

DÉPARTEMENT



DU VAR

PERIL NON IMMINENT**ARRÊTÉ MUNICIPAL n° A-2018-2570**

Richard STRAMBIO, maire de Draguignan,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2212-1, L.2212-2, L.2212-4, L.2213-24 et L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.511-1 à L.511-6, L.521 à L.521-4, L.541-3, et les articles R.511.1 à R.511-20,

Vu l'arrêté municipal numéro 2018-2245 portant péril imminent, mise en sécurité et ordre d'évacuation immédiat en date du 8 novembre 2018 relatif à l'immeuble menaçant ruine, sis à Draguignan 48 rue de l'Observance, cadastré section AB n°346,

Attendu que les mesures provisoires préconisées par l'expert dans un compte rendu rédigé en urgence le 8 novembre 2018, ne pouvaient cependant conjurer définitivement le péril,

Vu les éléments techniques apparaissant dans le rapport complet ci-joint en date du 21 novembre 2018 constatant les désordres répertoriés dans l'immeuble, en complément de la note de l'expert en date du 8 novembre 2018,

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation, il convient d'engager la procédure de péril ordinaire afin que la sécurité publique, ou celle des occupants, soit sauvegardée,

ARRÊTE**Article 1 :**

- M. ALVES Jacinto
6 rue du Courtiou
83300 DRAGUIGNAN
- M. BLAIS Thomas
48 rue de l'Observance
83300 DRAGUIGNAN
- M. Mme DI GRANDE Robert et Nicole
2005 chemin des Faïsses
83300 DRAGUIGNAN
- M. Mme FERRIGNO Robert et Maria
13 rue Jean Prevost Belledone
38 340 VOREPPE
- M. Mme RICARDE Rodolphe et Myriam
M. RICARDE Rodolphe, en sa qualité de syndic,
1 rue de l'Eglise
51330 EPENSE

6.12.18

Le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires ci-dessus désignent l'expert mandaté. Les mesures à prendre sont indiquées en annexe, et ce, dans les délais impartis à compter de la notification.

- Mesures 1 à 3 : réalisées en urgence par les services techniques municipaux,
- Mesure 4 : étaielement à réaliser, réalisation partielle,
- Mesure 5 : vérification de la tenue des croix de saint André en façade et si nécessaire mise en place de nouveaux tirants dans un délai maximum de quatre à dix semaines,
- Mesure 6 : purge des enduits éclatés en pied du mur de refends intérieur mitoyen avec le numéro 50 de la rue de l'Observance, et réalisation d'un gobetis épais et légèrement armé, cf la planche 4 du rapport, et cela dans un délai de deux à trois semaines,
- Mesure 7 : vérification de l'état du mur mitoyen du rez-de-chaussée du n°50 rue de l'Observance et prendre les mesures nécessaires pour la stabilisation, et, cela, dans un délai de deux à trois semaines,
- Mesure 11 : réalisation d'un diagnostic détaillé de la structure de l'immeuble par un bureau d'études techniques compétent, avec éventuellement des études géotechniques, dans un délai de quatre mois maximum.

Article 2 :

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis 48 rue de l'Observance sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation immédiatement et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de péril.

Excepté pour les habitants accédant par la rue Beauvezer occupant les locaux dans la zone hachurée en vert sur la planche 4 qui pourront réintégrer leur logement dès lors que l'ensemble des étaielements et mise en sécurité auront été réalisés, à condition qu'aucune pièce d'habitation ou de toute nature (débarras ou autres) ne soit accessible au-delà de la zone mentionnée par un trait rouge séparant les deux zones arrière (accès rue Beauvezer) et avant (accès n°48 rue de l'Observance).

Article 3 :

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées à l'article L. 521-1 à L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 2.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L.511-6 ainsi que par les articles L.521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 3 et 4.

Article 4 :

Faute pour les copropriétaires mentionnés à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures prescrites dans le rapport ci-joint et après mise en demeure restée sans effet, il y sera procédé d'office par la Commune et aux frais des copropriétaires ou à ceux de ses ayants droit.

La mainlevée du présent arrêté de péril ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites par le présent arrêté.

Les copropriétaires mentionnés à l'article 1, ou les ayants droits, tiennent à disposition des services de la mairie tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

Article 5 :

Le présent arrêté sera notifié aux copropriétaires mentionnés ci-dessus.

Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la mairie de Draguignan.

Il sera transmis au Procureur de la République, au Président de la Communauté d'Agglomération Dracénoise, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement (FSL) du département.

Article 6 :

Le présent arrêté est transmis au Préfet du département du Var.

Article 7 :

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier à la conservation des hypothèques aux frais des copropriétaires mentionnés.

Article 8 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Tribunal Administratif de Toulon dans le délai de 2 mois à compter de sa notification.

Draguignan, le 06.12.18



Le Maire,

Richard STRAMBIO

ANNEXE N°1

Compte-rendu de visite technique du 08 novembre 2018

ANNEXE N°2

Reproduction des articles L.521-1 à L.521-3-2 du CCH

ANNEXE N°3

Reproduction des articles L.511-6, L.521-4 du CCH

ANNEXE N°4

Reproduction de l'article L.111-6-1 du CCH

ANNEXE N°2

Article L521-1

- Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 8 | ORF 16
décembre 2005

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 dans les cas suivants :

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

-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.

