Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le 21 JUIN 2024
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

Ville de Draguignan

ARRÊTÉ MUNICIPAL N° A-2024- 1134
PORTANT MISE EN SÉCURITÉ EN PROCÉDURE ORDINAIRE DE L'IMMEUBLE LES ACACIAS « BÂT B » SIS 1 AV. PHILIPPE SEGUIN À DRAGUIGNAN

Richard STRAMBIO, Maire de la Ville de DRAGUIGNAN, Président de Dracénie Provence Verdon agglomération, Conseiller régional Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 et suivants, L.521-1 et suivants, L.541-1 et suivants, et les articles R.511-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

Vu l'immeuble LES ACACIAS, bâtiment B, sis 1 avenue Philippe SEGUIN à Draguignan (83300) cadastré section AS n° 122 ;

Vu le rapport de Monsieur Didier TREGAN, société LOGIC ETUDES EXPERTISES sise 76 via Nova à Fréjus (83600), du 12 juin 2024, concluant à un risque important d'affaissement du bâtiment B1 avec comme principale cause l'état de ruine des 2 poteaux porteurs au niveau du sous-sol de l'ensemble de la structure centrales de tous les niveaux ;

Vu les différents échanges menés avec la société BATIGERE HABITAT valant procédure contradictoire ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort du rapport susvisé les désordres suivants :

- Les poteaux extérieurs rectangulaires de 20x25 présentent des dégradations à leur pied avec pour certains un éclatement du béton et l'apparition des armatures de l'ouvrage ;
- À l'intérieur du vide sanitaire, 2 poteaux en béton armé, du côté du bâtiment B1 sont sectionnés ;
- Au regard du risque d'effondrement réel du fait de l'état des 2 poteaux cisaillés, l'ensemble des occupants des 2 cages escaliers doivent quitter leur logement.

CONSIDÉRANT que tous les occupants ont été évacués le 13 juin 2024 ;

CONSIDÉRANT qu'il a été procédé en premier lieu à l'étaiement de l'axe centrale au niveau du vide sanitaire, à la fermeture des accès par cadenas et la mise en place d'un périmètre autour du bâtiment avec des barrières de type heras ;

CONSIDÉRANT qu'en raison de la gravité des désordres constatés, il convient d'engager une procédure de mise en sécurité de type ordinaire ;

CONSIDÉRANT qu'il convient pour garantir la sécurité des occupants et des tiers d'interdire l'occupation de l'immeuble et son accès à toute personne non habilitée et ce jusqu'à complète réalisation des travaux ;

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le 21 JUIN 2024
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La société anonyme d'HLM « BATIGERE HABITAT », ayant son siège social au 12 rue des Carmes, 54 000 NANCY, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANCY sous le N° 645 520 164, représenté par M. Sébastien TILIGNAC, en qualité de Directeur Général [redacted]

Est mise en demeure d'effectuer, sur l'immeuble LES ACACIAS, bâtiment B, sis 1 avenue Philippe SEGUIN à Draguignan (83300) cadastré section AS n° 122, **dans un délai de 12 mois les mesures suivantes :**

1/ Poteaux extérieurs en élévation du RDC :

- Réparation des poteaux afin de stopper les désordres constatés et selon les préconisations du rapport annexé au présent arrêté.

2/ Poteaux dans la hauteur du sous-sol :

- Etaiement complet de la file centrale sur tous les niveaux ;
- Pour l'entrée B2, réalisation d'un diagnostic complet afin de vérifier l'état des 2 poteaux ;
- Pour la sous face de la dalle depuis le joint de dilatation jusqu'à la cage d'escalier entrée B2, projection d'un béton de réparation ;
- Pour la réparation des 2 poteaux cisaillés côté entrée B1, réalisation d'une étude de sol puis d'un chemisage en béton armé selon les préconisations du rapport annexé ;

L'ensemble des études devra être réalisé par un BET spécialisé en structure avec un suivi strict des travaux soit par le BET, soit par un architecte ou maître d'œuvre. La présence d'un bureau de contrôle pour les études et le chantier est également à prévoir en complément.

ARTICLE 2 :
Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais de celle-ci, ou à ceux de ses ayants droit.

ARTICLE 3 :
Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le bâtiment B1 « LES ACACIAS » dans sa totalité a d'ores et déjà été entièrement évacué par ses occupants depuis le 13 juin 2024 et est interdit temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter de la notification du présent et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

ARTICLE 4 :
La personne mentionnée à l'article 1 est tenue de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

La société BATIGERE a informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants en application des articles L 521-1 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation,

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le 21 JUIN 2024
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

ARTICLE 5 :
Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui [illegible] sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 :
Si la personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elle est tenue d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

La personne mentionnée à l'article 1 tient à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne et complété réalisation des travaux.

ARTICLE 7 :
Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble.

Le présent arrêté sera également affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 8 :
Le présent arrêté est transmis au préfet du département, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

ARTICLE 9 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Toulon, sis 5 rue Racine, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le Tribunal Administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Draguignan, le 21 juin 2024

Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE DRAGUIGNAN

Sylvie FRANCIN

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le 21 JUIN 2024
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

Annexe à l'arrêté n° A-2024-

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.
Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.
-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.
Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 123-3, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.
Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.
Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.
II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.
Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.
III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.
Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.
Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.
A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.
Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.
II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le 21 JUIN 2024
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une [illegible] mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.
En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.
Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.
II.- (Abrogé)
III.-Lorsque l'arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.
IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.
V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.
VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.
VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.
Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.
Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le 21 JUIN 2024
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

Article L. 521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.
La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.
Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L. 521-4

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;
2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.
III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.
La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.
Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le 21 JUIN 2024
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du mê[illegible] d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code

*

* *

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

LOGIC - ETUDES - EXPERTISES

BUREAU D'ETUDES STRUCTURE BATIMENT

BATIGERE HABITAT
M Jean-Philippe MAIRE
Directeur Patrimoine Grand Est

12 rue des CARMES
54000 - NANCY

Affaire : 2024 LEE 134– RESIDENCE LES ACACIAS - CONSTAT STRUCTUREL
Nos Réf. : 2024 LEE 134 // 036–775
Vos Réf. : Visite du 12/06/2024.

Objet : Rapport de visite technique.

A l'attention de M Jean-Philippe MAIRE
Transmission : Courrier Electronique.

RAPPORT DE VISITE DU 12/06/2024

- Pôle d'Excellence Jean Louis – 76 Via NOVA – 83600 FREJUS –
Tél. : 04.98.11.88.67 - Fax : 04. 98.11.88.71
Adresse E-Mail : secretariat@logicetudesexpertises.fr
- S.A.S. au capital de 10 000 € - R.C.S. FREJUS 792 298 663 –

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

SOMMAIRE

1 – HISTORIQUE DE L'INTERVENTION 3

2 – LES INTERVENANTS 3

3 – RAPPEL DES FAITS 3

4– CONSTAT DE LA VISITE 7

5 – CONSTATIONS DIVERSES 27

6 – CONCLUSIONS 30

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

1 – HISTORIQUE DE L'INTERVENTION

Suite à l'appel téléphonique en date du 11 juin 2024 en début de soirée de M Marc DONAT de la société FREYSSINET, afin de réaliser un diagnostic structurel de la copropriété « Les Acacias » sis avenue Philippe SEGUIN 83300 DRAGUIGNAN, le 12 juin à 07 H 30 sur le site. La rapidité de l'intervention proviendrait de poteaux en mauvais état structurel.

Nous avons reçu par courrier électronique les plans architecte des RDC des bâtiments A et B.

2 – LES INTERVENANTS

MAITRE D'OURAGE

BATIGERE HABITAT (depuis le début de l'année 2024)
12 Rue des CARMES
54000 – NANCY

M DJENDLI – Gardien du site
Mme ROCAMORA et LEVIEUX

AUTRES INTERVENANTS

M Marc DONAT
FRESSYNET ANTENNE COTE D'AZUR
ZONE D'ACTIVIT2S – Secteur A3
28 Allée des Pécheurs
06700 – SAINT LAURENT DU VAR

Les personnes nommées ci-dessus étaient présentes sur le site lors de la visite du 12 juin 2024.

3 – RAPPEL DES FAITS

Au début du mois de janvier 2024, la société BATIGERE HABITAT est devenu le nouveau propriétaire en lieu et place de la société CDC HABITAT des 2 bâtiments formant la copropriété « Les Acacias » située sur la commune de DRAGUIGNAN.

Le bâti a été construit dans les années 1962 et 1963. L'architecture est assez simple avec une séparation totale et indépendante des 2 bâtiments qui comprennent chacun 2 entrées avec 8 logements par entrée. Les bâtiments intègrent un niveau en sous-sol à vocation de caves ou de vide sanitaire, un RDC surélevé par rapport au niveau du trottoir et 3 étages soit toiture terrasses. A chaque niveau nous trouvons 2 logements.

La structure des bâtiments est classique pour l époque de constructions, à savoir.

- Façades porteuses en béton armé ou en agglomérés creux de ciment enduit,
- File de porteurs en position intermédiaire composé de poteaux et de poutres de faibles retombées,
- Les dalles sont en béton armé
- Les volées d'escaliers sont à ossature métallique et marches en bois pour les étages et en béton armé pour le niveau du sous-sol

Les terrasses de logements ont été rajoutées par la suite et sont composées de poteaux servant d'appuis aux poutres en allège et de dalles scellées aux façades existantes. L'ensemble de ces divers ouvrages sont en béton armé. L'évacuation des eaux pluviales est faite par des « pissettes ».

