

L'îlot Tour de Observance

Les données de cadrage sur l'îlot

Le 50 rue de l'Observance

Le 48 rue de l'Observance

Le 46 rue de l'Observance

Le 44 rue de l'Observance

Le 40 rue de l'Observance

Le 38 rue de l'Observance

Le 36 rue de l'Observance

Le 34 rue de l'Observance

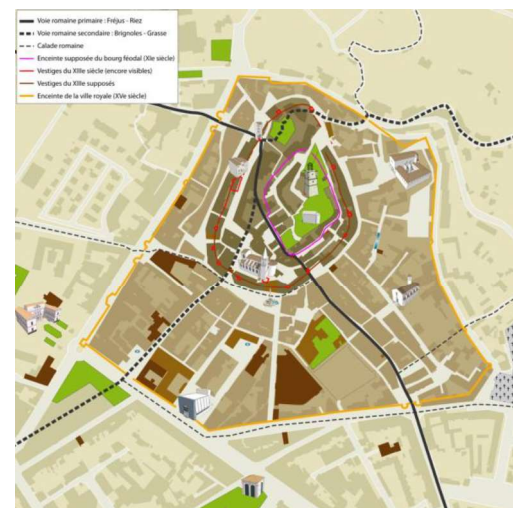
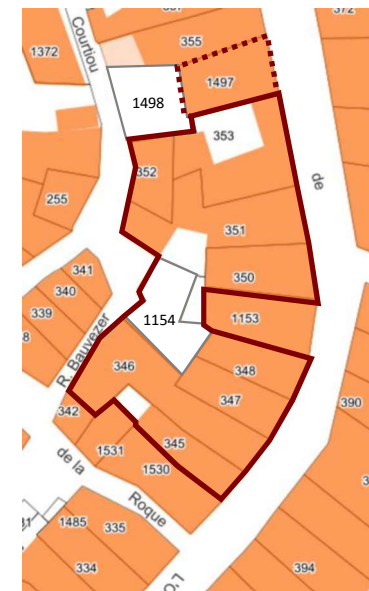
Le 7 rue du Courtiou

Pré-programme

Pré-bilan

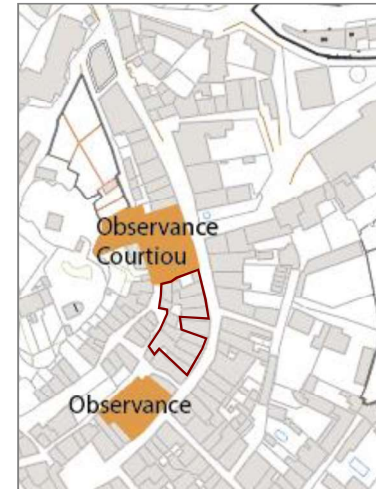
L'ilot Tour de l'Observance

- 9 immeubles situés au sud de l'ilot urbain situé entre la rue de l'Observance et l'axe rue du Courtiou/Rue Beauvezer
- Un ilot urbain très étendu qui complexifie la circulation des piétons dans le quartier
- Un secteur essentiellement résidentiel avec des rdc commerciaux anciens qui sont vacants et n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux commerces
- Un tissu urbain qui a fortement évolué au cours des dernières années avec deux opérations de résorption de l'habitat insalubre qui ont conduit à la démolition d'immeubles très dégradés et à la reconstruction de logements sociaux entre les 56 et 64 puis entre les 24 et 32 rue Observance
- Une dégradation du bâti lié à l'histoire des lieux : l'ilot urbain est situé de part et d'autre de l'enceinte du XIIIème siècle. Les immeubles donnant sur la rue de l'Observance sont ainsi pour partie implantés dans l'ancien fossé ce qui affecte leur stabilité structurelle



L'ilot Tour de l'Observance

- Au-delà des problématiques structurelles, une habitabilité des immeubles médiocre du fait :
 - de la profondeur des immeubles,
 - de leur distribution avec un escalier central qui divise les plateaux en deux espaces souvent de taille réduite
 - de la différence d'altimétrie entre la rue du Courtiou et la rue de l'Observance qui se traduit par un très mauvais éclairage des étages inférieurs
- A noter que le traitement de la rue du Courtiou, de la rue Beauvezer et de la montée de la Roque mais aussi l'aménagement des jardins de la butte et la création d'un nouveau parking public au nord de la rue du Courtiou sont inclus dans le programme de la concession



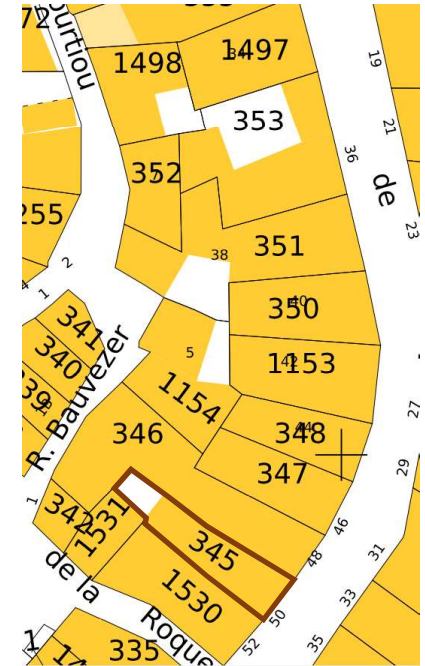
Ilot Observance



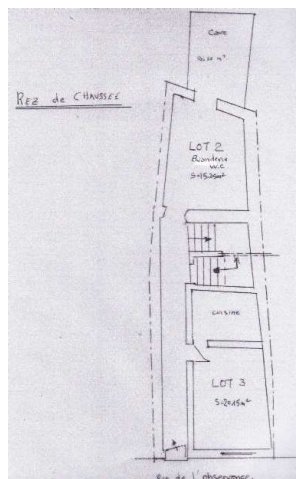
Ilot Observance-Courtiou

50 rue de l'Observance (AB345)

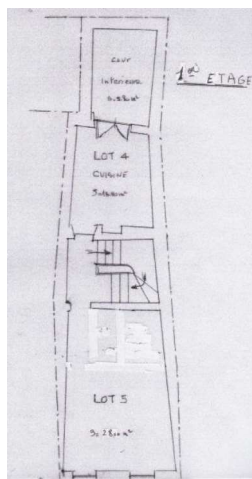
- Propriétaire : monopropriété – propriétaire vendeur
- R+4+ 2 niveaux de combles dont 1 en attique à l'alignement de la rue de l'Observance
- Immeuble traversant entre la rue de l'Observance et une courette avec 2 travées de fenêtres sur rue
- Desservi par un escalier central perpendiculaire à la parcelle qui divise chaque plateau en deux
- 2 logements : 1 studio en RdC et une vaste maison de ville (210m² - T8) dans le reste de l'immeuble
- Un immeuble apparemment en état d'usage mais affecté par la dégradation du 48 rue de l'Observance : le mur mitoyen présente un risque d'effondrement ce qui entrainerait celui des deux immeubles.
- L'immeuble est sous arrêté de péril simple (19/02/2019)
- A noter : imbrication structurelle avec le 48 rue de l'Observance
- Habitabilité moyenne avec les étages bas sur cour peu éclairés et une distribution qui empêche la division en plateaux
- Immeuble occupé



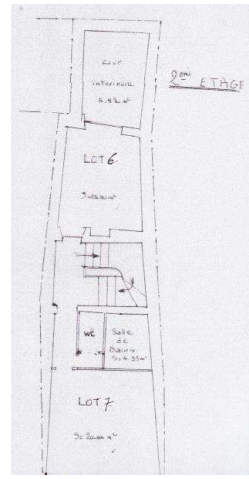
50 rue de l'Observance (AB345)