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le



ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

Article L521-2

- Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 94

I.- Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

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 d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou 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 une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, 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.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer 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 la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

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.

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le



ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

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.

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le



ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

Article L521-3-1

- Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 105

I.- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, 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'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique 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 préfet ou au maire ou, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale 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, 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 possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois 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.

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le



ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

Article L521-3-2

- Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 105

I.- Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés 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.

II.- Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie 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 préfet, ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III.- Lorsque la déclaration d'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

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le



ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

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, II 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.

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le



ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

PLANCHE n° 2

Repiçage des Photos

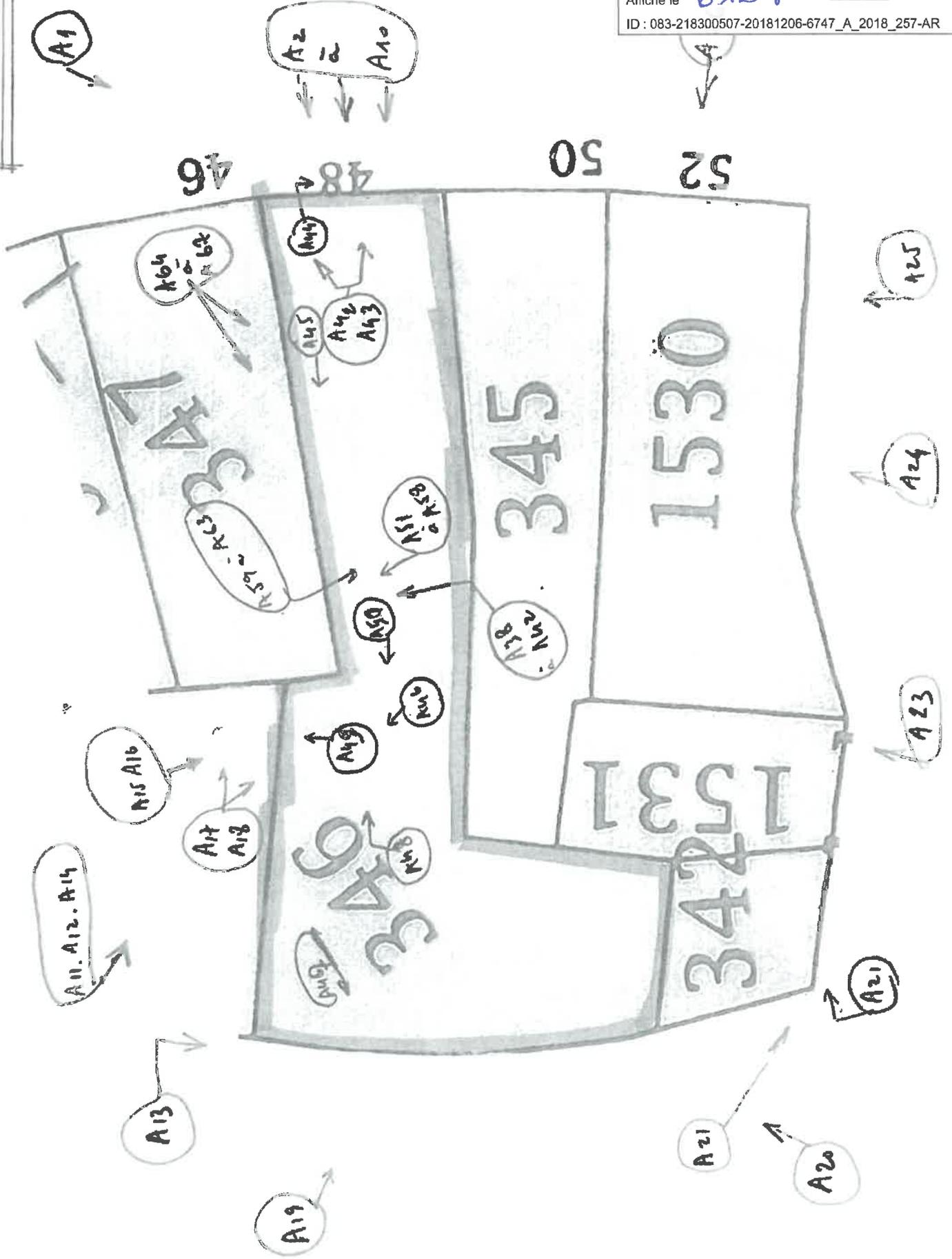
Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le 6/12/18