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

6 VUES GENERALES DES FACADES

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

4 – CONSTAT DE LA VISITE

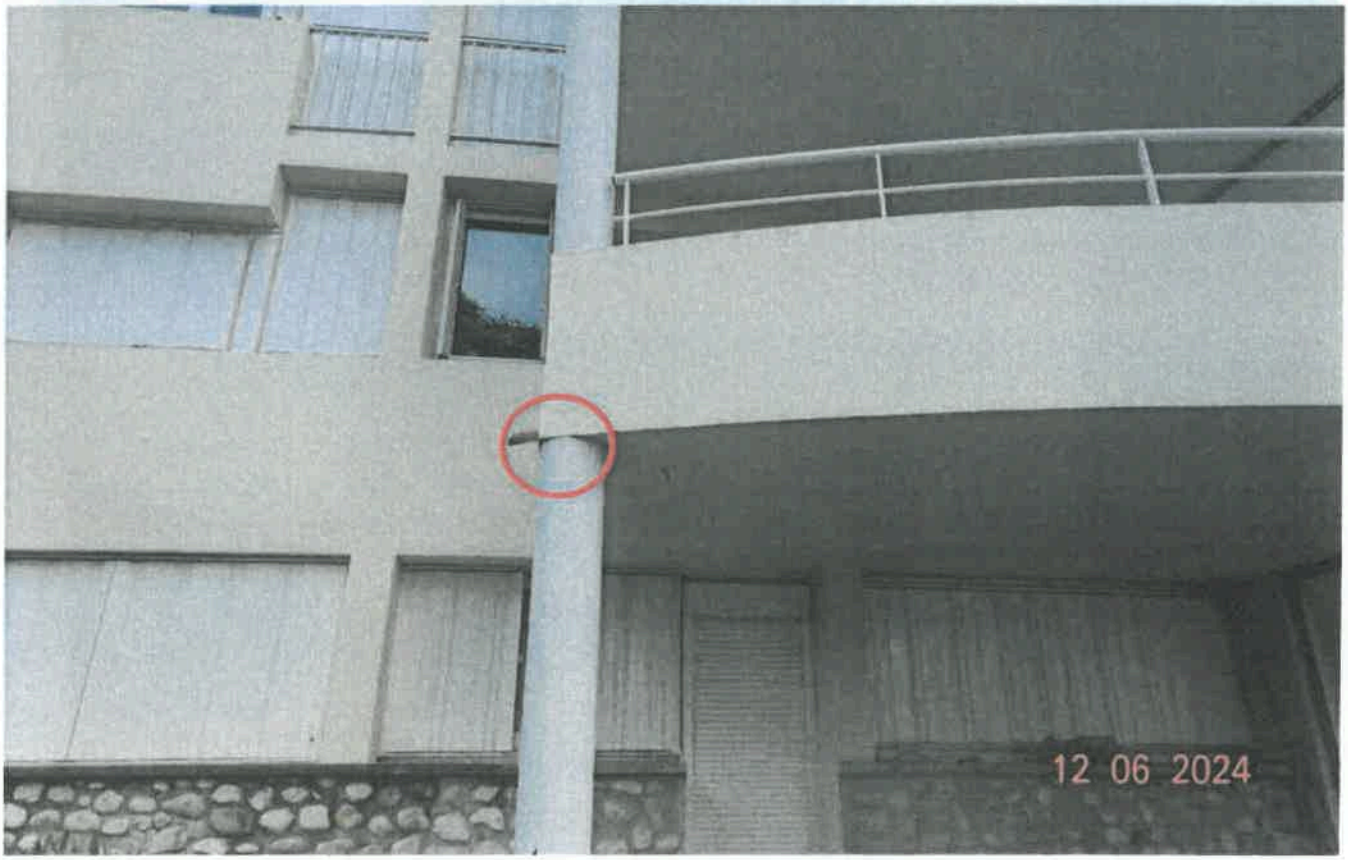
Sur le site, notre constat est de vérifier l'état des désordres allégués et plus particulièrement les poteaux extérieurs en élévation du RDC des 2 bâtiments et la structure dans la hauteur du sous-sol dans le bâtiment B.

A) – POTEAUX EXTERIEURS EN ELEVATION DU RDC.

Dans la hauteur du RDC sont implantés 2 qualités de poteaux supportant les niveaux supérieurs en élévation du bâtiment, à savoir :

-Les poteaux circulaires de diamètre de 30 centimètres servent de support aux terrasses rajoutées. Globalement ces poteaux ne présentent pas de désordres structurels particuliers. Un traitement de fissures sera à prévoir principalement au droit des évacuations des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI



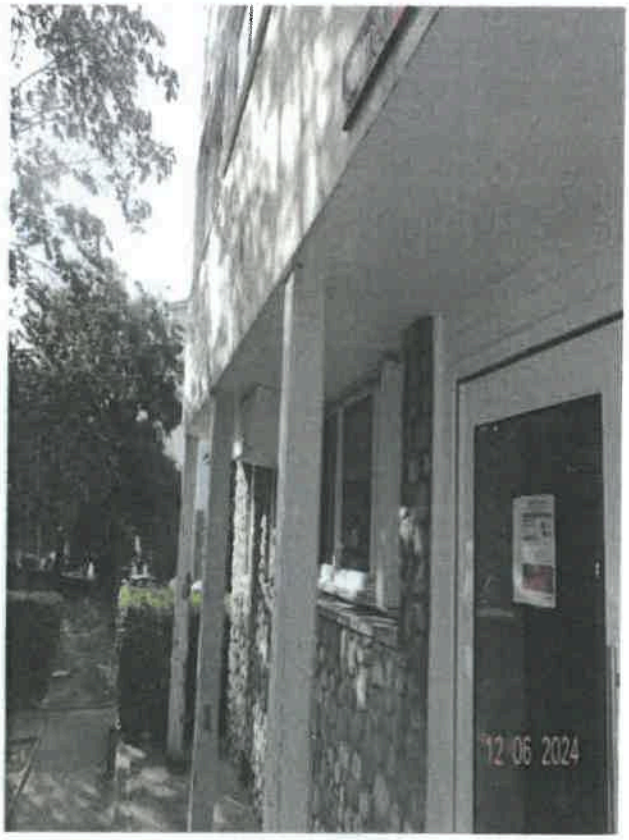
3 VUES DE L'ETAT DES POTEAUX CIRCULAIRES

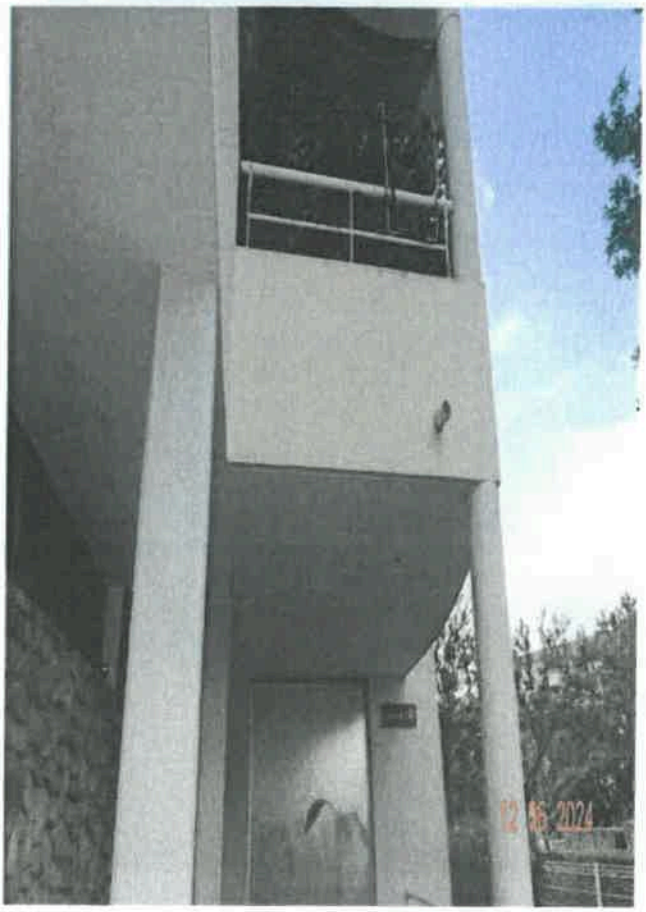
Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

-Les poteaux de forme rectangulaire de 20x25 centimètre de section, servent d'appuis des façades des niveaux supérieurs (façades et dalles) qui sont en encorbellement par rapport au RDC. Le nu extérieur de poteaux et alignés avec celui de la façade supérieure.

Ces poteaux présentent des dégradations à leur pieds avec pour certains un éclatement du béton et l'apparition des armatures de l'ouvrage. Ces dégradations sont dues à des remontées d'humidités du sol, voir à un ruissellement des eaux de pluies des façades du fait de l'absence de larmier en sous face du plancher bas du 1er étage.

