permet d'accéder aux logements des niveaux supérieurs.



VUE DE L'ETAT DE L'ESCALIER PRINCIPAL DANS SA PARTIE SUPERIEURE



VUE DE LA SOUS FACE DE LA PALLASSE ENTRE LE RDC ET LE R+1



4 – PRECONISATION DE SECURISATION DU SITE

Le but de la sécurisation du site, est de maintenir l'état structurel du bâtiment et d'éviter l'intrusion de volatiles et de présence humaine non désirée sur le site et pour une période minimale de 10 ans afin de réaliser en toute sécurité pour les intervenants devant réaliser divers diagnostics, relevés, visites du site, etc.....

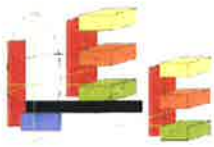
Le projet a pour but que l'ensemble de la structure et dans sa totalité ou dans les divers locaux du bâtiment actuel devra être vérifiée, renforcée, étayée, butonnée.

L'ensemble des divers matériels ou des dispositifs d'étalement seront cédés à la SAIEM. L'entreprise titulaire du marché devra prévoir une visite de vérification, de contrôle, ou de réparation de l'étalement tous les 4 mois, soit 3 visites annuelle. Chacune des visites devra faire l'objet d'un rapport écrit et complété à l'aide d'un reportage photographique.

Les préconisations énumérées pourront être adaptées afin de tenir compte de l'état réel de la structure du bâtiment après dépose des faux plafonds ou de sondages complémentaires. Il appartiendra au titulaire du présent lot, d'assurer pendant toute la phase de travaux la sécurité du site contre l'effondrement des ouvrages et du personnel.

Les travaux de sécurisation vont consister après les diverse démarches administratives obtenues (stationnement, accès, etc..) l'installation du chantier effectué et la vérification de la condamnation de l'ensemble des réseaux, à :

- 1) Sondages, contrôle, renforcement divers des pièces de bois composants la charpente,
- 2) Contrôle et réparation de la couverture afin de rendre le bâtiment hors d'eau,
- 3) Etalement des divers ouvrages en périphérie de la cage d'escaliers,
- 4) Dépose, tri et évacuation des gravas de la cage d'escaliers,
- 5) Pose d'un échafaudage formant une cage d'escaliers avec réalisation par sciage des allèges afin de réaliser un accès à chaque niveau. Un PV de réception de cet ouvrage est à fournir,
- 6) Dépose, tri et évacuation uniquement de l'ensemble des faux plafonds et à tous les étages
- 7) Renforcement éventuel des poutres en bois existantes, étalement de l'ensemble des planchers y compris les voutes du niveau du sous-sol, pose avec fixations d'un platelage bois sur les trémies dans les planchers et à tous les étages,
- 8) L'ensemble de l'étalement sera fondé au niveau du sous-sol, par la création de semelles filantes encastrées à minima de 40 centimètres dans le terrain actuel,
- 9) Étrésillonnage de toutes les baies et à tous les étages,
- 10) Pose de panneaux rigides type contreplaqué marine afin d'occulter les baies,
- 11) Pose de fermetures parfaitement rigides pour l'ensemble des baies du RDC afin d'éviter l'intrusion du site. Seule la porte du côté Place de la Paroisse permettra l'accès au site,
- 12) Réalisation de reprises en sous œuvre afin de créer des passages divers dans les locaux,
- 13) Traitement des fissures existantes,
- 14) Butonnage et renforcement de la façade mitoyenne dans le patio,
- 15) Butonnage au-dessus des planchers et à tous les niveaux par la pose d'un étalement de contreventement de l'ensemble des façades,
- 16) Pose éventuelle et complémentaire d'un dispositif anti pigeons des ouvertures,
- 17) Repli des installations de chantier et nettoyage général et fin du site.



En annexe, quelques clichés du site à ce jour pour illustrer les travaux de sécurisation à réaliser.