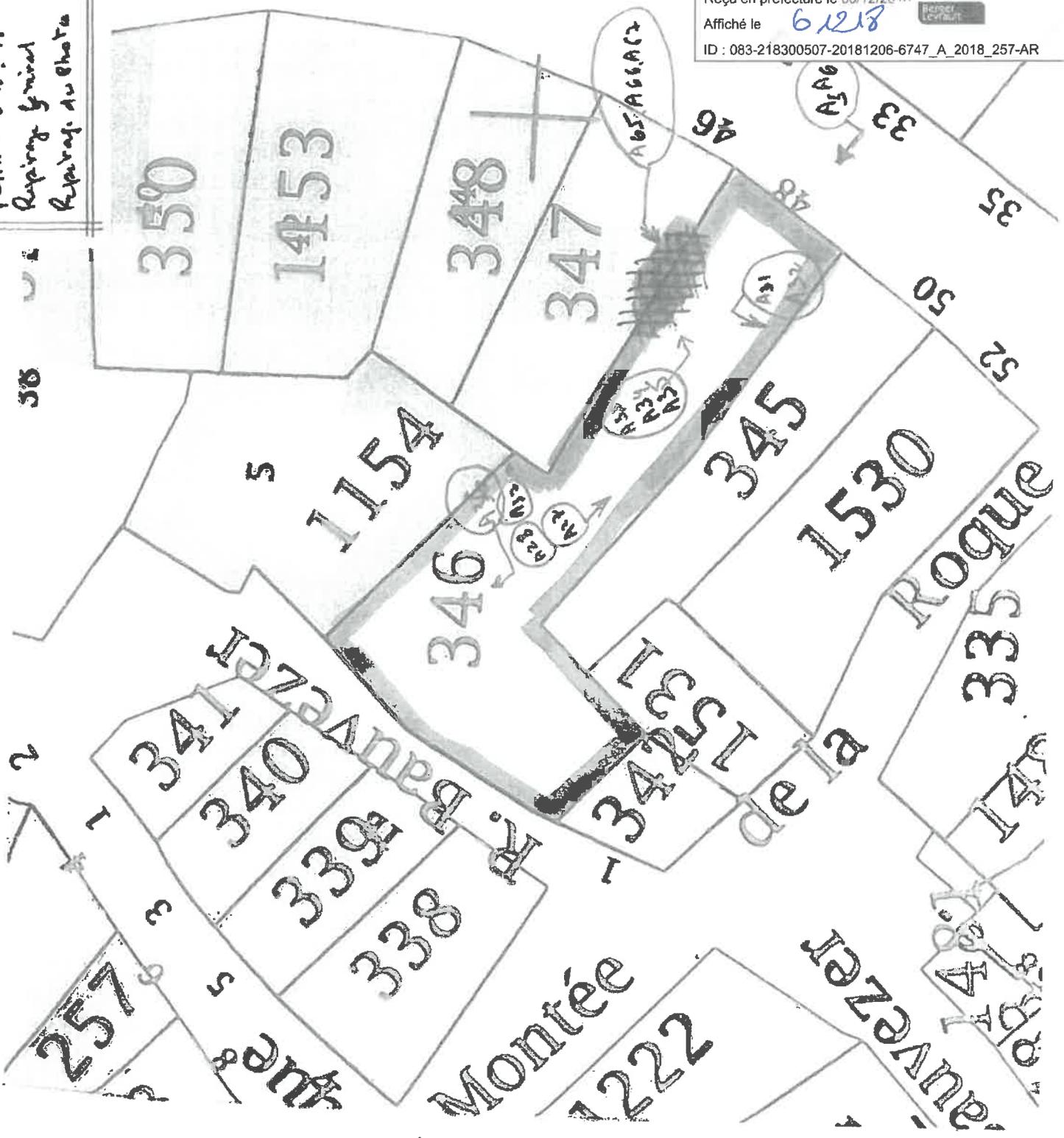


ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR



PLAN CHE n°: 1
 Repérage Général
 Repérage du Chateau

Envoyé en préfecture le 06/12/2018
 Reçu en préfecture le 06/12/2018
 Affiché le 6/12/18
 ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR



