



**DIAGNOSTIC STRUCTUREL D'UN ENSEMBLE DE BATIS
DEGRADES SITUES AU CŒUR DE VILLE DE
LA COMMUNE DE DRAGUIGNAN
VERIFICATION DE LA FAISABILITE DU PROJET
ENVISAGE ET AJUSTEMENT DU PERIMETRE
OPERATIONNEL,
ET CHIFFRAGE DES TRAVAUX DE GROS OEUVRE**

**ILOT BATI « TOUR DE L'OBSERVANCE »
Immeubles au 34 / 36 / 38 / 40 / 42 / 44 / 46 / 48 / 50
rue de l'Observance et 36 rue du Courtiou**

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES
PARTICULIERES (C.C.T.P.)**

Pouvoir adjudicateur :	SAIEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN
Adresse :	247 rue Jean Aicard – 83300 DRAGUIGNAN
Représenté par :	Monsieur Michel PONTE – Président Directeur Général

SOMMAIRE

I- OBJET DE LA CONSULTATION.....	3
II- RECONNAISSANCE DES LIEUX OBLIGATOIRE.....	3
III- LIEU D'EXECUTION DES PRESTATIONS : ILOT TOUR DE L'OBSERVANCE.....	4
IV- LE PROJET ENVISAGE SUR L'ILOT TOUR DE L'OBSERVANCE AU TERME DE L'ETUDE DE FAISABILITE	4
V- ELEMENTS SERVANT DE BASE AUX MISSIONS développées à l'article V.....	4
VI- CONTENU DES MISSIONS	5
Mission 1- Analyse de la structure existante de chacun des bâtiments y compris des immeubles mitoyens	5
Mission 2 - Propositions de solutions techniques et proposition d'ajustement du périmètre opérationnel	5
Mission 3 – Assistance technique auprès du bureau d'étude « Le Creuset Méditerranée » pour mise au point du projet selon les conclusions des missions 1 et 2.....	9
Mission 4 - Description des travaux à réaliser sur les immeubles en vue de la réalisation du projet, y compris les travaux de confortement sur les mitoyens	9
Mission 5 - Estimation détaillée des travaux y compris les travaux de confortement sur les mitoyens	10

I- | OBJET DE LA CONSULTATION

L'îlot dénommé « Tour de l'Observance » est identifié par la Ville de Draguignan comme un îlot prioritaire nécessitant une intervention publique compte tenu de l'état de dégradation avancé d'un certain nombre d'immeubles le constituant. Le traitement de cet îlot est intégré au programme de la concession d'aménagement confiée par la Ville de Draguignan à la SAIEM de Construction de Draguignan, et signée en janvier 2023.

A ce titre, la SAIEM a engagé une étude de faisabilité visant à établir l'état des lieux de chacun des immeubles, de déterminer un périmètre pré-opérationnel, et de définir un projet de restructuration avec une approche financière. Cette étude fut conduite par le bureau d'études Le Creuset Méditerranée. Elle a donné lieu à une validation de l'éligibilité aux financements « Opération de résorption de l'habitat insalubre » par l'ANAH et au financement des études techniques nécessaires à la validation du projet et à son chiffrage.

Suite à une évolution des désordres structurels constatés sur les immeubles 44 / 46 / 48 / 50 rue de l'Observance, la SAIEM a fait réaliser par le BET structure I2C un diagnostic structurel en vue de la prescription de travaux de mise en sécurité d'urgence. Ces travaux ont donné lieu à des arrêtés de péril procédure d'urgence. La réalisation de ces travaux est prévue dans le courant de la 2^{ème} quinzaine de juin 2025.

L'objet de la présente consultation est :

- ⇒ de réaliser le diagnostic structurel sur les immeubles du périmètre d'étude avec prescriptions de travaux de mise en sécurité (en complément de celles prises pour les 44 / 46 / 48 / 50 rue de l'Observance) ; **la visite des immeubles mitoyens (et notamment les immeubles cadastrés AB 342 / 1531 / 1530) sera comprise dans la mission pour identifier les éventuels désordres** ;
- ⇒ de vérifier la faisabilité du programme envisagé au stade de l'étude de faisabilité ci-annexée, et, le cas échéant, de proposer les solutions alternatives ;
- ⇒ En fonction des deux premiers points, de valider le périmètre opérationnel du projet ;
- ⇒ D'établir le rapport avec les travaux définitifs à réaliser en fonction du projet modifié en fonction ;
- ⇒ et de fiabiliser un bilan financier prévisionnel de cette opération d'aménagement de façon à ce qu'il soit admissible. Toute autre proposition devra être chiffrée.