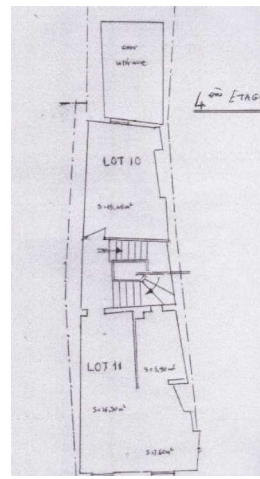
RdC



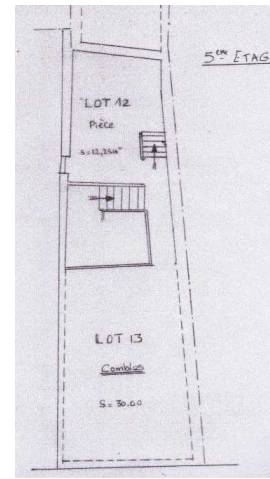
R+1



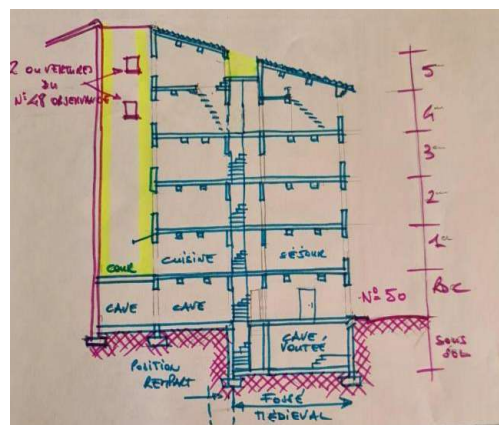
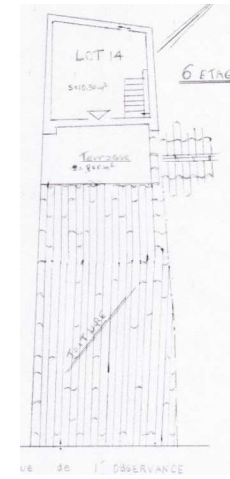
R+2/R+3



R+4



R+5 - Comble Comble en attique



Escalier central



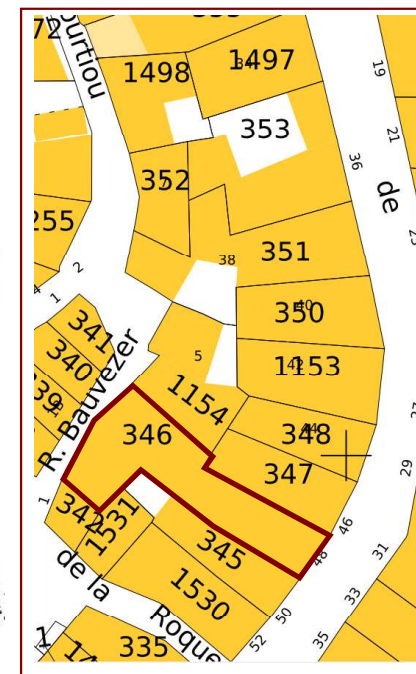
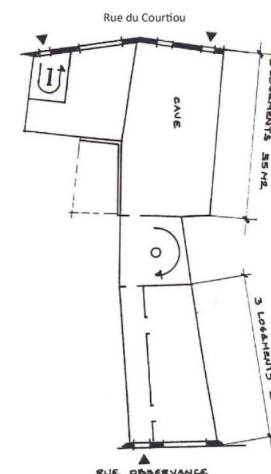
Espaces de vie – maison de ville



Studio mur mitoyen
38 rue observance

48 rue de l'Observance (AB346)

- Propriétaire : copropriété de 5 copropriétaires
- Deux copropriétaires ont donné leur accord pour une acquisition par la SAIEM
- R+3+attique à l'alignement de la rue de l'Observance -
- Immeuble constitué de trois volumes d'habitation :
- 2 premiers accessibles par la rue de l'Observance accessible depuis un escalier central
- Le troisième indépendant des deux autres et accessible depuis la rue Beauvezer
- Au total l'immeuble comprend 5 appartements avec la création de plusieurs duplex
- L'immeuble est très dégradé du point de structurel et menace ruine : les murs mitoyens avec le 50 rue de l'Observance mais aussi avec le 46 menacent de s'effondrer entraînant la fissuration de l'ensemble des murs et cloisons.
- Plusieurs arrêtés de péril successifs dont un arrêté assorti d'une IDH (29/09/2020)
- Logements mono-orientés avec de grandes profondeurs ce qui réduit l'éclaircissement et la ventilation naturelle des espaces de vie
- Le logement accessible depuis la rue Beauvezer est occupé malgré l'arrêté interdisant toute occupation...



48 rue de l'Observance (AB346)



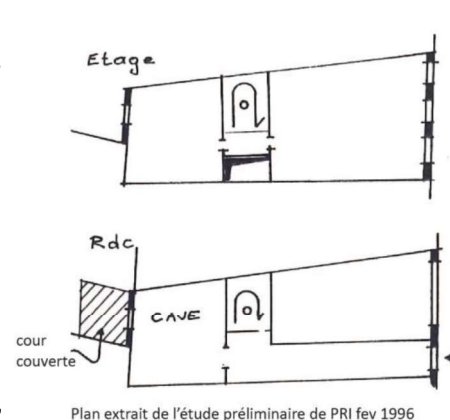
Parties communes



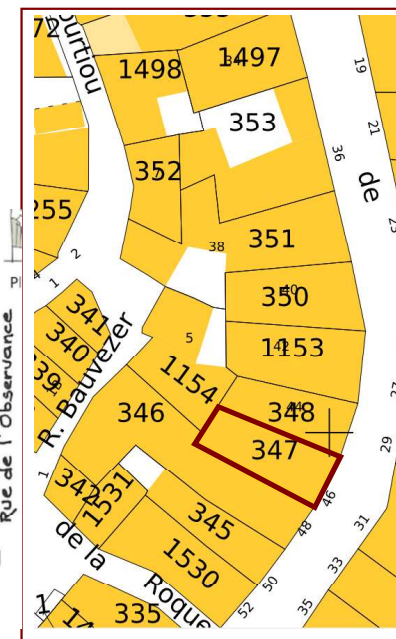
Parties privatives

46 rue de l'Observance (AB347)

- Propriétaire : ville de Draguignan (15/05/2021 – 15 000 €)
- R+3+attique à l'alignement de la rue de l'Observance
- Double orientation avec 3 travées de fenêtres sur la rue de l'Observance
- Desservi par un escalier qui divise les plateaux en deux
- Avec un logement par palier qui dispose d'une cuisine détachée de l'espace de vie principal sur rue
- Au total, 3T2+pièce indépendante pour une SU de 150 m².
- L'immeuble est très dégradé du point de vue structurel avec un risque d'effondrement du mur mitoyen avec le 48, des lézardes sur les façades, une toiture très dégradée ayant entraîné de très importantes entrées d'eau et la fragilisation de la charpente et des planchers
- Des travaux de sécurisation réalisés : couverture provisoire, étais, étrésoillage des ouvertures
- Arrêtés de péril assorti d'une IDH (24/04/2020)
- A noter : imbrication structurelle avec le 48 et le 44 rue de l'Observance
- Habitabilité médiocre compte tenu de la distribution
- Immeuble vacant
- Sur la façade, une plaque commémorative d'un poète hongrois Sandor Kisfaludy



Plan extrait de l'étude préliminaire de PRI fev 1996

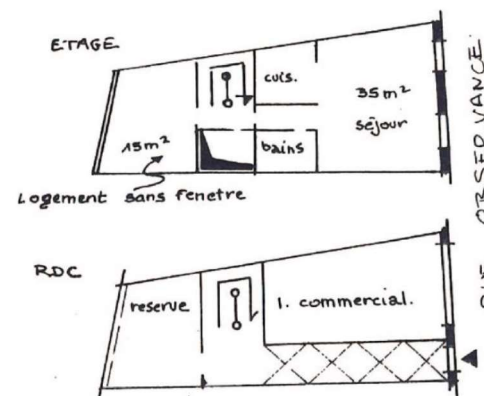


46 rue de l'Observance (AB347)