Zone Diminutive

48

Rue de l'Obéron

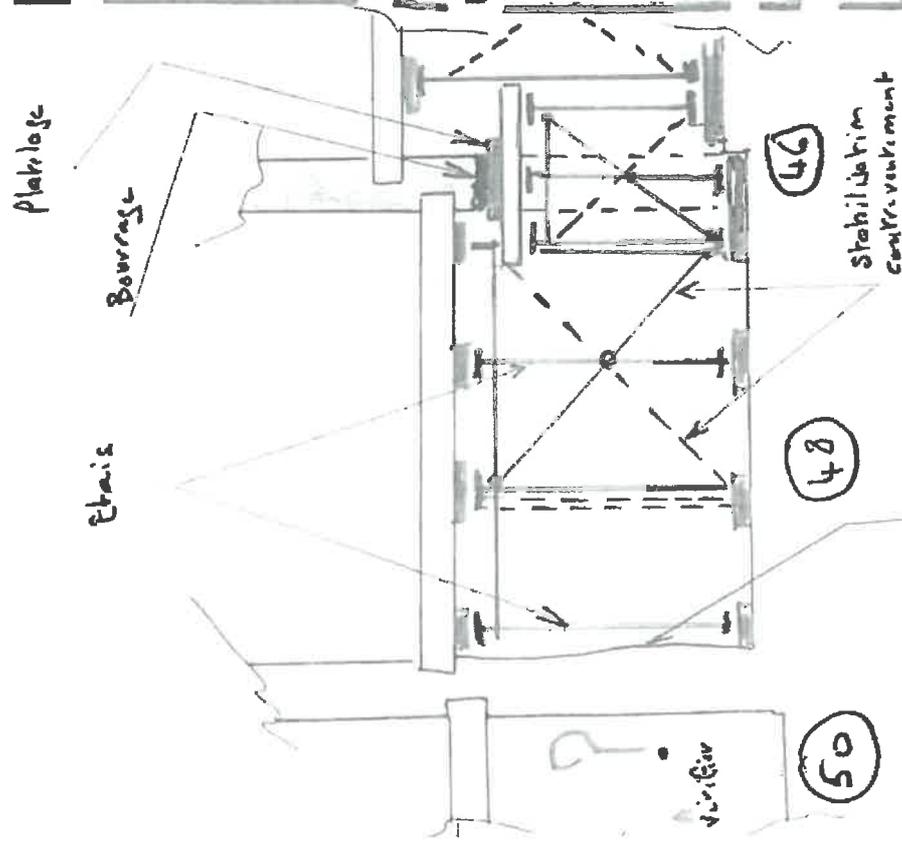
Zone Effondrée

Photo A31

A31

PLANCHE n° 4
Schéma de principe

Schéma de principe -



A percer et stabiliser avec 3 ou 4 vis épais armé

Zone Démolir
Effondrements à prévoir pour éviter aggrégation

Zone A
Elle ne pourra être visitée par les ex-occupants ni après évacuation et mise en sécurité, en vue de récupération des biens MAIS ne pourra être habitée ni pour un nouveau ménage
Travaux de Restructuration

Zone B
Elle pourra être habitée de nouveau après évacuation et mise en sécurité jusqu'à la limite de la Zone A. Sans interprétation des locaux et avec un plan de stabilité des structures préalablement à la réhabilitation des habitations



PLANCHE n. 3
Schémas

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

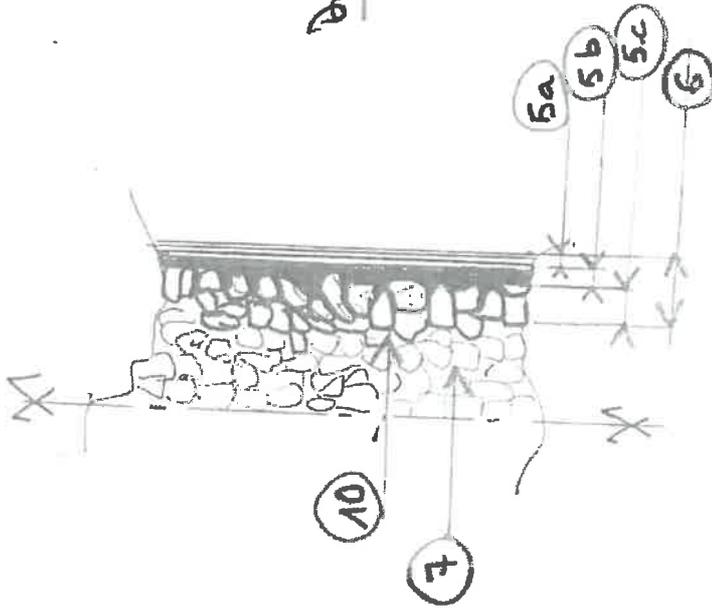
Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le 6/12/18