II- | RECONNAISSANCE DES LIEUX OBLIGATOIRE

Une visite est obligatoire avant la remise de l'offre. Elle permettra d'identifier la nature exacte des prestations à exécuter et de procéder sur le site à la reconnaissance des existants pour évaluer les contraintes qui y sont liées, effectuer les relevés nécessaires et collecter tous les renseignements pouvant avoir une influence sur l'exécution des travaux et sur les coûts.

Il est à préciser que **la visite intérieure des immeubles du 44 au 50 rue de l'Observance risque d'être impossible, les travaux de mise en sécurité complémentaire devant démarrer soit la semaine du 16 juin soit la semaine du 23 juin.**

La personne à contacter pour les visites est Madame Sylvie BARBERO – FLIEGEL au 06 59 66 75 04, responsable de projets au sein de la SAIEM.

L'offre sera contractuellement réputée tenir compte de toutes les constatations faites lors de cette reconnaissance. En aucun cas, le titulaire ne pourra se prévaloir, postérieurement à l'exécution de son marché, d'une connaissance insuffisante des lieux et terrains, de l'accessibilité et de l'implantation des ouvrages, etc... Il ne pourra prétendre par conséquent à une majoration de prix ou rémunération complémentaire pour d'éventuels problèmes d'accès ou difficultés d'exécution.

Un certificat de visite sera délivré à l'issue de la visite.

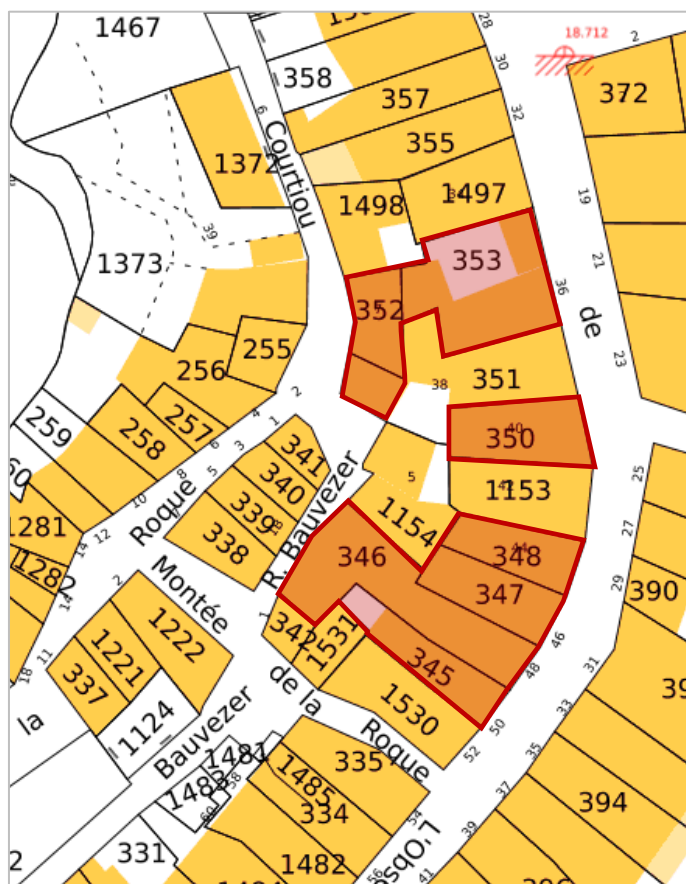
III- | LIEU D'EXECUTION DES PRESTATIONS : ILOT TOUR DE L'OBSERVANCE

Initialement, dans le cadre de la concession, l'îlot de la Tour de l'Observance est constitué des immeubles suivants :

- 50 rue de l'Observance cadastré AB 345 (propriété SAIEM)
- 48 rue de l'Observance cadastré AB 346 (copropriété SAIEM / EPF PACA / privés)
- 46 rue de l'Observance cadastré AB 347 (propriété SAIEM)
- 44 rue de l'Observance cadastré AB 348 (propriété EPF PACA)
- 40 rue de l'Observance cadastré AB 350 (propriété EPF PACA)
- Arrière du 38 rue de l'Observance cadastré AB 351 (propriété privée)
- 36 rue de l'Observance cadastré AB 353 (propriété SAIEM)
- 36 rue du Courtiou cadastré AB 352 (en cours d'acquisition par la SAIEM)

Les principales caractéristiques de chaque immeuble sont développées dans l'étude de faisabilité de l'îlot Tour de l'Observance réalisée par Le Creuset Méditerranée en octobre 2023, ci-annexée.