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

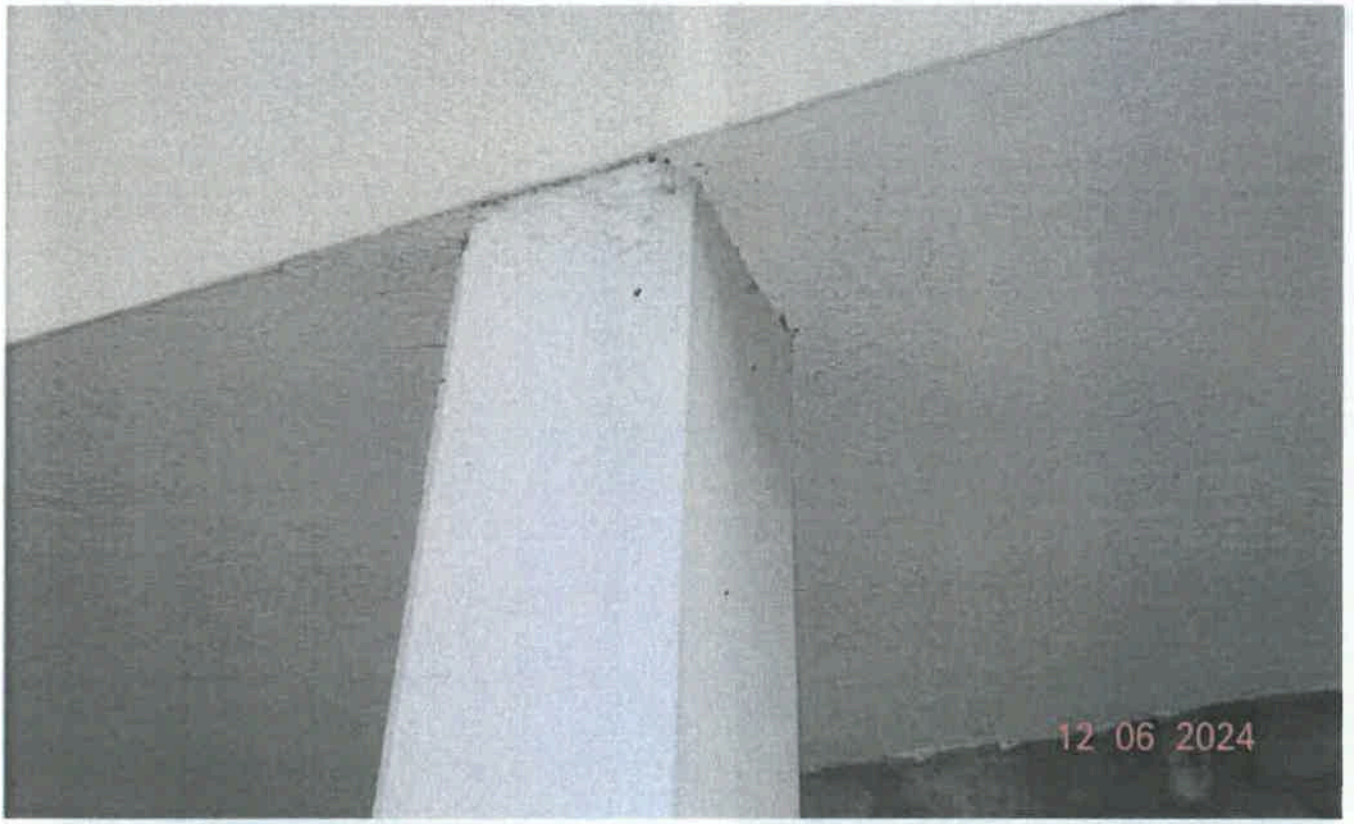




Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

7 VUES GENERALES DE L'IMPLANTATION DES POTEAUX RECTANGULAIRES

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

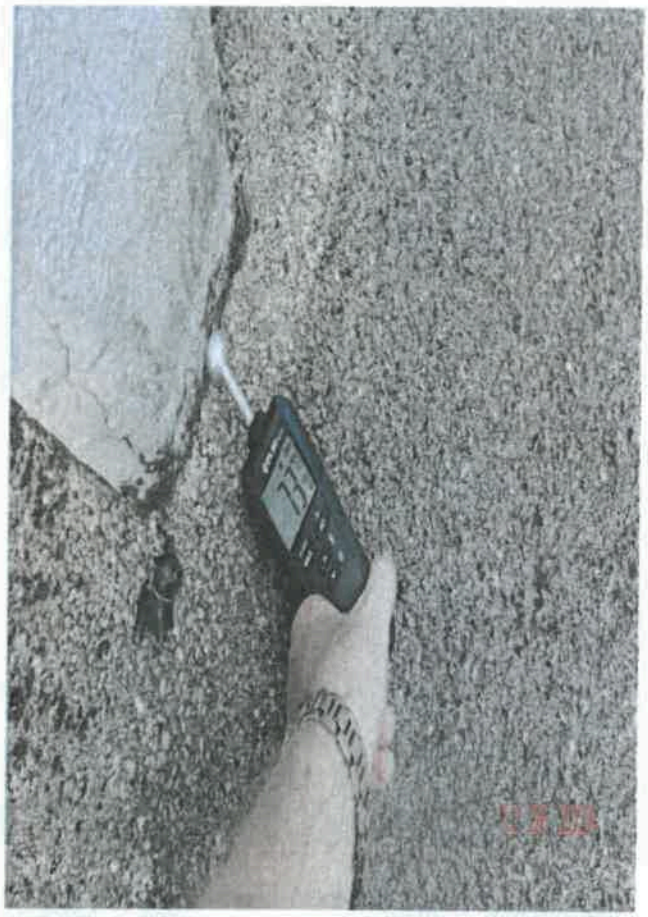


4 VUES DE L'ABSENCE DE LARMIER EN SOUS FACE DES DALLES

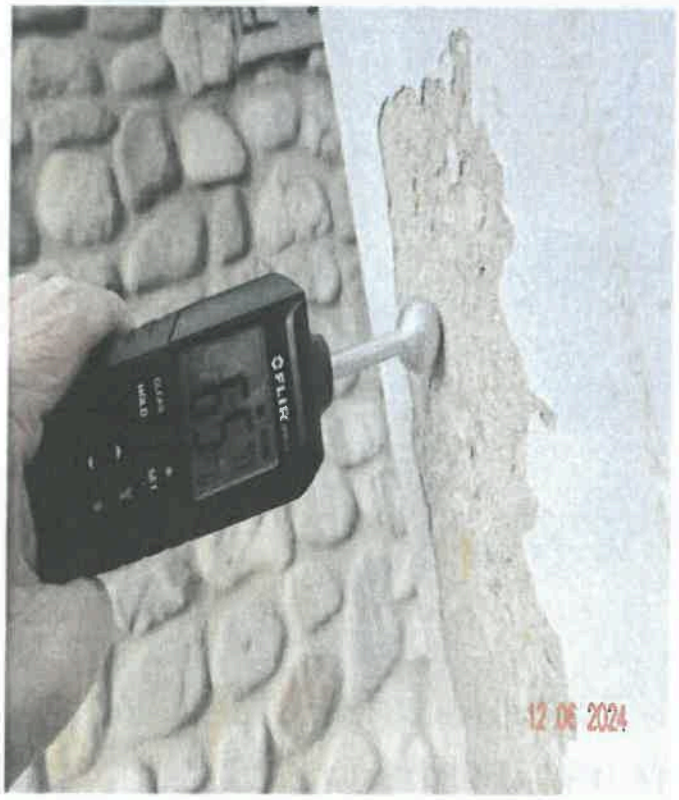
Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