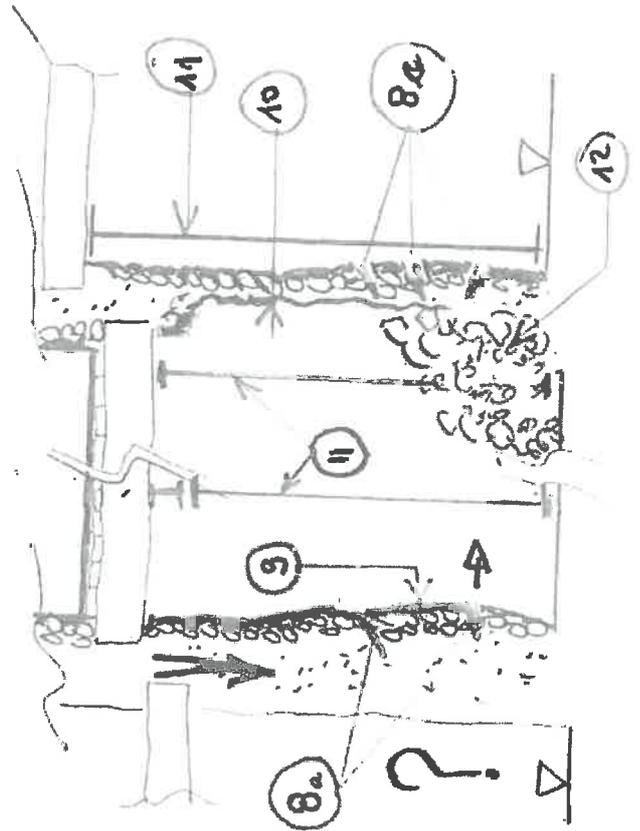
Berge
Leveau

ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

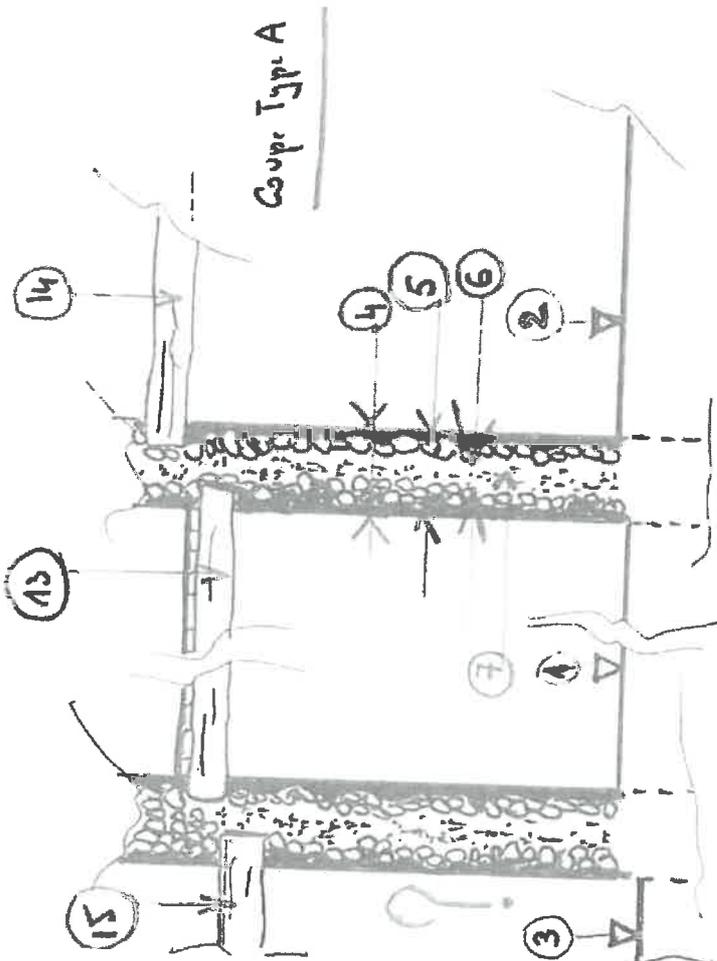
Detail



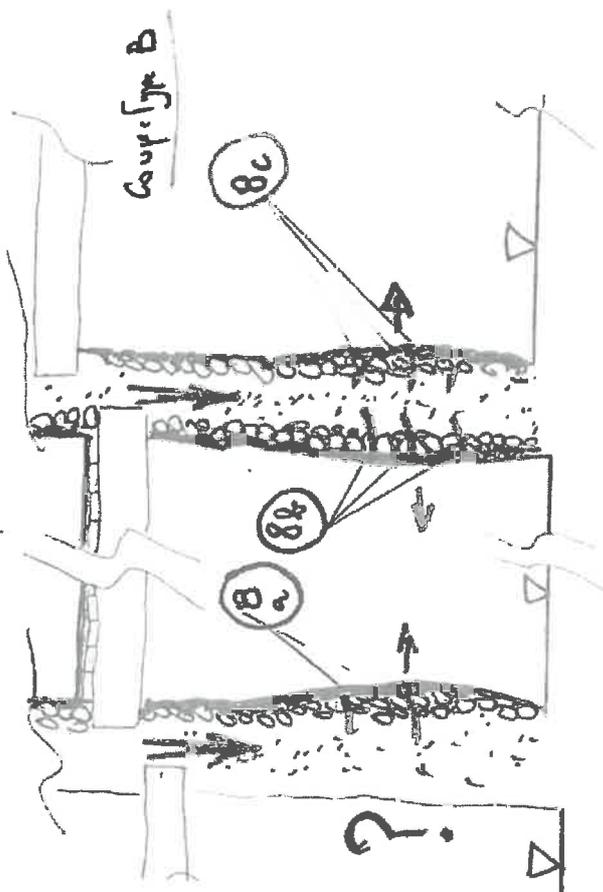
Coupe Typ



Coupe Type A



Coupe Type B



Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le



ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

Nicolas SATZ

ASSISTANCE ET CONSEIL

Bâtiment - Génie Civil - Travaux Publics - VRD - Industrie - Environnement

Expert près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence

Gérant de la SARL PHAETON

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le 6/12/18

ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR



Département du Var

Commune de DRAGUIGNAN

**Copropriété 48, rue de l'Observance
Maison cadastrée AB n°346**

**COMPTE-RENDU DE
VISITE TECHNIQUE
DU 08/11/2018**

21.11.2018

--oOo--

Correspondance / Téléphone : "La Chimère" 42 rue Auguste Renoir - 83300 DRAGUIGNAN -

Tél 04.98.10.64.47 - NOUVEAU MAIL : n.satz83@gmail.com

Membre de la SARL PHAETON N°SIRET 451 129 340 00043 - APE 7112 B - RCS DRAGUIGNAN 451 129 340 TVA n° FR91451129340
qui assure la gestion administrative des honoraires



1 – INTRODUCTION

L'immeuble cadastré AB n°347 n°46, rue de l'Observance à Draguignan (Var-France) a fait l'objet d'un arrêté de péril et n'est plus occupé depuis de plusieurs années.

L'immeuble contigu situé 48 rue de l'Observance à Draguignan (Var-France) cadastré section AB n°346 présente des désordres en façade principale sur rue de l'Observance.