FISSURE ET LEZARDE FACADE DANS COUR INTERIEUR



DETAIL DU COMPLEXE DES ALLEGES A SCIER

10



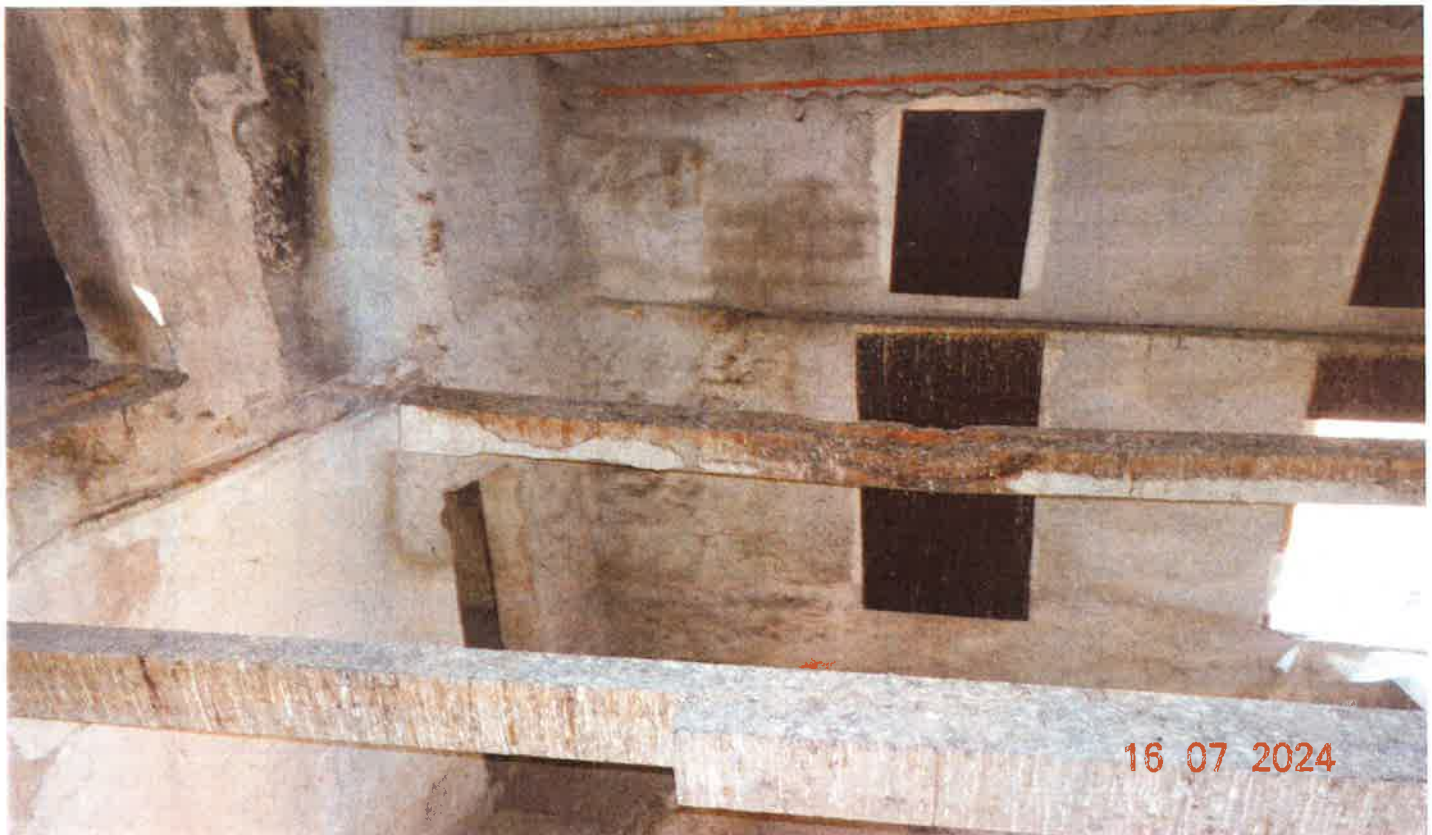
PURGE ET REBOUCHAGE TREMIES DANS MUR



BUTONNAGE DE LA FACADE DANS LE PATIO



ETAT GENERAL DANS LES COMBLES



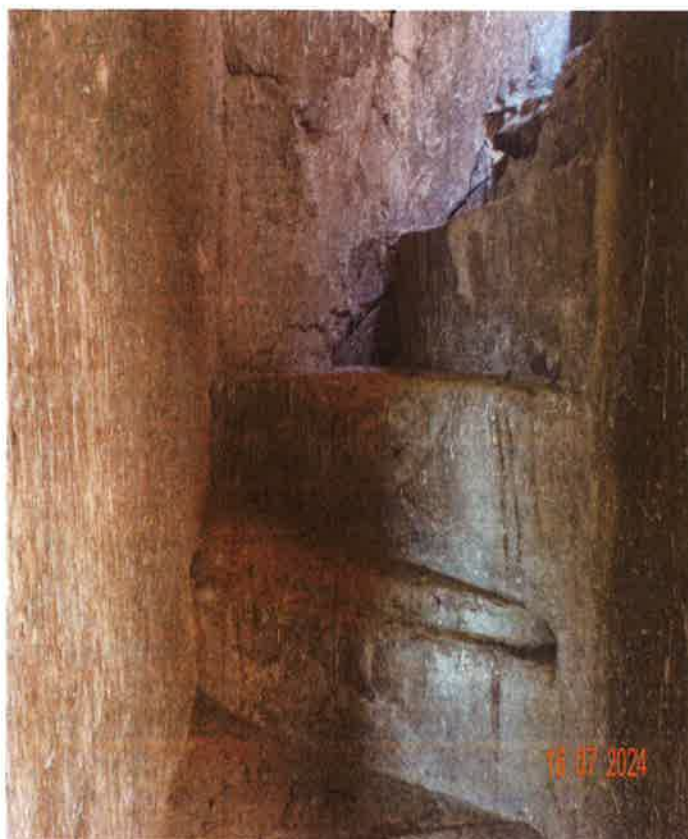
LES ACCES ET LES TREMIES A REBOUCHER



DIMENSIONS DES LEZARDES



ETAT DE LA COUVERTURE



ETAT DE LA CAGE D'ESCALIERS



ETAT DERNIER NIVEAU ANGLE FACADE/PIGNON ET TOITURE



ETAT DE LA VOUTE DU NIVEAU DES CAVES

5 – PRECONISATION DE DECONSTRUCTION PARTIELLE

Au vue de l'état de désordres importants affectant la stabilité d'ensemble structurelle du bâtiment, lézarde de plus de 5 centimètres à l'angle du pignon et de la façade nord au dernier étage du fait d'infiltration des eaux de pluies depuis la toiture qui présente de nombreux points d'infiltrations, le voile au-dessus de la cage d'escaliers en équilibre sur une poutre en bois qui présente des signes de rupture (fléchissement, et fissures importantes, le voile séparatif en mitoyenneté sans niveaux horizontaux de part et d'autre de ce mur qui est maintenu par un simple étais dans sa partie haute. Toute la zone du bâtiment depuis la cage d'escaliers jusqu'à la façade nord présente depuis le 2ème étage, soit à la fin de la volé d'escaliers de nombreuses zones de réparations surtout en toiture, sans création de chainages en béton armé, les murs sont fissurés en de nombreux endroits, les planchers sur ces derniers niveaux possèdent des zones avec des trémies, voir des « souplesses » annonciatrices de rupture de l'ossature du plancher.