2 VUES DE PRESENCE D'HUMIDITE AU PIEDS DE POTEAUX

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI



2 VUES DE MESURE D'HUMIDITE AU PIEDS DE POTEAUX

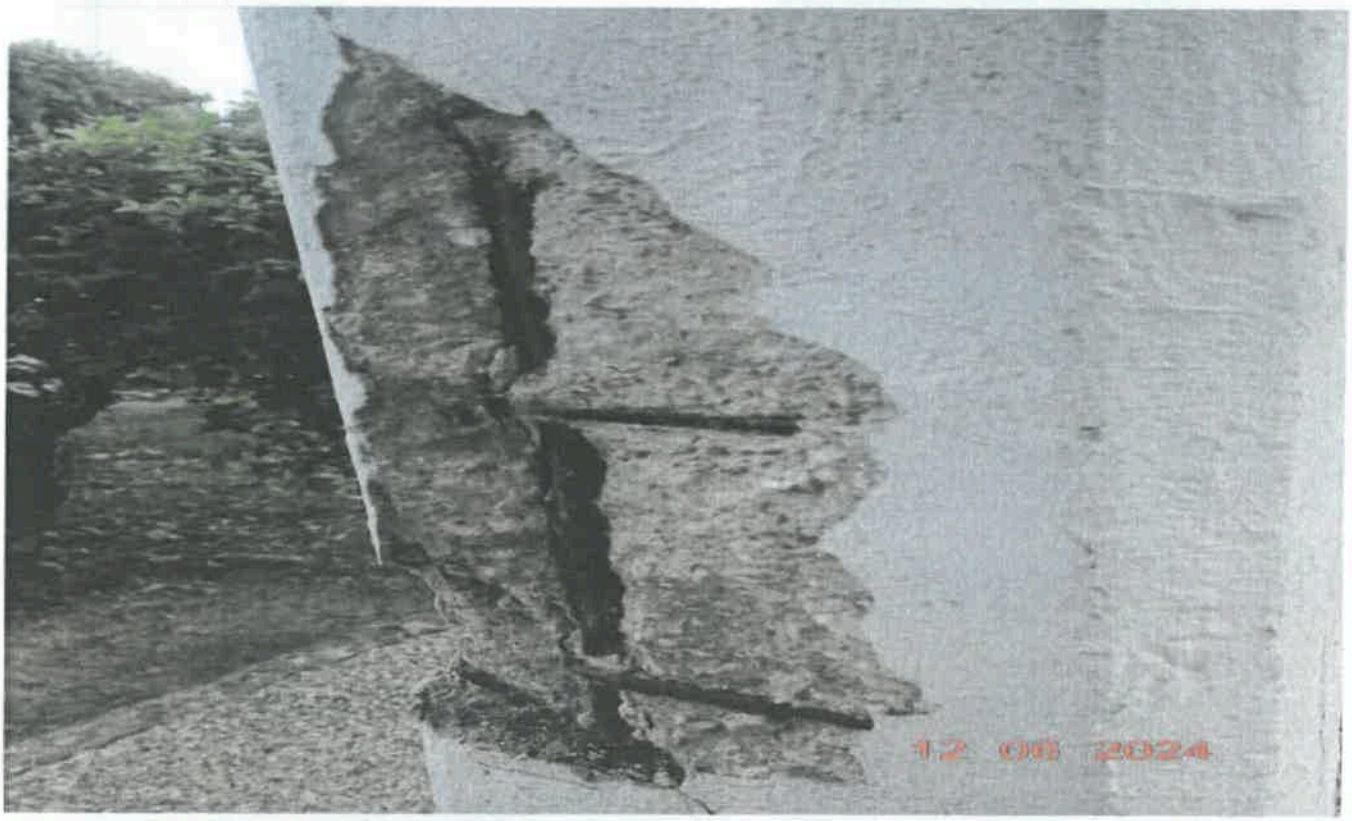


2 VUES DE MESURE D'HUMIDITE A MI HAUTEUR DE POTEAUX

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

4 VUES DES PREMIERS DESORDRES SUR POTEAUX RECTANGULAIRES

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI



3 VUES DE L'AGGRAVATION DES DESORDRES SUR POTEAUX RECTANGULAIRES

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

Lors de la visite nous n'avons pas constaté de flambement des poteaux rectangulaires, ni de désordres structuraux des dalles ou des façades.

En l'état une réparation des poteaux est à réaliser dans les meilleurs délais afin de stopper les désordres constatés.

Cette réparation pourra être faite sur la base suivante :

-Pose en sous face des dalles du 1er étage de profilés du type cornière ou en U, en aluminium de couleur collés et vissés en sous face des dalles afin de créer un larmier y compris à la périphérie des poteaux rectangulaires,

-Création en pieds des poteaux de renformis afin de diriger les eaux vers l'extérieur du bâtiment,

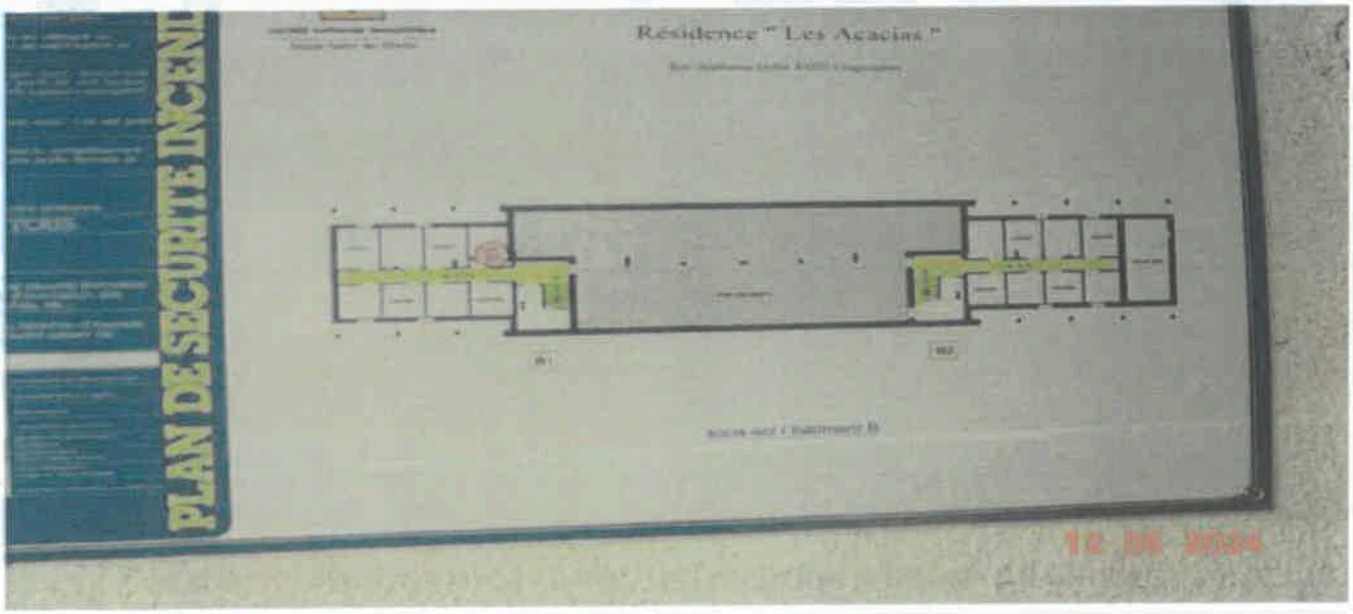
-Après la pose d'un étaiement de sécurité autour des poteaux, sondages, dépose de la matière non adhérente, brossage des armatures avec éventuellement la reprise des aciers existants par la pose en recouvrement d'armatures de même section, insertion d'anodes galvanique en zinc afin de limiter les effets de bords ou de piles induites dus à la différence de PH entre les divers matériaux (béton existants et de réparation), application d'un primaire d'adhérence du type Sika Level-31W Primer de chez Sika, puis mise en œuvre d'un micro béton à base de résine à 3 composants de réparation du type Sikadur Béton, finitions diverses (peinture, retrait étaiement, etc)..

Les prescriptions données ci-dessus dans ce rapport n'est pas une étude de maitrise d'œuvre et qu'il appartiendra aux intervenants de faire étudier par un BET structure les reprises et les méthodologies nécessaires pour mettre fin au désordre et rendre le bien conforme à sa destination. De même pour les marques de produits citées devront être adaptées à la réparation de l'ouvrage.

B) – POTEAUX DANS LA HAUTEUR DU SOUS SOL DU BATIMENT B .

L'accès au sous-sol du bâtiment B se fait par la cage d'escaliers de l'entrée n° B2, soit du côté droit du joint de dilatation face aux 2 entrées du bâtiment B.

Le sous-sol couvre toute la surface du bâtiment B, avec de chaque coté une zone de caves qui est comprises entre les pignons et les cages d'escaliers. La partie centrale (la zone grisée sur le plan d'intervention) entre les 2 cages d'escaliers est une zone non affectée et transformé en vide sanitaire d'une hauteur de 3,00 mètres sous plancher.



CLICHE DU PLAN DE SECURITE DU SOUS SOL DU BATIMENT B

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

A l'intérieur du vide sanitaire, a servi de dépôt de matériels divers, le sol est en terre battue, les murs périphériques avec des larges ouvertures permettant la ventilation du local sont en béton armé de même que la dalle haute. Des traces de fuites de réseaux ou de passages des eaux de pluies sont visibles. Pratiquement au centre, sont implantés 6 poteaux en béton armé, dont 2 au droit du joint de dilatation. Ces poteaux de forme rectangulaire ont une section de 20x25 centimètres en tête se trouve une retombée de poutres parallèle aux façades. Les 2 poteaux du côté de la cage d'escaliers B2 (coté accès) sont visuellement en bon état structurel. Par contre 2 poteaux du côté du bâtiment B1 (à gauche sur la vue en plan) sont sectionnés. Ces 6 poteaux se poursuivent dans les niveaux supérieurs. Au droit du joint de dilatation le massif de fondation est hors sol, il est relié aux voiles des façades par des longrines au-dessus du terrain et des poutres en retombée.

VUE DU JOINT DE DILATATION SOUS DALLE DANS LE SOUS SOL DU BATIMENT B

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

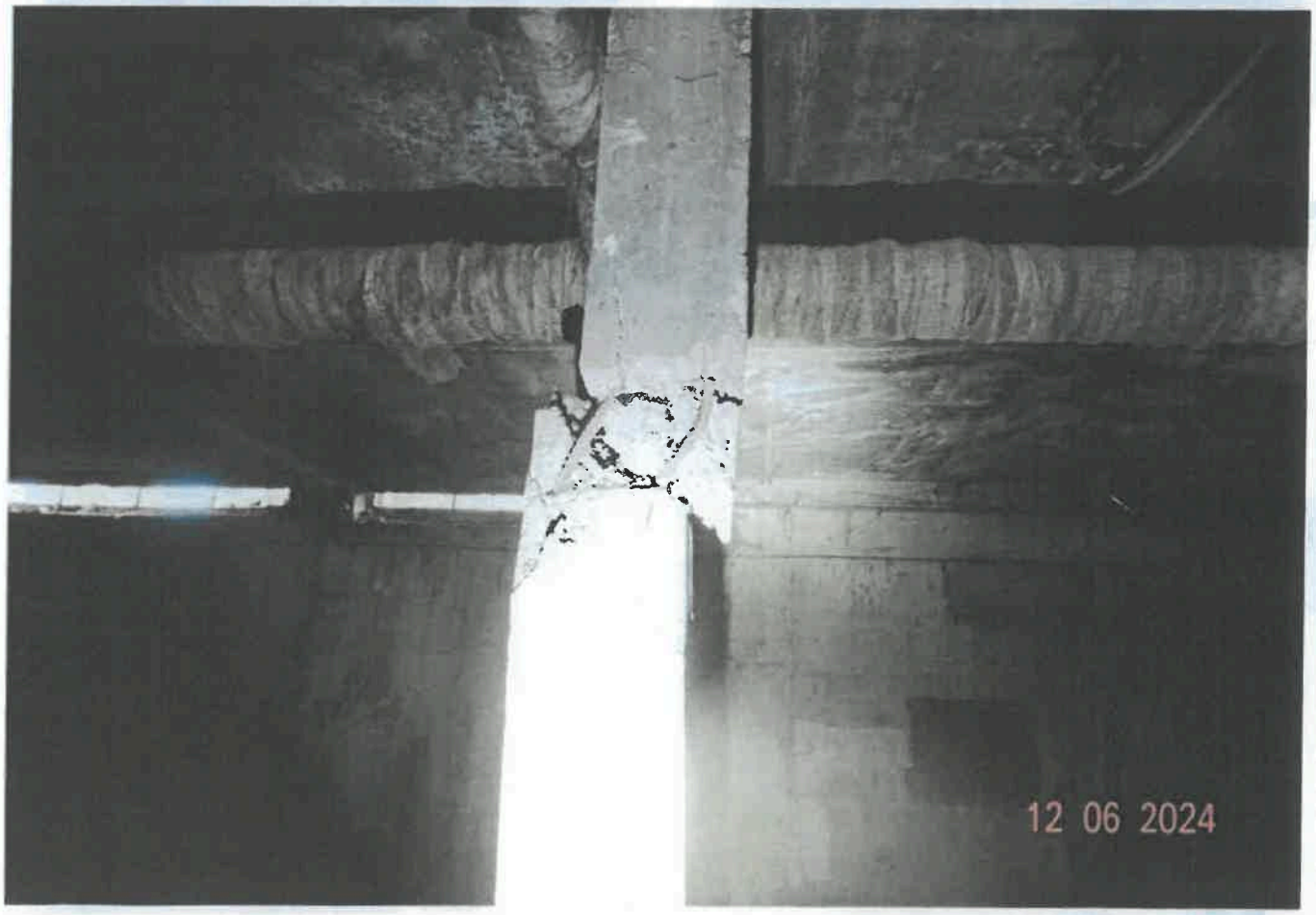
VUE GENERALE DEPIUIS LE BATIMENT B1 DU SOUS SOL DU BATIMENT B