La commune de Draguignan a souhaité connaître l'avis d'un technicien quant à l'état des lieux.

C'est dans ces circonstances que Nicolas SATZ, Ingénieur conseil, Expert Judiciaire sur la liste de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, s'est rendu sur les lieux le 08/11/2018.

Les services de la Mairie de Draguignan avaient pris soin de convoquer les différents copropriétaires à cette réunion.

Etaient présents :

Madame SARTINI, service Urbanisme de la Ville de Draguignan.

Monsieur OUTOUZIAN chargé d'opération,

Monsieur RIVAS, service des Bâtiments communaux,

Madame MACABROU, directrice du Pole habitat,

Monsieur PANETTA, de la SAIEM,

Monsieur DI GRANDE, copropriétaire et représentant du syndic,

Monsieur SATZ, Expert intervenant à la demande de la commune.

NOTA BENE : eu égard à l'état des lieux visités, il a été rédigé en urgence une note intitulée « visite technique » en date du 08/11/2018 qui montrait le danger effectif et imminent du fait que « personne ne peut garantir que la stabilité de l'immeuble sera assurée par les quelques étais mis en place ».

Le présent document complète le document initial établi en urgence le 08/11/2018.

2 – REPERAGE – ETAT DES LIEUX

2.1. Repérage

La planche n°0 permet au lecteur de visualiser le positionnement de l'immeuble, objet du présent document, au moyen d'un extrait de carte IGN, de plan cadastral et de photographie aérienne.

Il y a lieu de souligner que la parcelle cadastrée AB n°1154 a, de fait, été démolie depuis de très nombreuses années, créant ainsi un « espace libre » à l'arrière de l'immeuble cadastré AB n°346, objet du présent document.

Il a été possible de procéder, partiellement, à la visite intérieure de l'immeuble à savoir :

- hall d'entrée,
- cage d'escalier dans son ensemble,
- cave voûtée au fond du hall d'entrée ainsi que le local du rez-de-chaussée (ancien magasin),
- l'appartement du deuxième étage, côté rue de l'observance, l'appartement du deuxième étage, côté rue Beauvezer,
- combles de l'immeuble.

***NOTA BENE :** bien que tous les copropriétaires aient été prévenus par les services compétents de la commune, les autres locaux n'ont pas pu être visités car inaccessibles (portes fermées à clés, copropriétaire ou locataire absents). Certains absents ont fait savoir que leur bien immobilier ne présentait aucun désordre...*

2.2. Etat des lieux

Les photographies dûment repérées sur les planches n°1 et 2 permettent au lecteur de visualiser le positionnement des prises de vue et permettent, avec tous les commentaires nécessaires, la description de l'état de lieux visités.

* Photos A1 à A4 :

Vue d'ensemble de la façade de l'immeuble, rue de l'Observance où l'on voit :

- flèches rouges : boursoufflures,
- flèches noires : fissures.

On note particulièrement que les flèches rouges correspondent à la fissure de « crête de boursoufflure » par compression.

* Photos A5 A6 :

Façade sur rue de l'Observance, où l'on voit :

- flèches rouges : fissures de crêtes par boursoufflure, par compression (les lèvres de la fissure sont en saillie) ;
- croix rouges : le premier morceau est d'ores et déjà largement décollé de la façade et est très menaçant.
- flèches noires : fatras de fissures.
- flèches vertes pièces métalliques montrant que des clés ont été placées il y a « quelques années ».

* Photos A7 à A10 :

Vues rapprochées des différents éléments notamment des fissures (flèches noires).

On note sur une des baies (double flèche noire) une zone où l'enduit a chuté (il avait fonction de surépaisseur et feuillure pour le contrevent).

Un « morceau d'enduit » (triple flèche noire) reste en place sur ce toute même baie.

Tous les autres repères sont identiques à ceux figurant sur les photographies A5, A6.

*** Photos A11 à A14 :**

Vue de la zone « arrière », depuis la rue Beauvezer où l'on voit :

- double flèche verte : impact de la parcelle AB n°1154 qui a été démolie ;
- flèche verte : fenêtre correspondant à la chambre de l'appartement du deuxième étage illustrée par les photographies A47 et suivantes qui seront commentées par la suite.

*** Photos A15, A16 :**

Double flèche verte et flèche verte : idem ci-avant.

La photographie A16 montre un trou provoqué par effondrement dont l'impact se trouve à l'arrière de l'immeuble n°46, rue de l'Observance.

*** Photos A17, A18 :**

- Flèches noires : fissurations.

*** Photos A19 à A26 :**

Les photographies ont été prises en cheminant depuis la rue Beauvezer jusqu'au n°50 rue de l'Observance en descendant par la montée de la Roque.

La photographie A19 montre des fissures (flèches noires) sur la façade rue Beauvezer de la parcelle AB n°346, objet du présent document.

La photographie A20 montre (double flèche noire) le flambement en cours, les flèches noires montrent des fissurations.

Les autres photographies montrent :

- flèches noires : fissurations plus ou moins marquées ;
- flèches vertes : des tirants qui ont été mis en œuvre, il y a fort longtemps.