Au vue du début de décrochage de la façade nord au dernier étage et des nombreuses zones d'instabilité structurelle à partir du 2ème étage, la déconstruction depuis le 2ème étage y compris la totalité de la cage d'escaliers du bâtiment est à privilégier à l'heure actuelle, avec la réalisation d'une couverture du bâti restant et le maintien des ouvrages en mitoyenneté. Ces travaux de déconstruction devront faire l'objet d'autorisation administrative par le dépôt d'un permis de démolir et de construction d'une couverture.

En l'état le bâtiment est inhabitable, voir à être déclarée administrativement en péril.



6 – CONSULTATION DES ENTREPRISES

Les entreprises devront être informées des risques du fait de l'état structurel du bâtiment actuel, pour cela une visite du site sera obligatoire pour pouvoir répondre à cette consultation.


Le marché sera global, forfaitaire, et sans demande d'acompte.

Une visite trimestrielle devra être réalisée afin de contrôler l'ensemble de l'étalement sur une durée minimale de 10 ans, avec la fourniture d'un PV de visite avec photos.

L'ensemble de l'étalement pourra être soit loué par le titulaire des travaux de sécurisation pour une période minimale de 10 ans, soit revendu au maître d'ouvrage, après la réception des travaux de sécurisation ceci dans les 2 cas.

Fait et clos à FREJUS, le 15 octobre 2024

Didier TREGAN.



LOGIC ETUDES EXPERTISES
S.A.S. au capital de 10 000,00 €
Pôle d'Excellence Jean-Louis
76 Via Nova - 83600 FREJUS
Tél. : 04 98 11 88 67 – Fax : 04 98 11 88 71
E-mail : secretariat@logicetudesexpertises.fr
R.G.S. FREJUS 792 298 653
SIRET : 792 298 653 00016 - APE 7112 B