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

2 VUES DEPUIS LE JD DE L'ETAT DES 2 POTEAUX CENTRAUX SOUS LE BATIMENT B

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

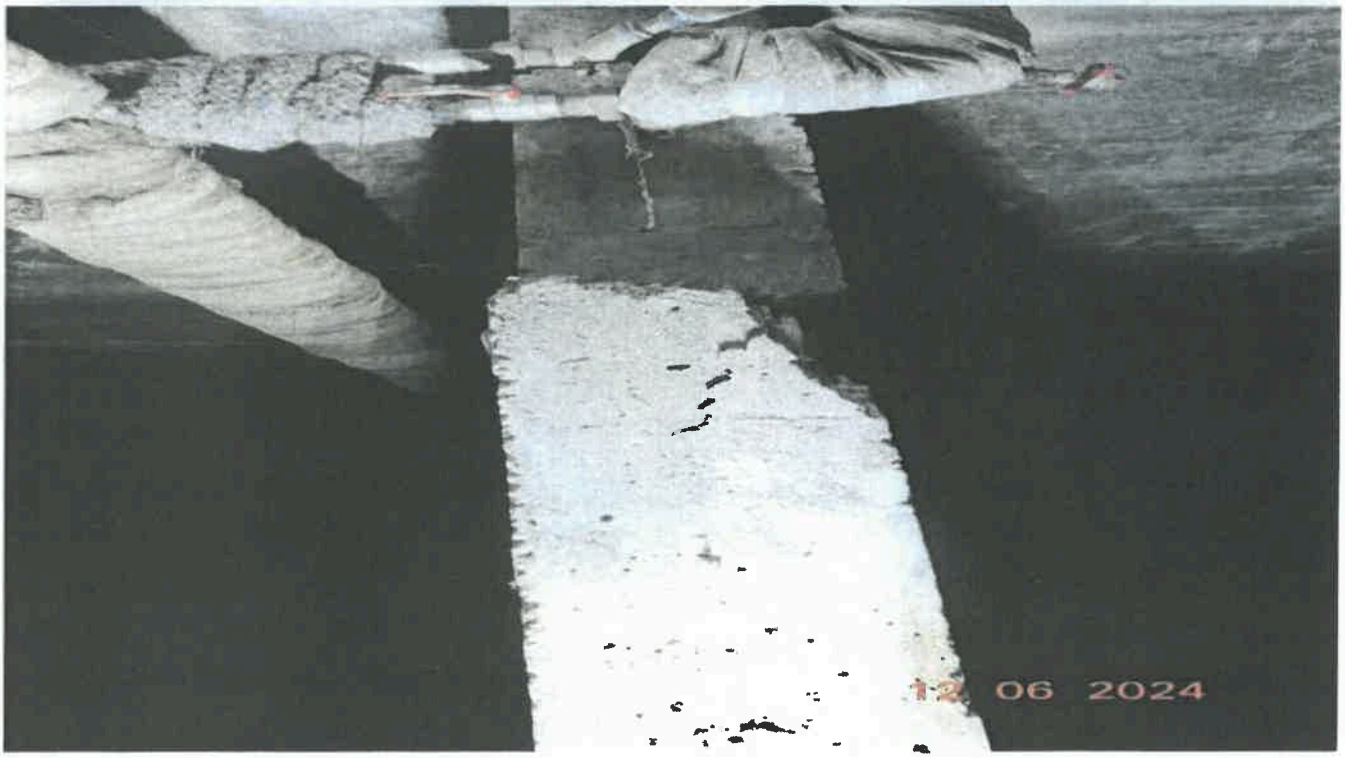
VUE DE LA PARTIE SUPERIEURE DU POTEAU COTE JD (TRACE DE FUITES)



POTEAU COTE JD SECTIONNE AU 1/3 SUPERIEUR DE LA HAUTEUR

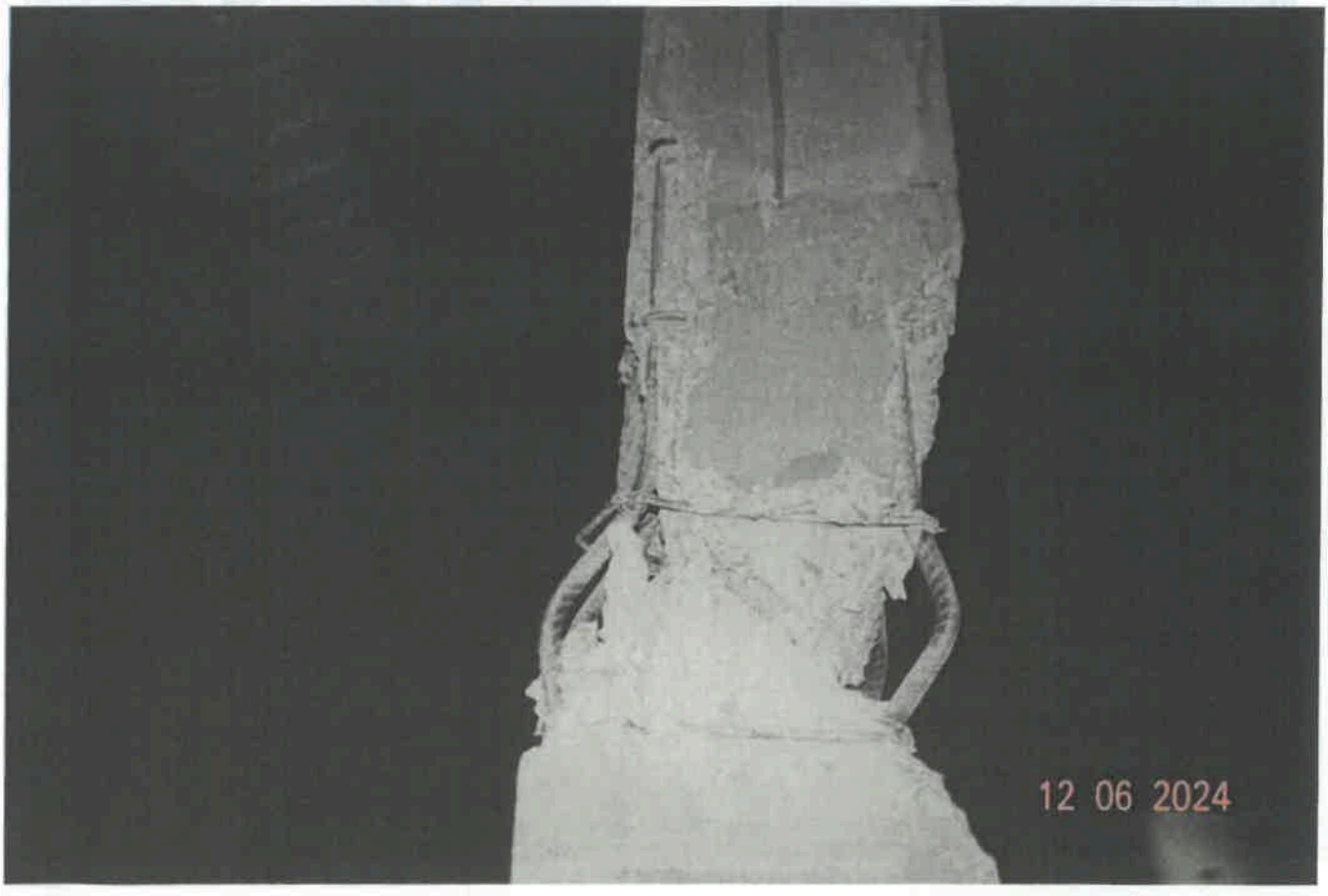
Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