*** Photos A27, A28 :**

Vue du hall et couloir d'entrée depuis le pied de la cage d'escalier de l'immeuble n°48 rue de l'Observance où l'on voit (flèches noires) « ventre », (flèche rouge) début d'éclatement d'enduit, (double flèche rouge) même phénomène sur l'angle du mur en vis-à-vis.

*** Photo A29 :**

Au fond du hall d'entrée, de l'immeuble n°46 rue de l'Observance, une contrecloison a été partiellement réalisée ; (flèche noire) elle se désolidarise par compression (flèche rouge).

*** Photo A30 :**

Flambement (flèches noires) très marqué à la limite du couloir d'accès et du hall en pied d'escalier de l'immeuble n°46 rue de l'Observance.

*** Photo A31 :**

Dans le couloir d'accès, au rez-de-chaussée de l'immeuble n°48, on note un enduit de plusieurs couches avec renformis (flèches rouges, vertes, bleues) plusieurs centimètres d'épaisseur, totalement décollé de la maçonnerie qui est de piètre qualité (petites pierres maçonnées avec du mortier maigre).

*** Photo A32 :**

Vue du tableau électrique général dans le hall de l'immeuble.

*** Photos A33 à A35 :**

Le mur mitoyen en rez-de-chaussée de l'immeuble 48 (croix rouge) a subi des très fortes dégradations du fait de la compression générale et le flambement a fini par rompre l'ouvrage.... On en voit le phénomène en cours sur la photographie A35 (flèches noires) qui montre que, par tassement, l'effondrement s'est produit, la compression et le flambement qui s'ensuit, l'enduit étant en quelque sorte « plus résistant que la maçonnerie », il emporte la maçonnerie qui y est adhérente (doubles flèches noires).

Le mur se délite comme un feuilletage vertical.

La rupture du mur a provoqué un trou sur l'épaisseur totale du mur mitoyen : de ce fait, par le trou, on voit le rez-de-chaussée du n°46, rue de l'Observance.

*** Photo A36 :**

La pièce cave voutée située tout au bout de l'immeuble possède un enduit « mortier ». La cave est saine.

*** Photo A37 :**

Trou dans le mur de séparation des immeubles montrant au fond « le jour » du contrevent.

*** Photos A38 à A42 :**

Volée d'escalier du rez-de-chaussée au premier étage et du premier étage au deuxième étage où l'on voit :

- flèches noires : fissurations ;
- flèches rouge verte et bleue : différentes couches d'enduit qui ont été mises en œuvre successivement et qui se trouvent desquamées et dégradées.

La photographie A39 montre une réparation qui a été faite avec du mortier.

*** Photos A43 à A46 :**

Ces photographies ont été prises dans l'appartement du deuxième étage côté rue de l'Observance.

- Flèches noires : fissures.

La fissure sur la photographie A43 se trouve à la limite de deux types de maçonnerie (cloison légère : croix noire ; mur : double croix noire).

La fissure visible sur la photographie A44 affecte l'allège ; on retrouve cette fissure sur la photographie A45 (flèche noire) avec la ligne de crête du boursoufflement d'enduit constaté en façade (flèches rouges). Le décollement est massif et dangereux.

*** Photos A47 à A50 :**

Ces photographies montrent l'appartement du deuxième étage côté rue Beauvezer. Tout a été doublé au moyen de plaques de plâtre à l'exception d'un mur... Aucune fissure n'est visible...

Sur le mur non doublé et peint aucune fissure n'apparaît : il s'agit du mur de séparation des deux parties de l'immeuble. Ce mur est perpendiculaire à la façade côté rue Beauvezer...

Photographie A49 : la flèche verte montre la fenêtre qui donne sur l'arrière ; la croix verte montre l'arrière de l'immeuble n°46 rue de l'Observance.

*** Photos A51 à A58 :**

Volée d'escalier au-delà du deuxième étage avec (flèches noires) fissures, (flèches rouges) charpente et couverture de facture récente, (flèches vertes) la trace désolidarisée de la poutre ancienne.

*** Photos A59 à A63 :**

Éléments partiels visibles dans le comble où l'on voit, charpente et couverture « récentes ».

*** Photos A64 à A67 :**

Ces photographies prises dans le rez-de-chaussée de l'immeuble n°46 avec le même phénomène de couches d'enduit successives et renformis, flambement excessif par compression, rupture, perforation (flèche rouge).

Sur la photographie A67, les flèches noires montrent l'état de la surface de l'enduit qui a boursoufflé par compression et qui peut également rompre.

Les sols en tomette ne présentent pas de désordres sauf quelques joints, très ponctuellement.

On note une seule fissure sur l'appui de la fenêtre, visible sur la photographie A49.

3 – OBSERVATIONS

3.1. Contexte et état des lieux

Il y a lieu de noter les éléments visuels repérés sur les bâtiments environnants :

- l'immeuble contigu n°46 rue de l'Observance n'est plus habité depuis plusieurs années ; il a fait l'objet d'un arrêté de péril. Les représentants de la Mairie ont indiqué que la commune « fait des démarches » en vue de son acquisition...