Il est à noter que la partie avant du 38 rue de l'Observance (AB 351) et l'intégralité du 42 rue de l'Observance (AB 1153) sont exclus du projet envisagé. Il s'agit de deux copropriétés privées.



Il est à préciser par ailleurs que la SAIEM est propriétaire :

- de l'immeuble au 34 rue de l'Observance (AB 1497) qui fera l'objet d'une réhabilitation à destination logement.
- du terrain non bâti (suite à une démolition ancienne) cadastré AB 1154.

IV- | LE PROJET ENVISAGE SUR L'ILOT TOUR DE L'OBSERVANCE AU TERME DE L'ETUDE DE FAISABILITE

Se référer à l'étude de faisabilité réalisée par le Bureau d'études Le Creuset Méditerranée ci-annexée.

V- | ELEMENTS SERVANT DE BASE AUX MISSIONS développées à l'article V

Le maître d'ouvrage transmettra au candidat retenu les documents suivants :

- le plan d'état des lieux par immeuble établi par le cabinet de géomètre G2i ;
- l'étude de faisabilité réalisée par le bureau d'études Le Creuset Méditerranée ;
- les arrêtés de mise en sécurité portant sur les immeubles 46 et 48 rue de l'Observance et les rapports d'expertises réalisés ;
- le rapport d'expert réalisé sur le 36 rue du Courtiou et arrière de l'immeuble situé au 38 rue de l'Observance ;

- le dossier de diagnostic amiante / plomb / parasites avant démolition réalisé sur les immeubles 50 / 44 / 40 / 36 rue de l'Observance. Les diagnostics avant démolition (hors parties investiguées pour les travaux d'urgence) seront réalisés sur les immeubles 46 et 48 rue de l'Observance une fois les travaux de mise en sécurité achevés ;
- le rapport structurel du BET structure I2C réalisé sur les immeubles 44 / 46 / 48 / 50 rue de l'Observance avec les prescriptions de mise en sécurité ;
- le rapport de mission G5 réalisé par GEOTECHNIQUE SAS ;
- le film drone de l'îlot et photos drone des toitures des 44 au 50 rue de l'Observance.

VI- | CONTENU DES MISSIONS

Mission 1- Analyse de la structure existante de chacun des bâtiments y compris des immeubles mitoyens

En complément du diagnostic structurel mené par le BET I2C sur les immeubles 44 / 46 / 48 / 50 rue de l'Observance, il s'agira d'approfondir la connaissance de la structure existante de chaque immeuble du périmètre afin d'analyser la faisabilité du projet proposé par le bureau d'études « LE CREUSET MEDITERRANEE », et notamment :

- de réaliser une campagne d'investigations sur site comprenant un relevé visuel afin de déterminer l'état sanitaire des structures ; pour les immeubles sis 44 / 46 / 48 / 50 rue de l'Observance, le repérage viendra en complément du diagnostic réalisé par le BET I2C.
- de réaliser un repérage des fissures ou déformations structurelles et leur nature, sur chaque immeuble, **y compris de l'impact des désordres structurels constatés sur les immeubles mitoyens** ;
- de réaliser toute investigation que le titulaire jugera nécessaire et essentielle à la bonne réalisation de la présente mission,
- de vérifier la non-aggravation sismique puis de donner les prédimensionnements de structure complémentaire éventuel. Dans le cas où la non-aggravation ne serait pas satisfaite, proposer une solution de renforcement ;

Documents à remettre au format word et PDF :

- **Production d'un rapport d'état des lieux structurel illustrés de photos, schémas, plans de repérage, et tout élément permettant la bonne compréhension ; et des préconisations d'urgence à réaliser.**

Il comprendra :

- Un diagnostic qui déterminera les caractéristiques structurelles des constructions, identifiera les désordres structurels suite aux investigations, sondages éventuels. Il sera illustré par des plans en élévation et en coupe indiquant leur positionnement et rapport descriptif illustrés de photos repérées sur plans de l'état existant ;
- Les mesures de confortement d'urgence si besoin : Description des ouvrages à réaliser et positionnement sur plans de l'état existant ;
- Le prestataire fournira des avis argumentés, fondés sur ses constats et ses analyses, en faisant référence aux cadres réglementaires.