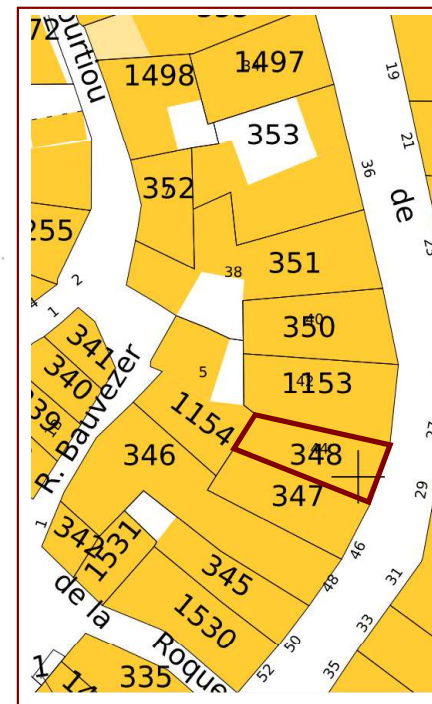


44 rue de l'Observance (AB348)

- Propriétaire : EPF PACA (05/2021 – 11/2021 – 162 900 €)
 - R+3+attique à l'alignement de la rue de l'Observance
 - Double orientation avec 2 travées de fenêtres sur la rue de l'Observance, 1 seule (partielle) sur l'arrière
 - Desservi par un escalier qui divise les plateaux en deux avec un appartement ouvert sur la rue de l'Observance et une pièce indépendante donnant sur la rue du Courtiou
 - Au RdC, le local commercial transformé en studio
 - Au R+2 la pièce aveugle aménagée en studio
 - Le dernier niveau et les combles forment un seul logement
-
- Au total, 5 logements studio ou T1
 - Immeuble très dégradé avec des désordres structurels significatifs : importantes fissures, toiture fuyarde entraînent d'importantes infiltrations
 - Immeuble non concerné par un arrêté mais qui est imbriqué avec le 46
 - Habitabilité médiocre compte tenu de la distribution
 - Pièce arrière de taille réduite qui ne dispose pas toujours d'ouverture difficilement exploitable compte tenu de sa surface.
 - Immeuble vacant



Plan extrait de l'étude préliminaire de PRI fev 1996

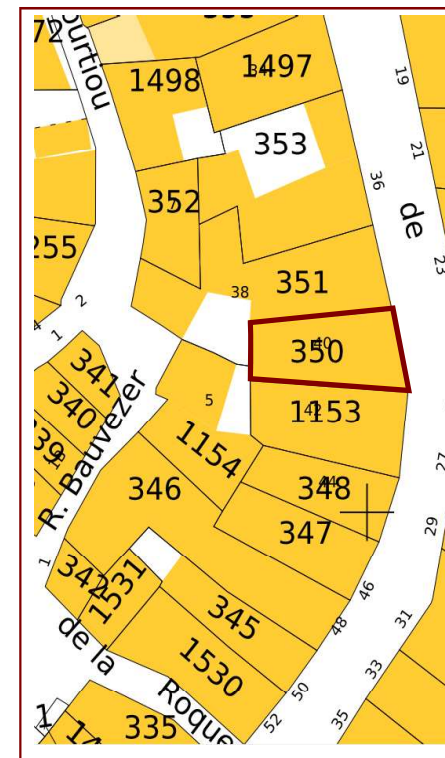


44 rue de l'Observance (AB348)



40 rue de l'Observance (AB350)

- Propriétaire : EPF PACA (19/05/2021 – 15 000 €)
- R+3+attique à l'alignement de la rue de l'Observance
- Double orientation avec 3 travées de fenêtres sur la rue de l'Observance, et deux sur une cour
- Desservi par un escalier qui divise les plateaux en deux à partir du R+1 avec un appartement T2 donnant sur la rue et un T1/T1 bis donnant sur la cour 2 studio en attique
- Au RdC l'immeuble compte 1T1
- Au total, 9 logements pour une surface habitable actuelle de 193m² + combles aménageables
- A noter : le cadastre actuel semble attribuer la cour à l'immeuble mitoyen
- Immeuble très dégradé avec des désordres structurels significatifs : importantes fissures, toiture et couverture de l'escalier fuyardes entraînant d'importantes infiltrations et par suite l'effondrement partiel de planchers et plafonds
- Volume annexe en ruine dans la cour
- Immeuble non concerné par un arrêté mais qui le nécessite
- Habitabilité médiocre compte tenu de la distribution qui implique une mono-orientation des appartements avec des superficies limitées
- Eclairage des appartement R+1 et R+2 sur cour et du RdC médiocre
- Immeuble vacant

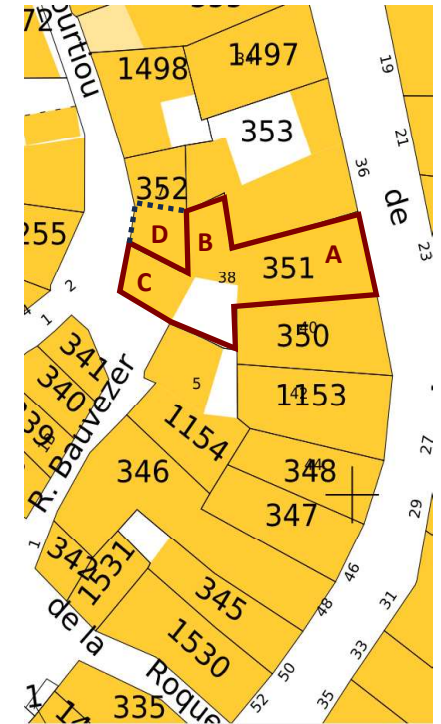


40 rue de l'Observance (AB350)

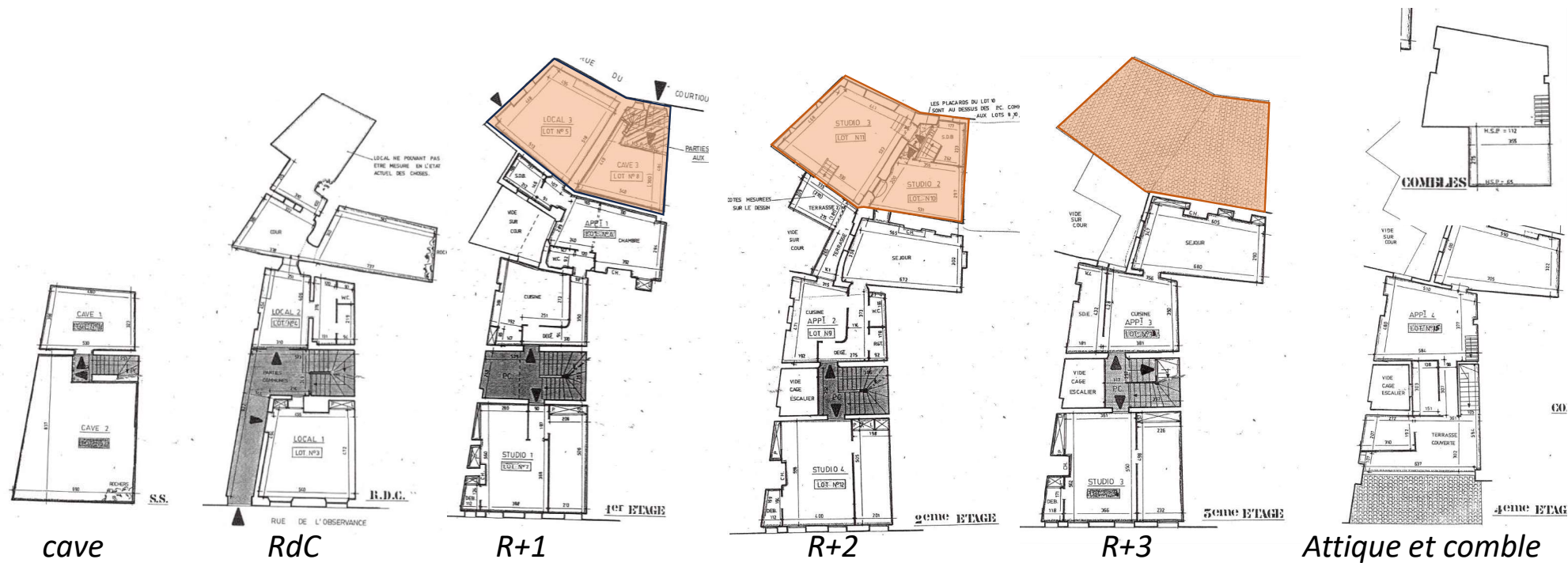


38 rue de l'Observance (AB351)