DEPLACEMENT LATERAL DE 8 CM DU POTEAU COTE JD

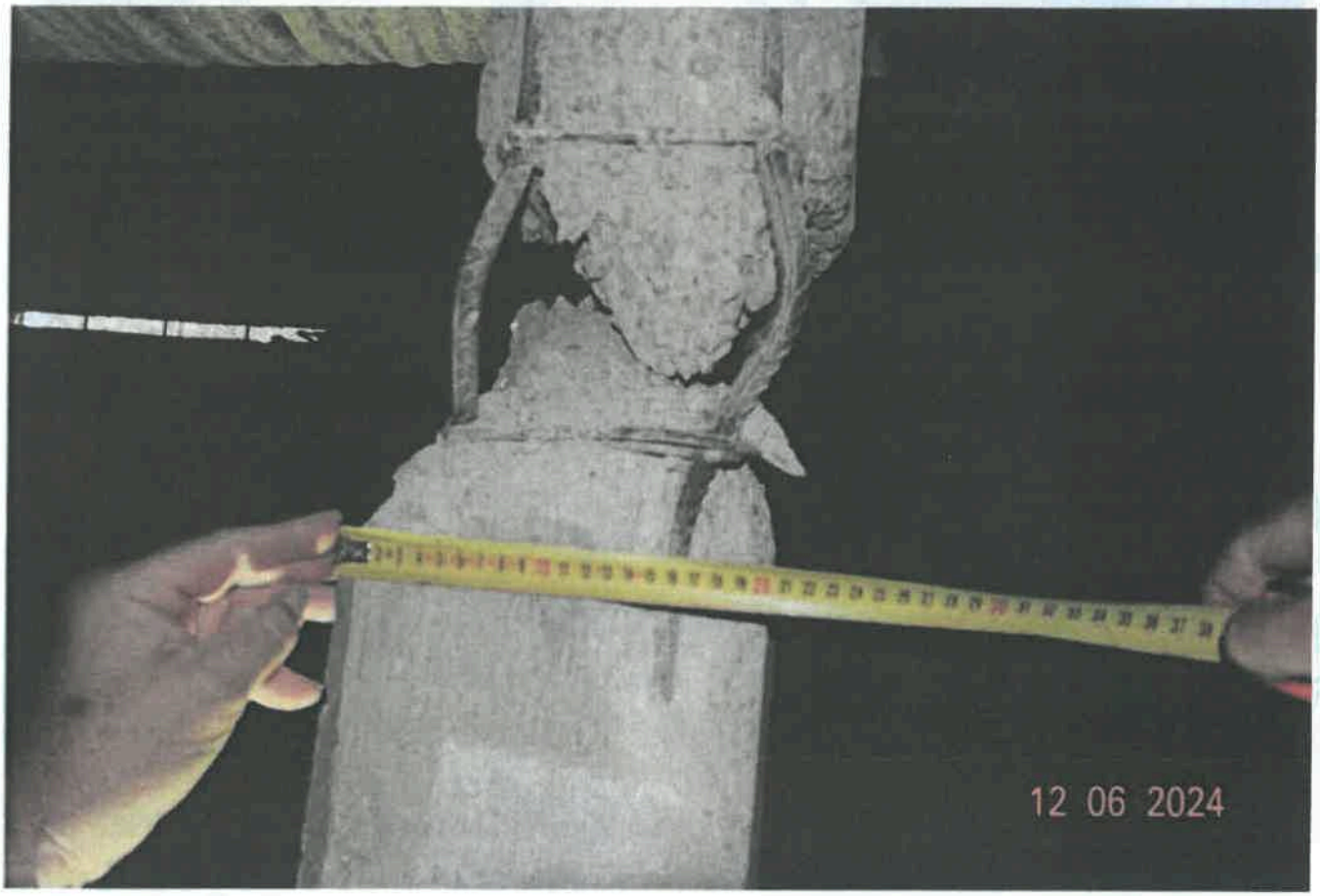


VUE DE COTE DU POTEAU COTE JD

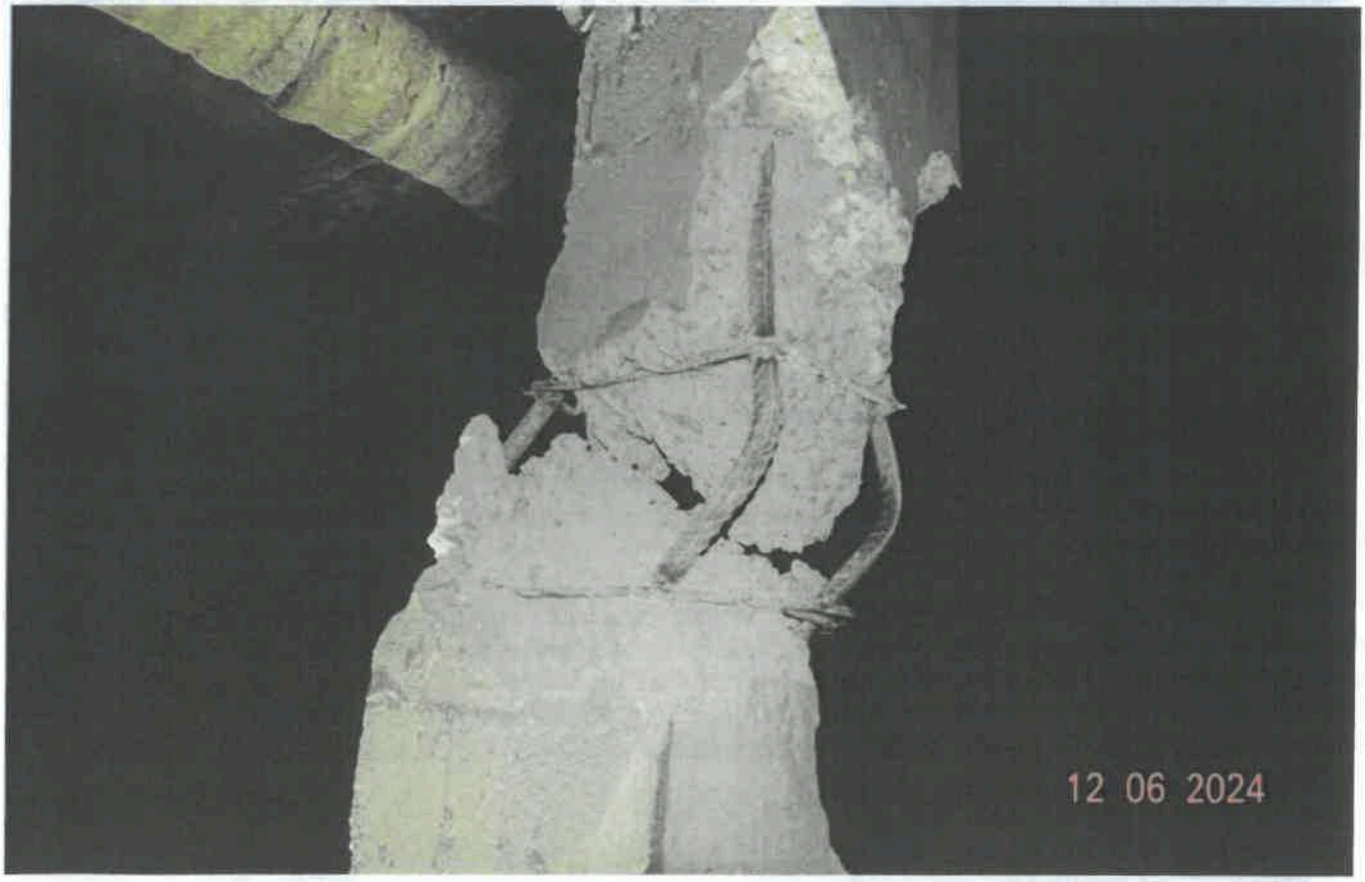
Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI



Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI



Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI



6 VUES DU POTEAU SECTIONNE COTE CAGE ESCALIER B1

Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

En l'état un risque d'effondrement est réel du fait de l'état de ces 2 poteaux qui sont cisaillés.

L'ensemble des occupants des 2 cages d'escaliers doivent quitter immédiatement leur logement.

Les travaux à prévoir dans les plus bref délais est la pose d'un étaiement complet de la file centrale sur tous les niveaux avec une reprise totale des efforts par de l'étaiement autour des poteaux situés dans le sous-sol afin de sécuriser le bâtiment.

Pour l'entrée du bâtiment B2 (coté accès au vide sanitaire), un diagnostic complet est à faire réaliser par un laboratoire spécialisé en pathologie du bâtiment afin de vérifier l'état des 2 poteaux coté entrée B2 (absence de désordres, caractéristique des bétons féroscan pour les aciers.

Pour la sous face de la dalle depuis le joint de dilatation jusqu'à la cage d'escalier entrée B2 dont les aciers sont visibles du fait de fuites, une projection d'un béton de réparation sera mise en œuvre après nettoyage et réparations des aciers. Avec l'insertion d'anodes galvanique en zinc afin de limiter les effets de bords ou de piles induites dus à la différence de PH entre les divers matériaux (béton existant et de réparation),

Si l'état des poteaux est correct, l'étaiement des logements sera retiré progressivement. Les étais dans la hauteur du vide sanitaire seront conservés, les habitants de l'entrée du bâtiment B2 (coté accès actuel au sous-sol) pourront intégrer leur logement.

Pour la réparation des 2 poteaux cisaillés du côté de l'entrée du bâtiment B1, après la réalisation d'une étude sol afin de vérifier l'interface sous face des fondations et du terrai d'assise ainsi que le bon dimensionnement des semelles réalisation d'un chemisage en béton armé autour des 2 poteaux sectionnés.

Traitement de l'ensemble des surfaces en béton armé qui ont impactés par des fuites de réseaux ou des infiltrations des EP. L'ensemble des fuites et diverses infiltrations devront être éradiquées avant les travaux de réparation.