Mission 2 - Propositions de solutions techniques et proposition d'ajustement du périmètre opérationnel

Au vu de la mission 1, des solutions structurelles seront proposées pour chaque immeuble et chaque étage. Le diagnostic structurel pourra aboutir à la nécessité d'étendre le périmètre opérationnel.

En complément, il s'agira de répondre aux interrogations suivantes :

- a) Les immeubles au 48 et 46 rue de l'Observance présentent des désordres structurels majeurs ; ces immeubles sont concernés par des travaux conservatoires complémentaires, et notamment, le remontage des murs de refends entre les 48 / 50 rue de l'Observance, et, entre les 48 / 46 rue de l'Observance.

Une rénovation lourde peut-elle être envisagée ?

ou faut-il envisager une démolition-reconstruction ? Si oui, sur quel périmètre ? et quelles incidences sur les immeubles mitoyens (52 rue de l'Observance et Montée de la Roque cadastrée AB 342 et AB 1531 ... ?

- b) L'immeuble situé au 42 rue de l'Observance est actuellement exclu du périmètre opérationnel. Au vu de l'état des immeubles mitoyens, de leur destination à être démoli ou rénovés lourdement, qu'advient-il de cet immeuble ?

Doit-il être inclus au périmètre opérationnel et pourquoi ?

Si non, quelles sont les mesures de confortement à prendre et leurs incidences financières ?

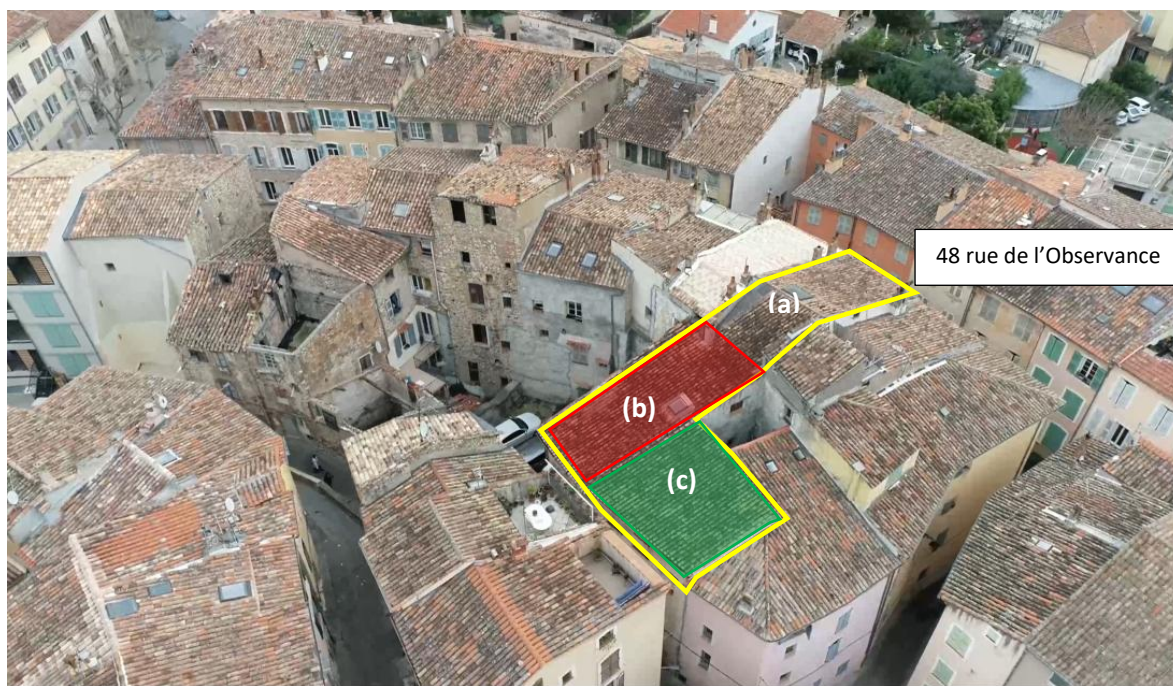
- c) Dans le cadre de l'étude de faisabilité, il est envisagé de conserver en état la partie avant de l'immeuble au 38 rue de l'Observance (côté rue de l'Observance). Néanmoins, le projet prévoit la démolition de toute la partie arrière de cet immeuble imbriquée dans l'immeuble cadastré AB 352.