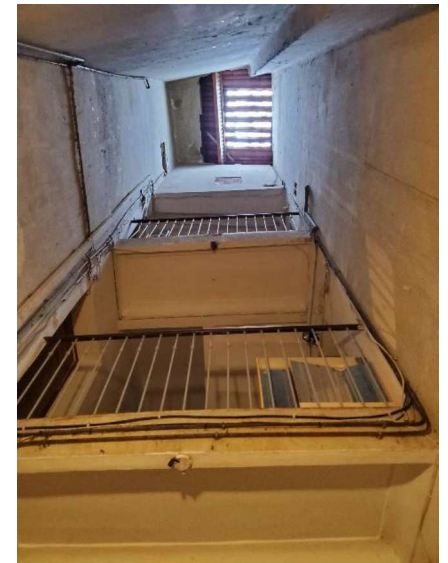
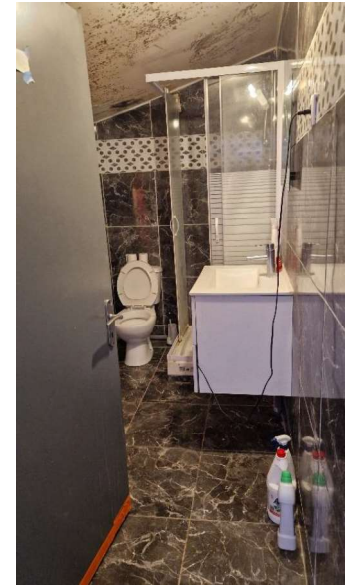
- Propriétaire : copropriété dont 2 PB et 1 PO qui a récemment acquis l'appartement en attique
- Répartition par lot à vérifier
- Ensemble immobilier constitué de trois immeubles fusionnés :
 - Immeuble traversant A en R+3+attique+comble avec 4 travées de fenêtres donnant sur la rue de l'Observance et une travée ouverte sur une cour récemment couverte
 - Un immeuble B enclavé en R+4 éclairé par une seule fenêtre donnant sur la cour
 - Un immeuble C situé en fond de cour (en ruine)
 - Une partie D imbriquée avec le 7 rue du Courtiou (en ruine)
- Au total, l'immeuble comprends officiellement 11 appartements donc 2 en ruine – surface habitable entre 265m² et 492m² suivant les sources...
- Les bâtiments A et B sont en état d'usage.
- Le bâtiment C et la partie D imbriquée sont en ruine
- Compte tenu de son état le 7 rue du Courtiou, et donc la partie D devrait être concernée par un arrêté de mise en sécurité avec IDH
- L'habitabilité des logements est moyenne à bonne
- A noter toutefois que la pièce de vie située à chaque niveau du bâtiment B est peu éclairée et ventilée
- Immeuble habité excepté les parties en ruine



38 rue de l'Observance (AB351)

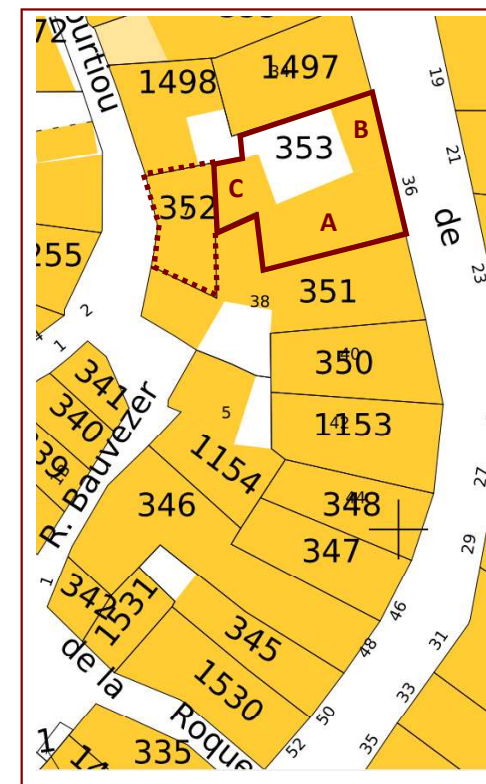


38 rue de l'Observance (AB351)

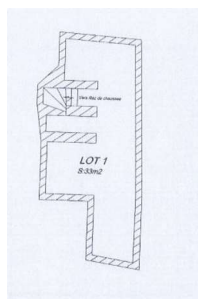


36 rue de l'Observance (AB353)

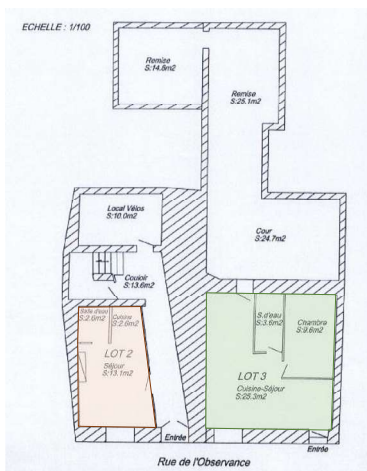
- Propriétaire : monopropriété (12/07/2007) – propriétaire vendeur
- Ensemble immobilier constitué de trois immeubles fusionnés :
 - Immeuble A en R+3+comble avec une façade sur rue et une façade nord donnant sur une cour intérieure
 - Un immeuble B en R+1, plus récent, à l'alignement sur la rue de l'Observance
 - Un immeuble C située en fond de cour imbriquée avec le 7 rue du Courtiou (les caves de l'immeuble sont situées sous le 7 rue du Courtiou, les combles du 7 rue du courtiou sont en partie situées au dessus des chambres des R+1 et R+2
- L'immeuble est peu dégradé du point de vue structurel excepté pour la partie C
- La partie C est concernée par l'état de forte dégradation du 7 rue du Courtiou et nécessiterait la prise d'un arrêté
- Les logements nécessitent des travaux
- Habitabilité correcte avec des espaces de vie, un éclairage et une ventilation relativement bons excepté pour le studio du RdC
- Immeuble occupé



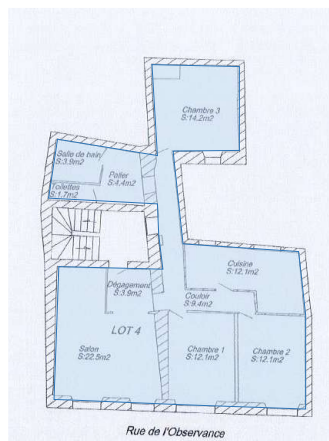
36 rue de l'Observance (AB353)