Apres retrait de l'ensemble de l'étaiement, les occupants pourront intégrer leur logement.

L'ensemble des études devront être réalisée par un BET spécialisé en structure avec un suivi strict des travaux soit par le BET, soit par un architecte ou un maître d'œuvre. La présence d'un bureau de contrôle pour les études et le chantier est également à prévoir en complément.

Les prescriptions données ci-dessus dans ce rapport n'est pas une étude de maitrise d'œuvre et qu'il appartiendra aux intervenants de faire étudier par un BET structure les reprises et les méthodologies nécessaires pour mettre fin au désordre et rendre le bien conforme à sa destination.

Nous avons pu visiter une majorité de logements, sauf celui du RDC du bâtiment B1 (celui au dessus des 2 poteaux du sous sol), nous n'avons pas constatés de désordres affectant la structure du batiments (fissures, flambement des poteaux,etc).

Pour être complet, nous avons réalisé une vérification de calcul de ces 2 poteaux, le calcul d'origine n'est pas remis en cause, les poteaux malgré leurs dimensions ne flambent pas et la section des aciers en place est supérieure au % mini d'aciers dans les poteaux. Les causes des désordres pour ces 2 poteux sont multiples, problème de qualités du béton mis en œuvre, interface terrain fondations, chocs, etc….A noter que nous n'avons pas constaté de désordres particuliers pour les dalles et les retombées de poutres, hormis des dégradations des ouvrages du fait de passage d'eaux.

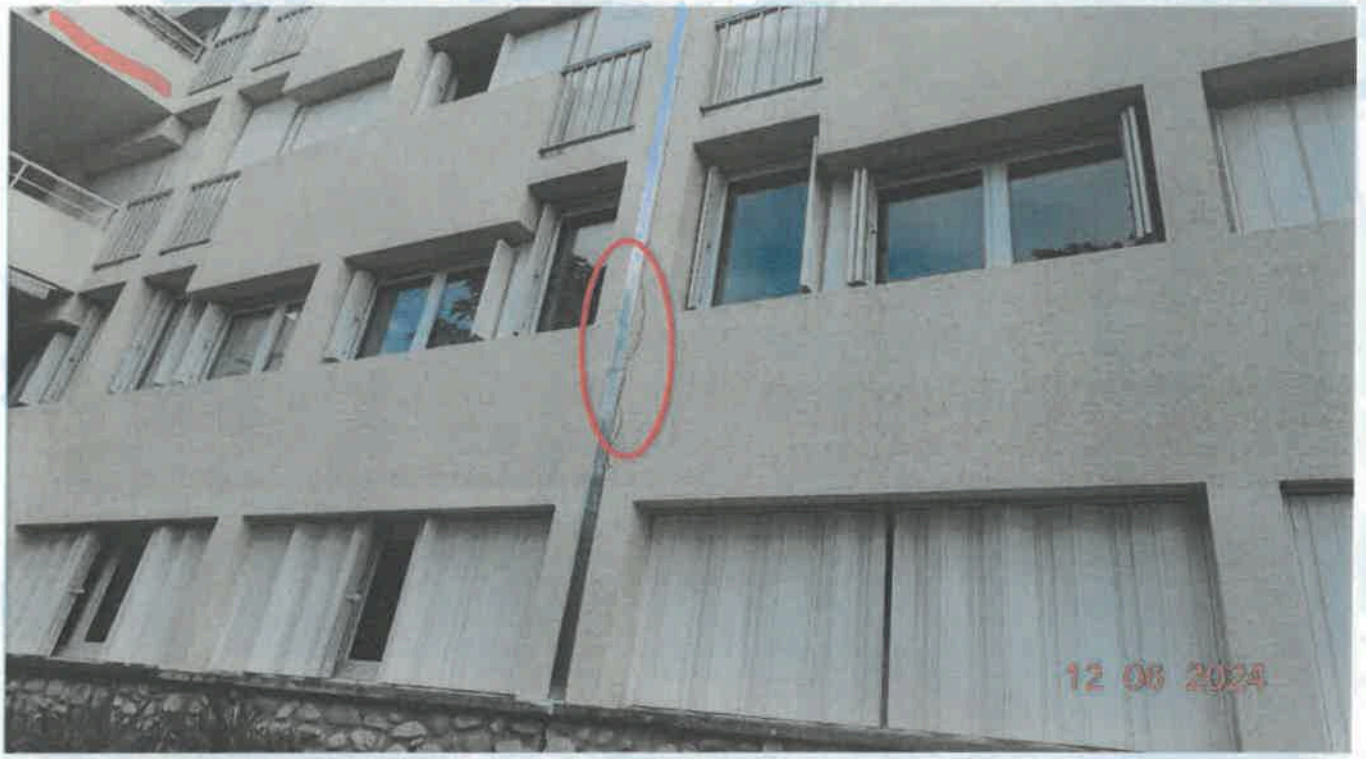
En l'état les 2 cages d'escaliers ne sont pas habitables avec un risque important d'affaissement du bâtiment B1 du fait de l'état de ruine des 2 poteaux porteurs de l'ensemble de la structure centrale.

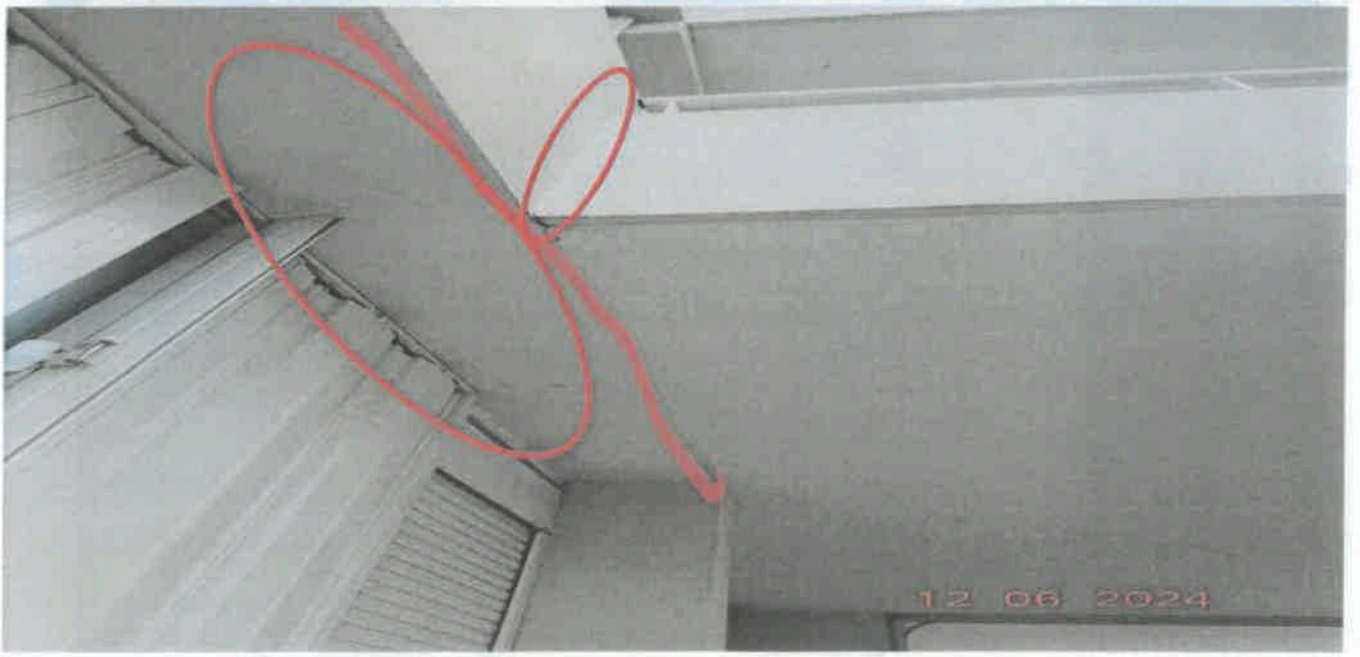
Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