Doit-il être inclus au périmètre opérationnel et pourquoi ?

Si non, quelles sont les mesures de confortement à prendre et leurs incidences financières ?

- d) Dans le cadre de l'étude de faisabilité, il est envisagé la conservation de la partie (c) au 48 rue de l'Observance suivant plan ci-après.

La démolition de la partie (b) est-elle possible sans affecter la partie (c) ? la démolition de la partie (b) est-elle possible au vu de l'état structurel de la partie (a) ?

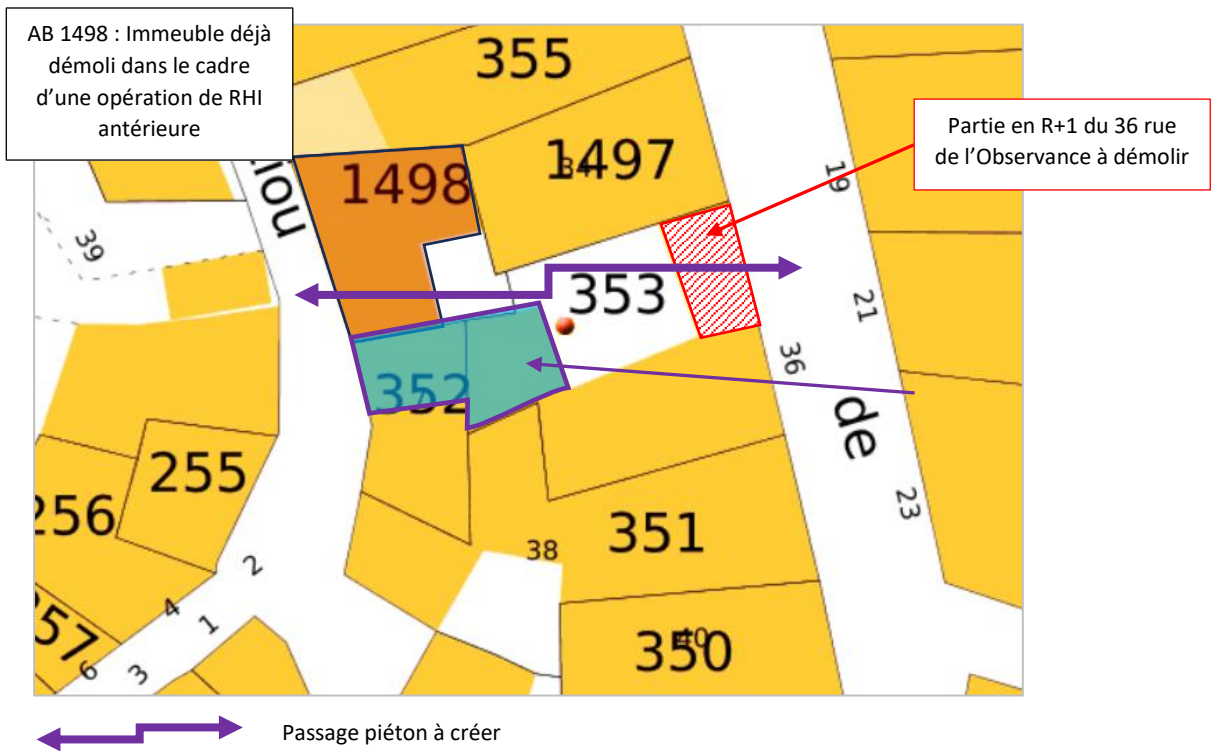


- e) L'immeuble au 36 rue de l'Observance AB 353 est à la fois imbriqué dans le 36 rue du Courtiou AB 352 (dans sa partie sous-sol et dernier étage), et dans le 38 rue de l'Observance AB 351 (partie arrière rue du Courtiou).

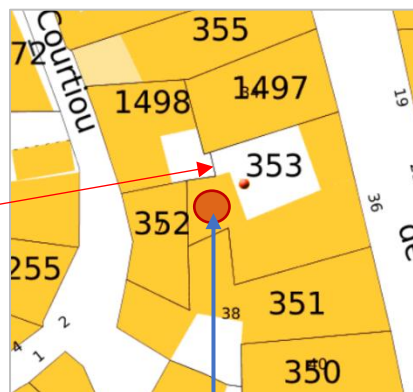
Il est envisagé une démolition du logement en R+1 (AB 353) construit en front de la rue de l'Observance pour créer un passage piéton la reliant à la rue du Courtiou.