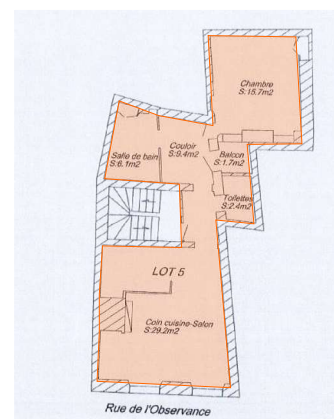
cave



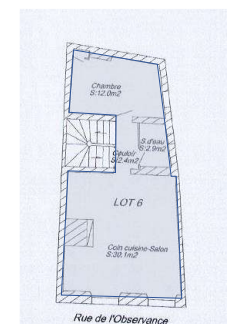
RdC



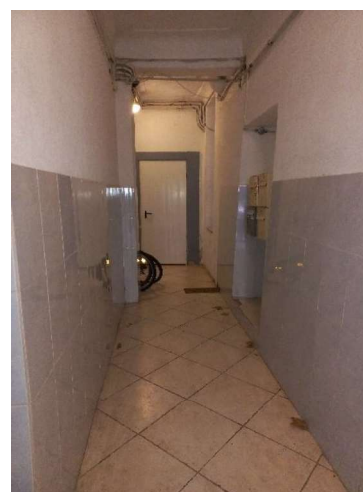
R+1



R+2

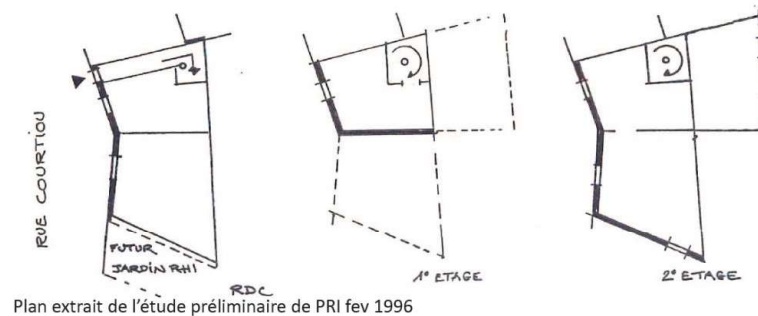
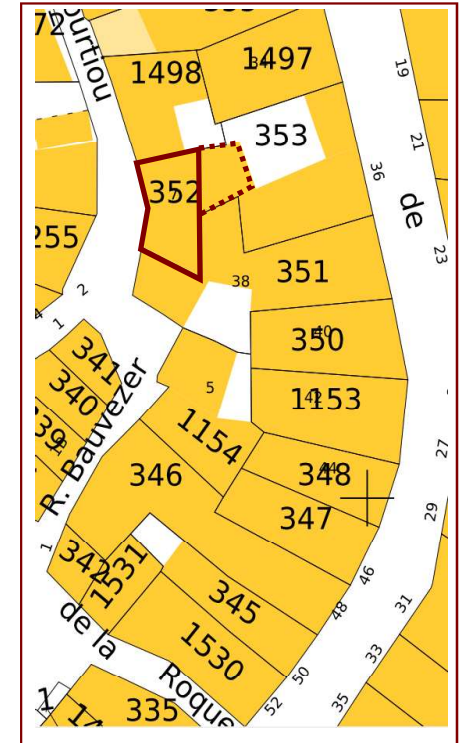


R+3

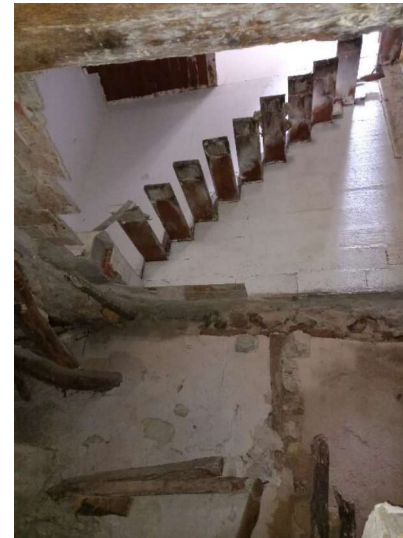


7 rue du Courtiou (AB352)

- Propriétaire : indivision – 4 indivisaires (acquis par successions successives)
- Maison de ville en R+2+comble situé à l'alignement de la rue du Courtiou
- Immeuble très imbriqué avec les constructions voisines :
 - le RdC et le R+1 de la partie sud sont reliées au 38 rue de l'Observance
 - la cave de l'immeuble est reliée au 36 de même que 2 niveaux de la partie Est
- L'immeuble très dégradé et pour partie ruiné : toiture pour partie effondrée, lézardes et fissures sur façades, arrases érodées, infiltration massives entraînant effondrement partiel des planchers
- Pas de procédure en cours mais l'état de l'immeuble le justifie – danger pour les occupants du 36 rue de l'Observance?
- Habitabilité intéressante avec une triple orientation
- Immeuble vacant excepté les pièces reliées au 36 rue de l'Observance

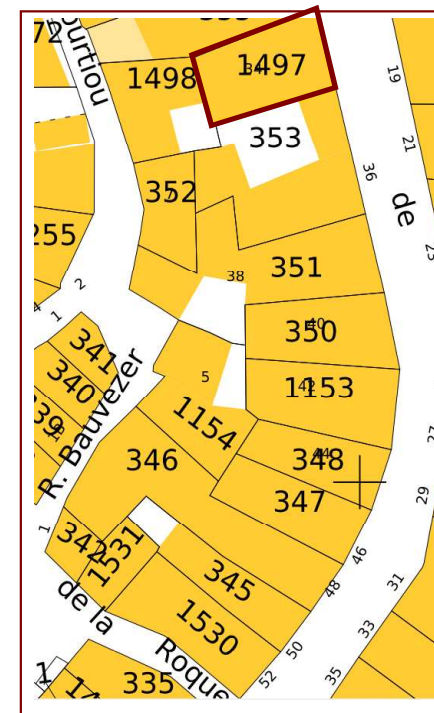


7 rue du Courtiou (AB352)



34 rue de l'Observance (AB1497)

- Propriétaire : SAIEM (18/10/2018 – 110 000 €)
- Immeuble acquis en marge de l'opération RHI mitoyenne au Nord,
- Immeuble en R+3+comble avec trois travées de fenêtres sur la rue de l'Observance et quelques ouvertures donnant sur la cour du 36 rue de l'Observance
- Au total l'immeuble compte 4 logements : 4 T1 au RdC et 3 T2
- L'immeuble a fait l'objet de travaux à la suite du chantier RHI mitoyen et n'a pas de problème structurel
- Il est possible que certains appartements nécessitent quelques travaux avant remise en location
- Habitabilité correcte mais l'éclairément et la ventilation pourraient être améliorée dans le cadre de l'opération
- Immeuble vacant
- Les locataires ont été relogés par la SAIEM lors du constat de l'impact du chantier mitoyen



34 rue de l'Observance (AB1497)



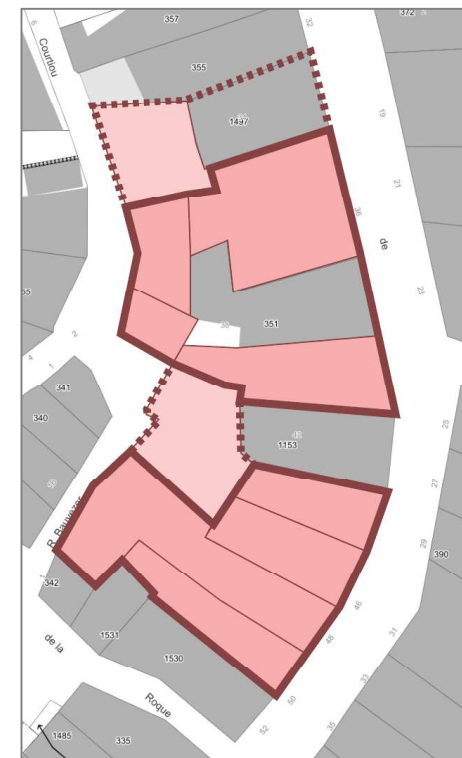
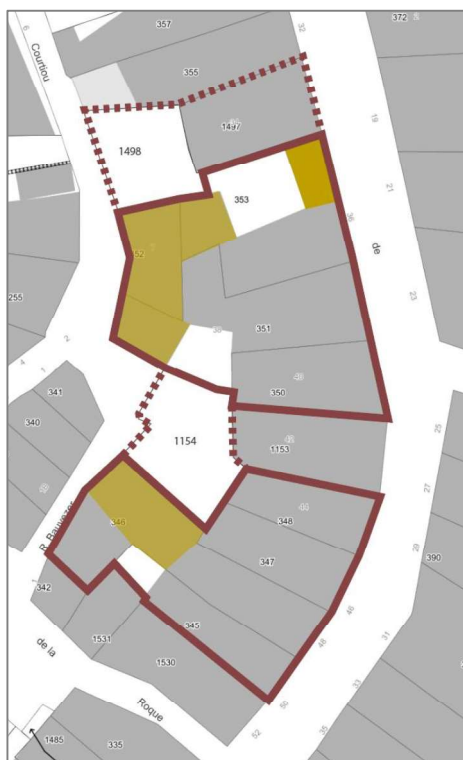
Périmètre opérationnel