5 – CONSTATIONS DIVERSES

1) – Etat général des façades

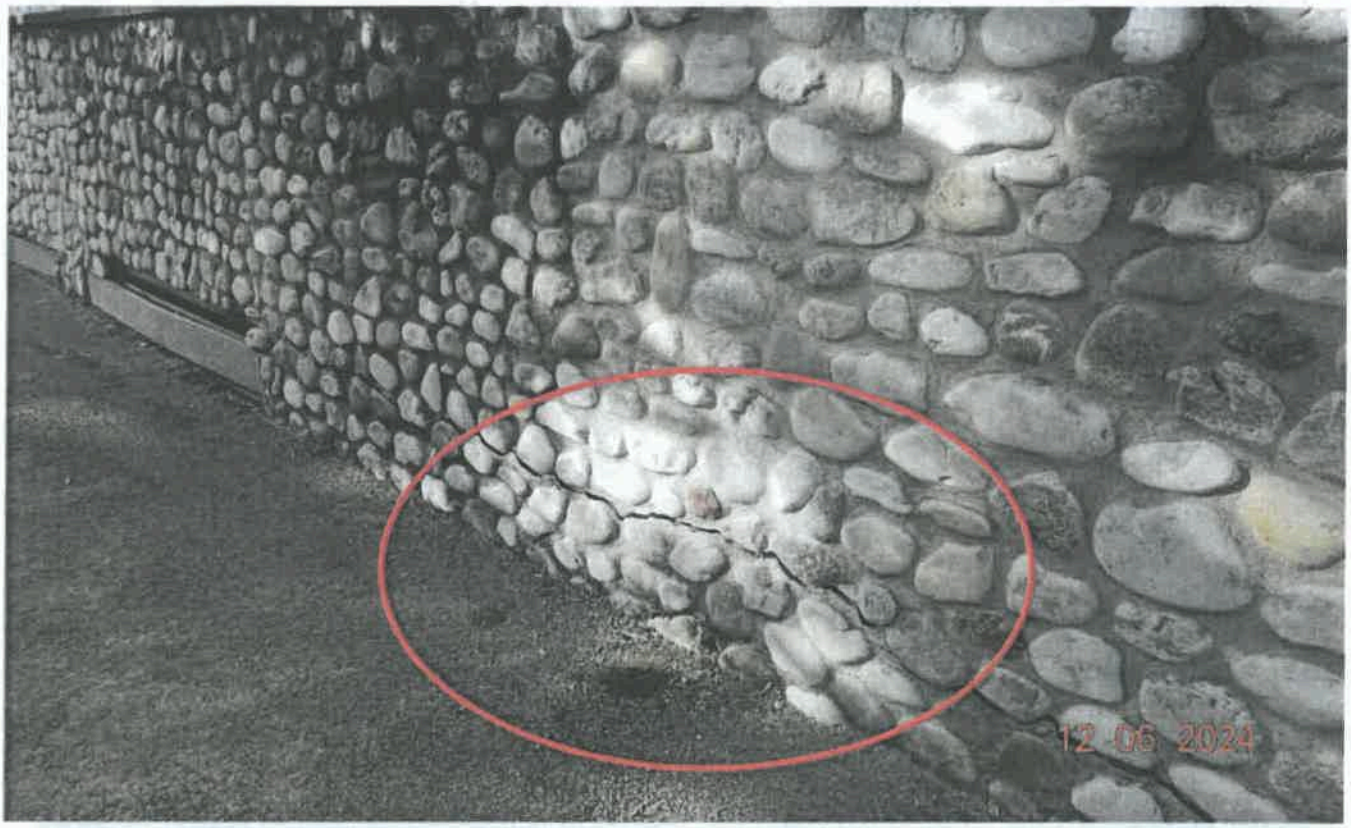
Des décollements d'enduits, ou d'écaillage de peintures, quelques fissures y compris à la liaison des terrasses rajoutées avec le bâti initial. Globalement les façades sont en bon état.

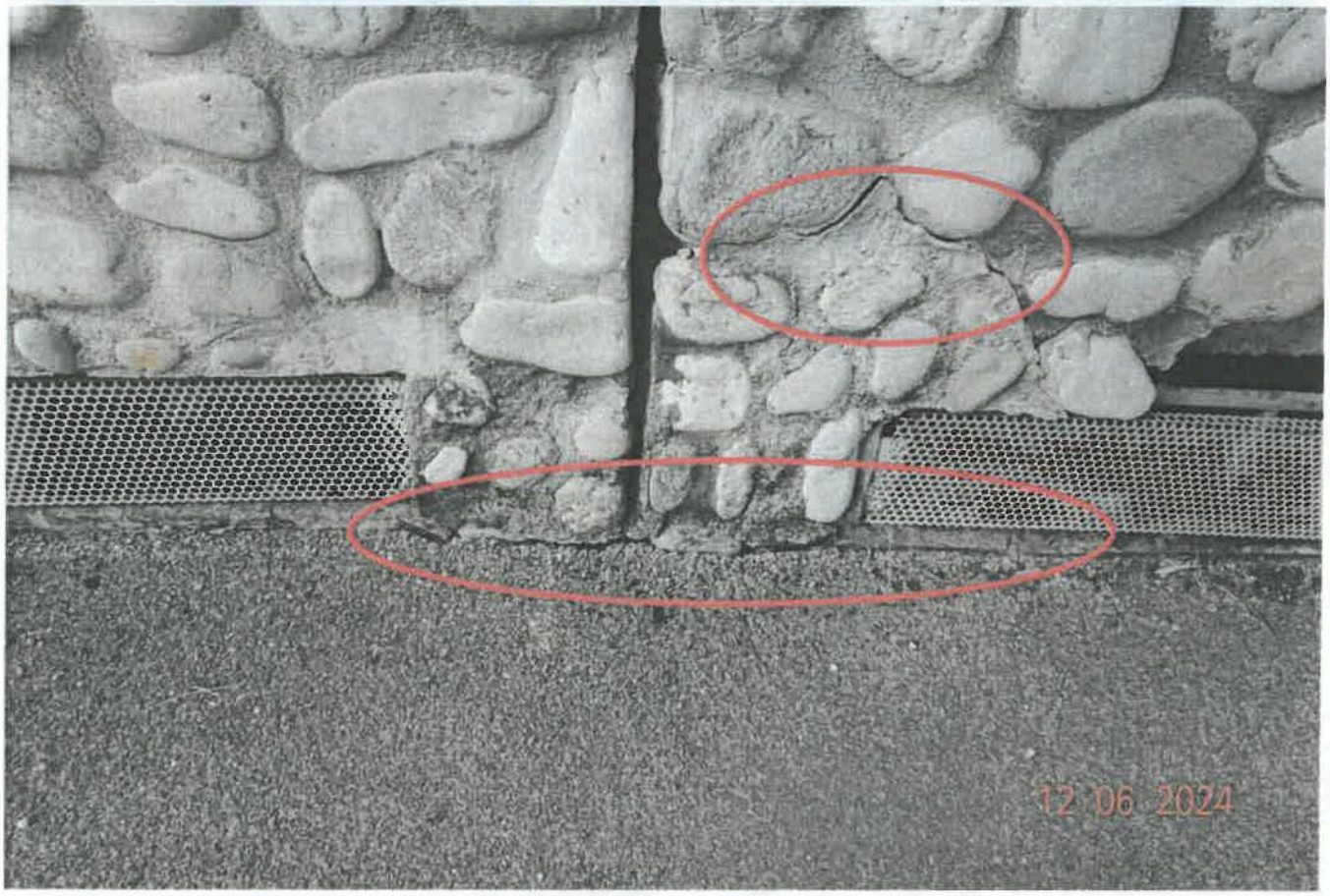




Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

Le parement en galets du RDC se « tasse » du fait soit d'une absence de fondations, soit d'une réalisation sur du remblais.

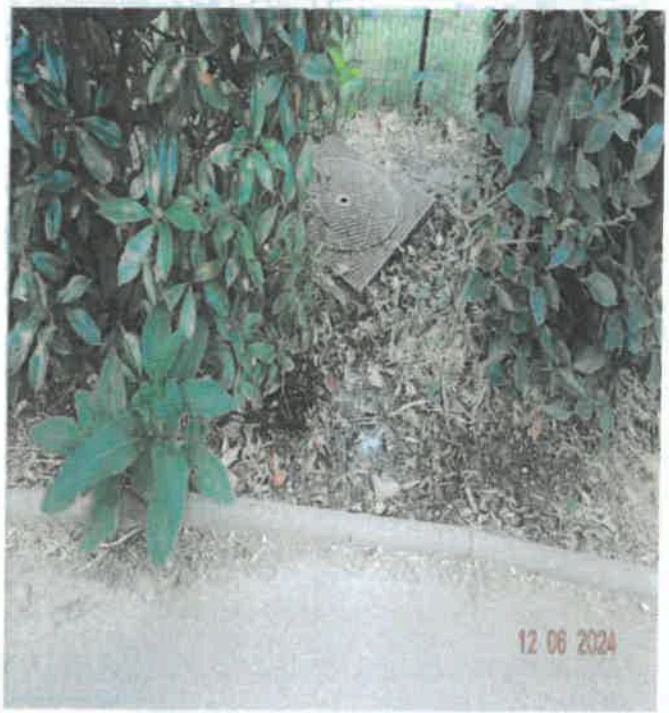




Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

2) – Etat général des extérieurs

Lors de la visite nous avons pu constater des fissures voir de lézardes entre le trottoir pose sur le sous-sol des bâtiments et celui posé sur le terrain à proximité de réseaux. Les causes sont soit un problème de tassement du sol, soit des fuites sur le réseau. A voir après curage au passage de caméras dans les réseaux pour visualiser l'état général des réseaux.



Envoyé en préfecture le 21/06/2024
Reçu en préfecture le 21/06/2024
Publié le
ID : 083-218300507-20240621-A_2024_1134-AI

6 - CONCLUSIONS

Aux vues des diverses constatations réalisées ce jour, un péril imminent est avéré du fait de l'état de 2 poteaux qui sont complétement cisaillés dans la hauteur du sous-sol du bâtiment B. Ces poteaux se prolongent à l'aplomb dans les étages avec un report direct des charges du niveau aux poteaux inférieurs. Aux vues de l'état de la matière restante ces désordres sont difficilement datables.

Les poteaux extérieurs en élévation du RDC des 2 bâtiments, des réparations sont à prévoir dans un délai raisonnable., afin d'éviter une aggravation du phénomène de dégradations. La pose de larmiers en sous face de dalles est à réaliser.

A prévoir un traitement définitif des fuites constatés (réseaux ou EP) avec un contrôle des réseaux collecteurs par un passage de caméras.

En l'état les 2 cages d'escaliers du bâtiment B ne sont pas habitables et doivent être évacuées immédiatement et en totalité de leurs habitants, du fait d' un risque important d'affaissement du bâtiment B1, avec comme principale cause l'état de ruine des 2 poteaux porteurs au niveau du sous-sol de l'ensemble de la structure centrale de tous les niveaux.

Fait et clos à FREJUS, le 14 juin 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.C.S. FREJUS 792 298 663
SIRET : 792 298 663 00016 - APE 7112 B