Il est également envisagé la démolition du 36 rue du Courtiou.

Quelles sont les solutions de confortement du bâtiment principal du 36 rue de l'Observance au vu des démolitions envisagées et des problématiques d'imbrication ?



Partie de mur de l'immeuble cadastré AB 353 à démolir pour la création du passage piéton



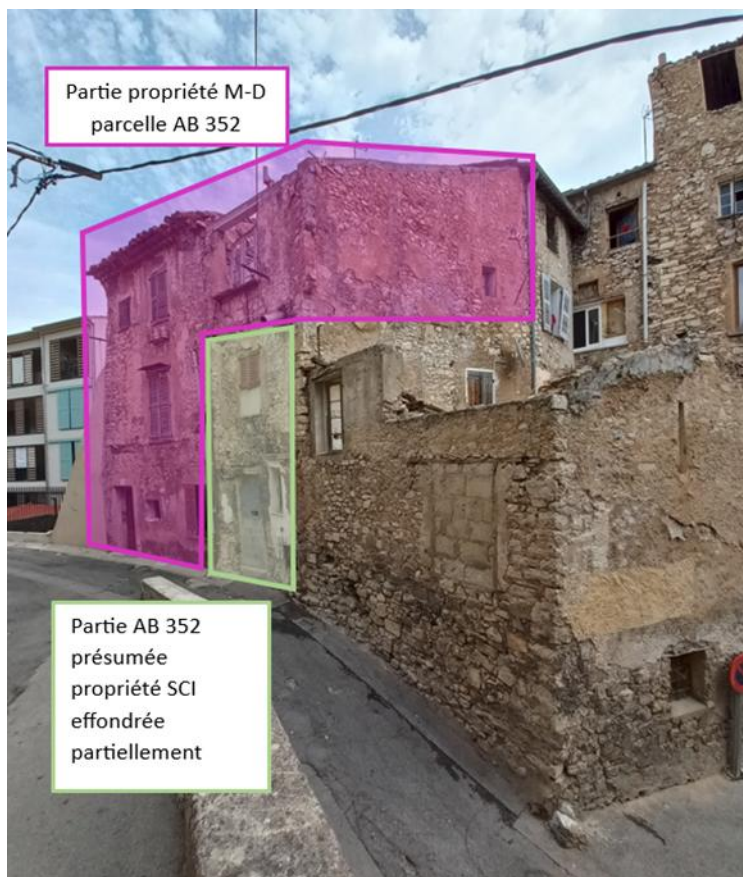
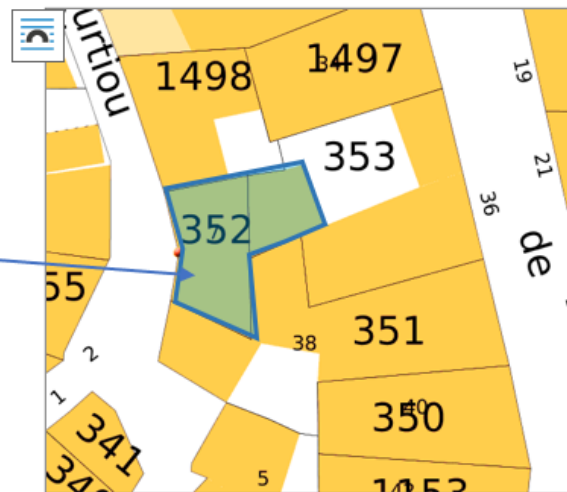
Partie AB 352 au dernier étage imbriquée dans l'immeuble cadastré AB 353

Parcelle AB 352 en copropriété de fait non organisée par imbrication entre les parcelles AB 352 et 353.