- Un périmètre opérationnel comprenant les immeubles dégradés et leurs mitoyens afin de prendre en compte les imbrications structurelles
 - 50 rue de l'Observance (AB345)
 - 48 rue de l'Observance (AB346)
 - 46 rue de l'Observance (AB347)
 - 44 rue de l'Observance (AB348)
 - 40 rue de l'Observance (AB350)
 - 7 rue du Courtiou (AB352)
 - 38 rue de l'Observance (AB351)
 - 36 rue de l'Observance (AB351)
- Excepté le 42 rue de l'Observance qui à ce stade ne présente pas de difficultés :
 - pas d'impact de l'état des mitoyens sur la structure de l'immeuble
 - copropriété gérée correctement
 - logements en bon état
- Un périmètre de réflexion qui intègre également le 34 rue de l'Observance (AB1497) – immeuble appartenant à la SAIEM et vacant – ainsi que deux parcelles acquises et curetées dans de précédentes opérations RHI : AB1498 et AB1154



Pré-programme

- Compte tenu des données techniques disponibles à ce stade, il est proposé d'acquérir la totalité du périmètre opérationnel
 - excepté les bâtiments A et B du 38 rue de l'Observance qui sont en bon état et ne sont pas liés structurellement aux immeubles dégradés
 - Incluant les parcelles AB1154 et 1498 afin de créer des espaces extérieurs pour les immeubles de l'ilot et un espace public



- Afin de tenir compte de l'état de dégradation du bâti, de leurs imbrications et de leur habitabilité, le programme d'intervention prévoit la démolition
 - de la partie nord du 48 rue de l'Observance (état du bâti et éclairage du 50 rue de l'Observance et l'arrière des 3/5 rue du Courtiou)
 - du 7 rue du courtiou (état du bati)
 - de la partie C du 38 rue de l'Observance (état du bâti)
 - de la partie C du 36 rue de l'Observance (état du bâti et imbrication avec le 7 rue du Courtiou)
 - De l'immeuble B de 36 rue de l'Observance (création d'une liaison piétonne entre la rue de l'Observance et le rue du Courtiou)

Pré-programme :



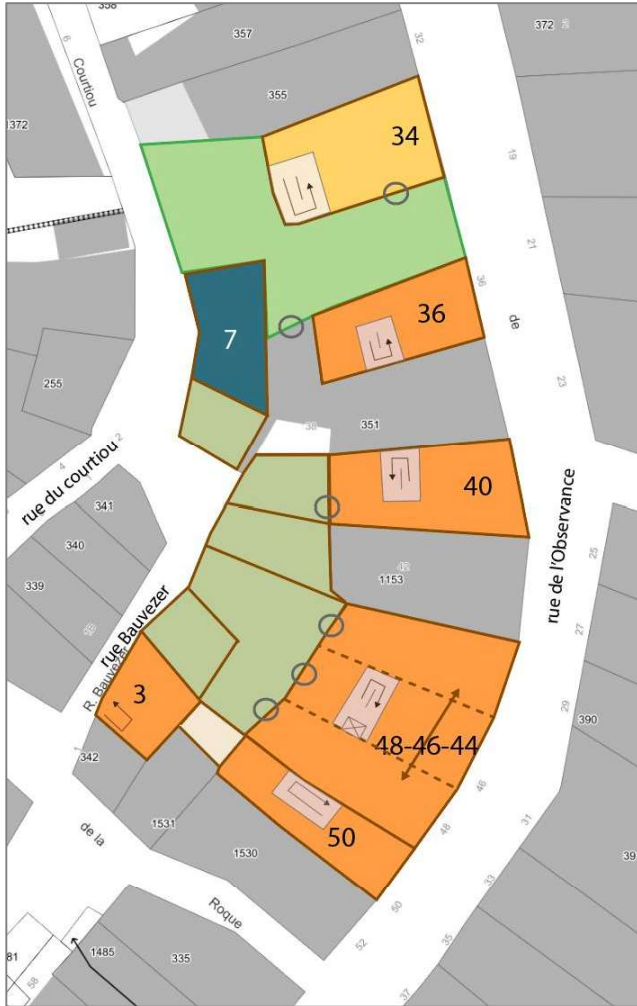
- **50 Rue de l'Observance** : démolition partielle et réhabilitation
 - modification de l'emplacement de l'escalier pour pouvoir créer un appartement par plateau
 - 3 T2 de 40m² du R+1 au R+3
 - 1 T3 duplex de 65 m² + terrasse en attique, aux R+4+combles+attique
 - Jardin sur la rue Beauvezer
 - Des parties communes en RdC
- **Rue Beauvezer**
 - 1 maison de ville T3 de 50 m² donnant sur la rue Beauvezer avec création de nouvelles ouvertures sur un jardin
- **48-46-44 Rue de l'Observance** : réhabilitation des trois immeubles jumelés
 - Suppression des escaliers des 44 et 48 et réutilisation de la cage d'escalier du 46 avec utilisation du puits de lumière pour créer un ascenseur
 - Entrée de l'immeuble par le 48 rue de l'Observance avec un RdC destiné à la création d'un hall donnant sur la rue et de caves à l'arrière
 - T2 de 55 m² en façade des 46 et 44 avec entrée depuis la rue au 46
 - 2 T3 de 68 et 70m² par niveau du R+1 au R+3 Rdc sur rue + parties communes
 - 2 T2 de 50 et 55 m² en attique
 - Jardin rue Beauvezer
 - Valorisation des éléments de façade

Pré-programme :



- **40 Rue de l'Observance** : réhabilitation avec création d'une toiture à 2 pentes
 - Création d'un appartement par plateau avec
 - 1 T1 de 28 m² au RdC + parties communes
 - 4 T3 de 58m² par plateau du R+1 au R+4
 - Jardin rue du Bauvezer
- **7 Rue du Courtiou** : Construction d'une maison de ville T4 de 90m² en R+1 sur rue
 - chambres à l'étage
 - jardinet au sud
- **36 Rue de l'Observance** : démolition partielle et réhabilitation de l'immeuble conservé
 - Création d'un appartement par plateau
 - 2 T2 de 50 m² par niveau du R+1 au R+2
 - 1 T3 de 70m² en R+3 et combles
 - Des espaces communs en RdC
- **36 Rue de l'Observance** : création d'un passage public dédié aux piétons avec valorisation de la route
- **34 rue de l'Observance** : création de nouvelles ouvertures sur l'espace public créé (hors périmètre d'intervention foncière)

Pré-programme : en résumé



- 7 immeubles traités + l'arrière du 38 rue de l'Observance
- 2 maisons de ville (T3 de 50m² et T4 de 90m²) donnant sur la rue Bauvezer et la rue du Courtiou
- 20 appartements (1239 m²) dans 5 immeubles
 - 1 T1 (28 m²)
 - 7 T2 (380m²)
 - 12 T3 (781m²)
- Pour une surface habitable estimée à 1379 m²