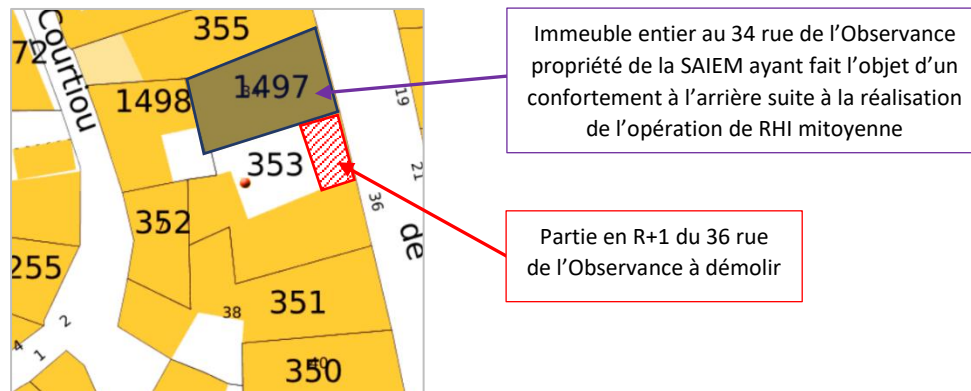
La SAIEM est propriétaire du lot 1 de la parcelle AB 353 qui vient s'imbriquer au niveau du RDC sous la parcelle AB 352.

La propriété M-D (AB 352 partielle) vient s'imbriquer au niveau du dernier niveau dans la parcelle AB 353.

Les RDC et 1^{er} entièrement effondrés de la parcelle AB 352 côté droite sont propriétés d'une SCI. Le dernier niveau entièrement détoituré est propriété des consorts M-D



- f) L'immeuble au 34 rue de l'Observance (AB 1497) est propriété de la SAIEM. Il sera réhabilité dans le cadre du projet. Quel est l'impact de la démolition du bâti en R+1 au 36 rue de l'Observance sur la structure de l'immeuble au 34 ? Quelles sont les mesures de confortement à prendre ?



Documents à remettre au format word et PDF:

- Production d'un rapport avec les solutions structurelles pour chaque étage, accompagné de plans à l'échelle 1/100^{ème}, coupes, plans de niveaux et plans de fondations, et les commentaires associés pour faciliter la compréhension.
- Production des réponses argumentées aux différentes questions posées ci-dessus.
- Proposition du périmètre opérationnel.

Mission 3 – Assistance technique auprès du bureau d'étude « Le Creuset Méditerranée » pour mise au point du projet selon les conclusions des missions 1 et 2

Au vu des missions n°1 et n°2, cinq réunions de 4 heures seront à prévoir pour échanges avec le bureau d'études « LE CREUSET MEDITERRANEE ». Suite aux échanges les plans de la mission n°2 seront à remettre à jour.

Documents à remettre au format word et PDF:

- Production des plans à l'échelle 1/100^{ème}, coupes, plans de niveaux et plans de fondations, mis à jour, et les commentaires associés pour faciliter la compréhension.

Mission 4 - Description des travaux à réaliser sur les immeubles en vue de la réalisation du projet, y compris les travaux de confortement sur les mitoyens

Le document doit déterminer les travaux à réaliser dans le cadre du projet correspondant à une phase APS sur la base de la mission n°3. Il devra intégrer les travaux de confortement à engager sur les mitoyens.

Documents à remettre au format word et PDF:

- Production d'un rapport avec le descriptif des travaux à réaliser en vue de la réalisation du projet envisagé, et des travaux de confortement à engager sur les mitoyens.

Mission 5 - Estimation détaillée des travaux y compris les travaux de confortement sur les mitoyens

Sur la base de la mission n°4, le prestataire procédera à une estimation détaillée par immeuble (y compris les travaux de confortement sur les mitoyens), et par corps de métiers sur la base de mètres et non de ratios, qui portera sur le clos et le couvert :

- a) Charpente et couverture
- b) Désamiantage et/ou éradication du risque lié à la présence de plomb si nécessaire
- c) Façade
- d) Gros œuvre
- e) Fondations
- f) Renforcement éventuel des murs mitoyens

L'évaluation des coûts devra tenir compte des résultats du diagnostic avant démolition qui, à ce jour, a été réalisé sur les immeubles 36 / 40 / 44 / 50 rue de l'Observance. Ils seront complétés sur les 46 et 48 rue de l'Observance une fois les travaux de confortement effectués (un pré-rapport est en cours sur la base des travaux d'urgence qui vont être engagés).

Les éléments de second œuvre ne font pas l'objet de la présente estimation.

Une assistance technique sera apportée au programmeur pour valider le bilan financier prévisionnel d'aménagement qui sera intégré au dossier remis à l'ANAH.

Documents à remettre au format Excel :

- ➔ **Un tableau avec le chiffrage détaillé par corps d'état sur chaque immeuble concerné y compris le coût des travaux de confortement des mitoyens.**

Nota : Un référé préventif des propriétés mitoyennes sera réalisé par le Maître d'ouvrage.