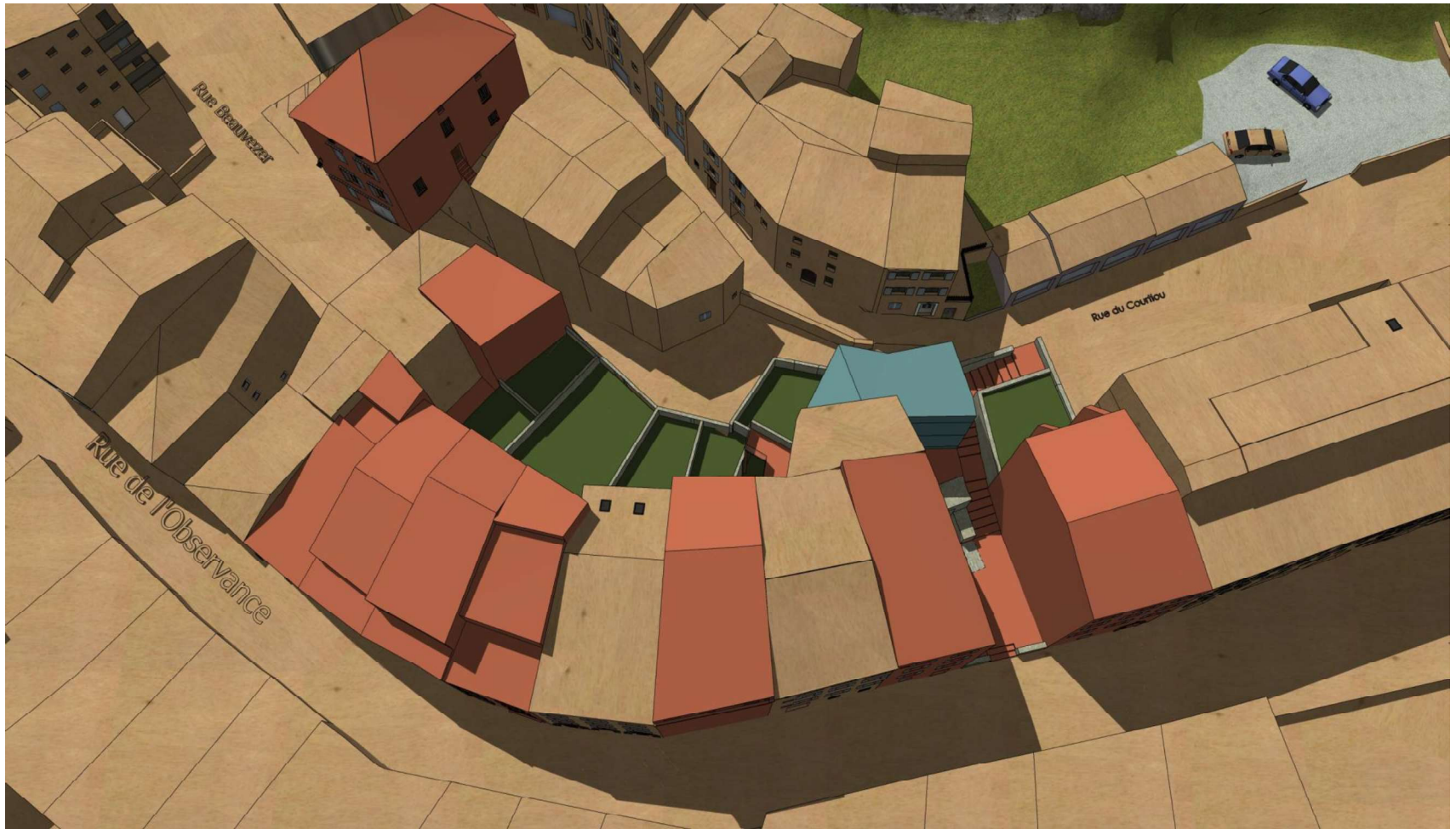
Pré-programme :



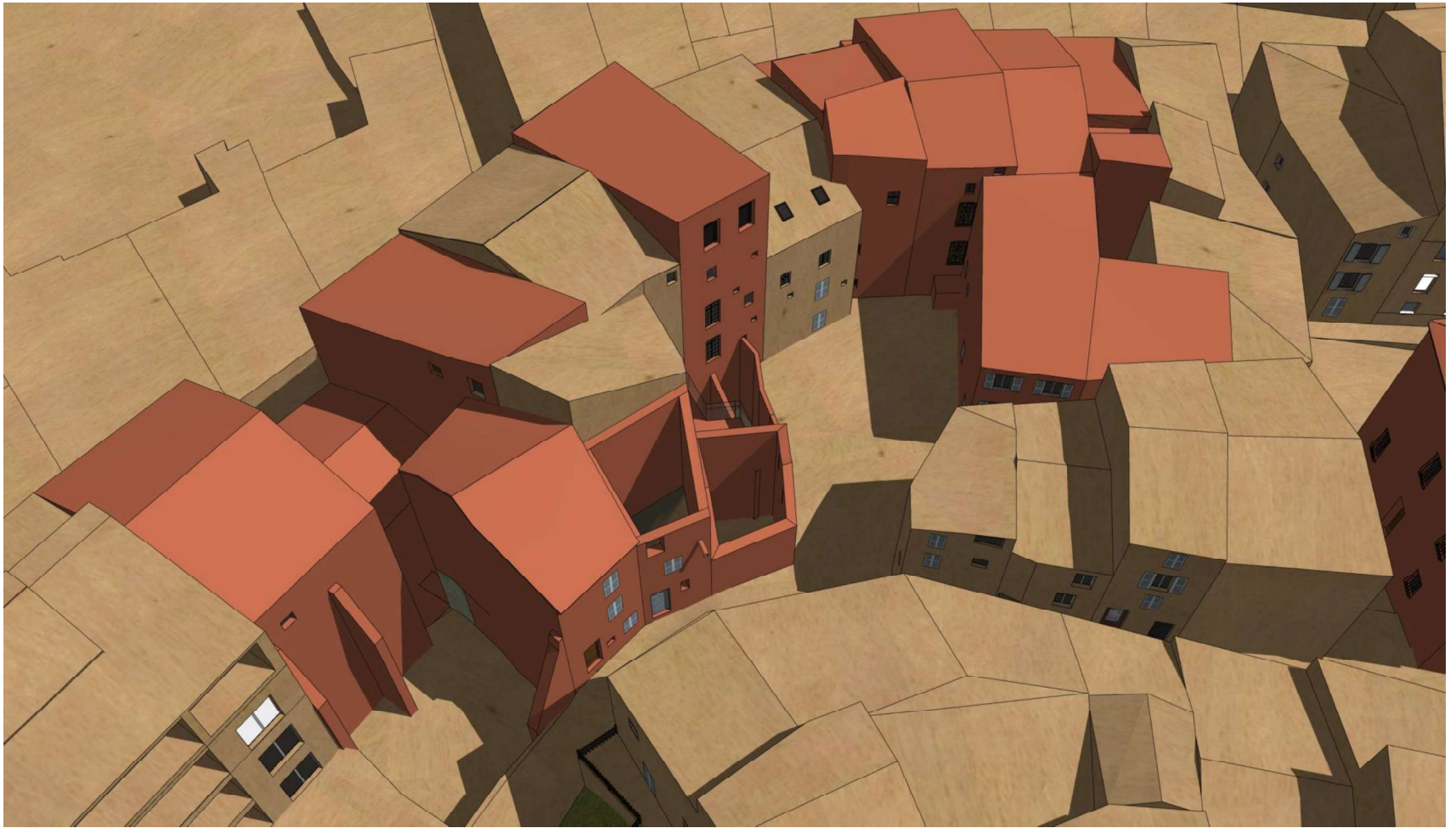
Pré-programme :



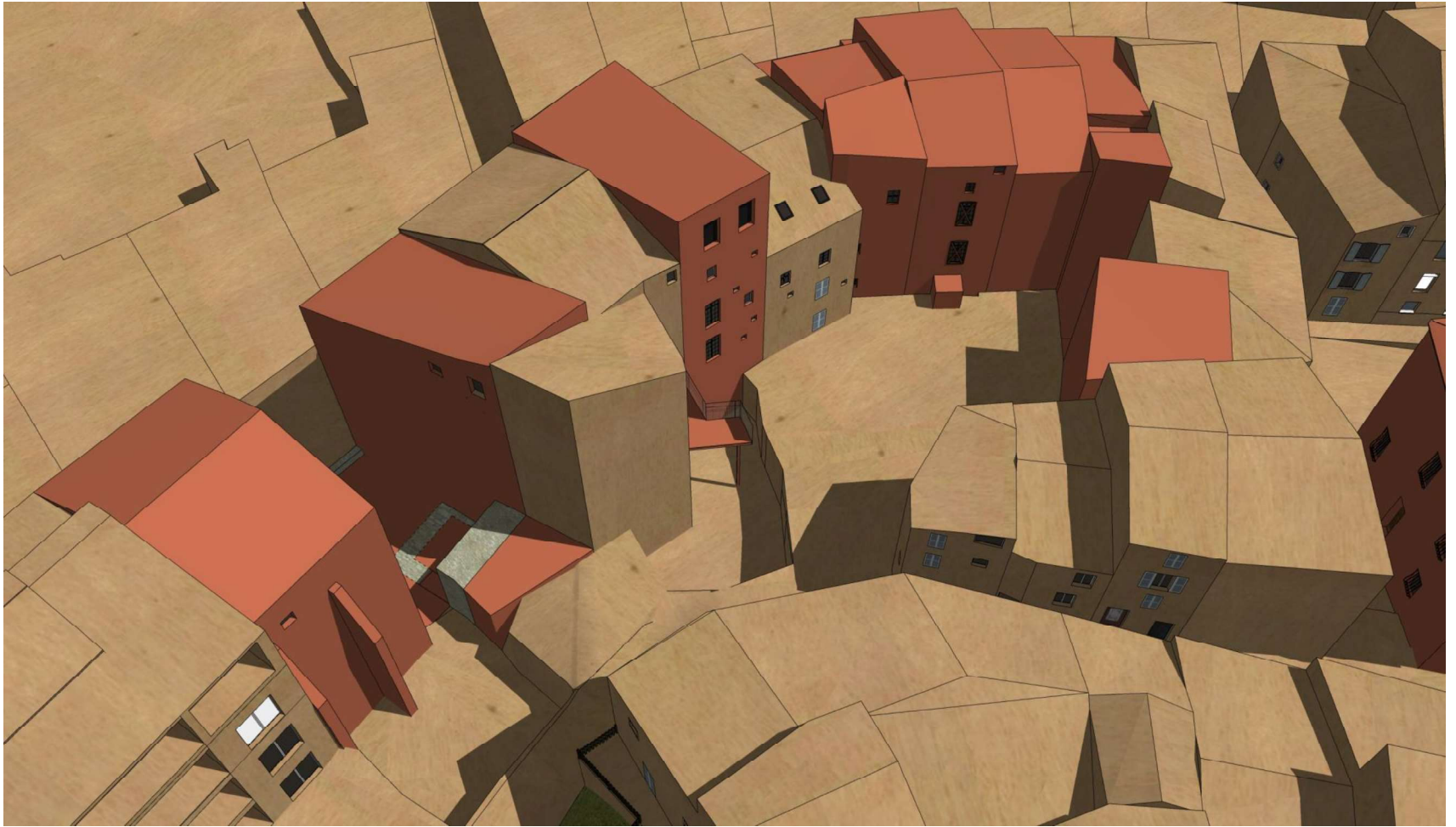
Pré-programme :



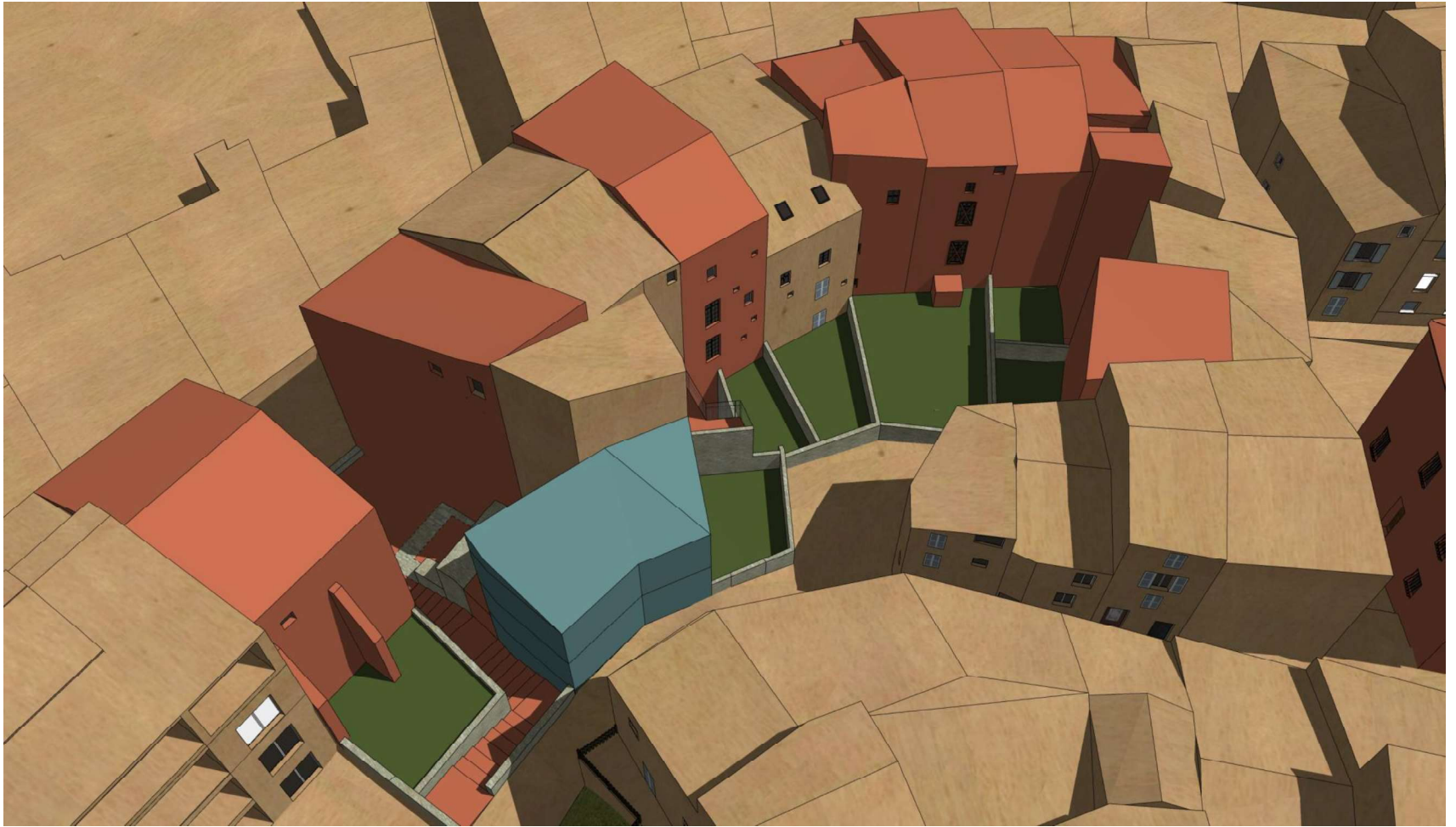
Pré-programme :



Pré-programme :



Pré-programme :



Pré-programme :



Pré-programme :



Pré-programme :



Pré-bilan :

- **Mobilisation des financements RHI pour le traitement de l'ensemble du périmètre**
 - du 48, 46, et 40 rue de l'Observance + 7 rue du Courtiou sur la base des arrêtés de péril existants ou des arrêtés de mise en sécurité à prendre
 - du 50 rue de l'Observance sur la base de son imbrication avec le 48 (mur mitoyen en cours d'effondrement)
 - du 44 rue de l'Observance du fait de son imbrication structurelle avec le 46 (même mur mitoyen)
 - de la partie arrière du 38 rue de l'Observance (parties D) sur la base de son imbrication avec le 7 rue du Courtiou en voie d'effondrement (studio et cave dans l'emprise du bâtiment)
 - du 36 rue de l'Observance sur la base de son imbrication avec le 7 rue du Courtiou en voie d'effondrement (cave dans l'emprise du bâtiment, combles du 7 au-dessus du bâtiment C)