Il a été également indiqué, pendant la visite du 08/11/2018, que suite à la déclaration de péril concernant l'immeuble n°46 rue de l'Observance, il avait été recommandé de mettre en place des bâches sur la toiture, que celles-ci avaient été mises en place mais qu'en revanche, pour les autres recommandations, il semble que la copropriété du n°46 rue de l'Observance n'a pas agi.

- les photographies dûment repérées et commentées au chapitre précédent montrent que l'ensemble du pâté de maisons bordé par la rue Beauvezer, la montée de la Roque et la rue de l'Observance, montre les pathologies caractéristiques des maisons de village de ce quartier avec des fissurations et des déformations.
- une zone est actuellement en travaux au-delà du n°46 : au carrefour de la place de l'Observance/rue de l'Observance un immeuble a été démoli. Il est actuellement en cours de reconstruction... cette reconstruction complète a nécessité la mise en place de micropieux à des profondeurs importantes eu égard à la nature du sol d'appui.

Concernant l'immeuble n°48 rue de l'Observance, il peut être rappelé :

- la cage d'escalier montre un fatras de fissures dont certaines, dans la partie haute, sont biaises et affectent le mur parallèle à la rue de l'Observance...
- les angles de liaison mur de refend/mur de façade (murs porteurs) ne montrent pas, au jour de la visite, pour les locaux qui ont pu être accessibles, d'amorce de fissuration... seule la fissure visible près de la gouttière (photographies A2 et A10) en façade côté rue de l'Observance a été repérée sensiblement au droit de l'impact du mur de refend partiellement effondré.
- dans les locaux qui ont pu être visités, il n'a pas été observé, au sol, des déformations, ni fissurations notoires non plus que des décollements à la liaison paroi/sol.
- le plâtras désolidarisé de la poutre ancienne dans la cage d'escalier présente une fragilité certaine.

De fait, l'état des lieux présente un réel danger du fait de sa position en bordure de voie publique et du fait que :

- les enduits de façade côté rue de l'Observance sont soufflés et certaines parties sont prêtes à tomber au moindre choc ou incident ;
- les flambements du gros-œuvre constatés sont très importants au rez-de-chaussée ;
- la piètre qualité de la maçonnerie des murs n'assure pas la solidité de l'immeuble... (notamment les murs perpendiculaires à la rue de l'Observance) ;

- l'effondrement partiel par compression, flambement et rupture d'une importante partie du mur (en mitoyenneté avec celui de l'immeuble n°46, au rez-de-chaussée, côté rue de l'Observance) montrent qu'à l'évidence, l'immeuble présente un péril imminent dans la mesure où personne ne peut garantir que la stabilité de l'immeuble sera assurée avec les quelques étais mis en place, tels que visibles sur les photographies.
- il y a lieu de prendre en considération que, selon les propos du représentant du syndic, le propriétaire du local du rez-de-chaussée (ancien magasin) ne s'est pas intéressé à sa propriété depuis fort longtemps. De la sorte, il a fallu forcer et démonter la porte intérieure pour y accéder. Cela s'est produit « relativement récemment » avec mise en place de quelques étais, visibles sur les photographies... (selon les dires recueillis sur place environ quatre à six semaines).
- lors de la visite du 08/11/2018, il a été demandé à quel moment s'était produit l'effondrement partiel... Les réponses données semblaient indiquer que cela aurait pu se produire il y a quelques temps mais personne n'a entendu le moindre bruit à l'occasion de l'effondrement et, par ailleurs, la découverte n'en a été faite qu'à l'occasion de la dépose de la porte, « il y a peu de temps ».

NOTA BENE: aucun renseignement plus précis n'a pu être obtenu à ce sujet.

6/11/18

Reiser
Leyfaut

3.2. Eléments structurels

La planche n°3, au moyen de de schémas, permet au lecteur de visualiser le système structurel tel que, au rez-de-chaussée de l'immeuble concerné par le présent document, où l'on voit :

- repère 1 : sol à l'intérieur du n°48 ;
- repère 2 : sol à l'intérieur n°46 ;
- repère 3 : sol à l'intérieur du n°50 ;
- repère 4 : plan schématique des murs porteurs perpendiculaires à la rue de l'Observance ;
- repère 5 : épiderme du mur en question constitué par plusieurs couches :
 - repère 5a : plusieurs couches d'enduit (chaque génération en a établi une ;
 - repère 5b : renformi au mortier de ciment ;
 - repère 5c : « ligne de pierres » relativement en cohésion avec le renformi ;
- repère 6 : épiderme sur toute son épaisseur comprenant les différentes couches 5a, 5b, 5c ;
- repère 7 : « âme » du mur réalisé en petite maçonnerie de pierres hourdées au mortier peu consistant ;
- repères 8a, 8b, 8c : fissurations de l'épiderme suite à la compression (doubles flèches vertes) ayant conduit au flambement de l'épiderme dans son épaisseur (flèches vertes) ;
- repère 9 : entre deux fissures, couches superficielles d'enduit qui ont cédé en divers endroits ;
- repère 10 : « ligne » limite entre l'épiderme « forcé » (repère 6) et la maçonnerie de pierre qualité (repère 7) ;
- repère 11 : différents étais ont été mis en place en urgence avec même la visite technique du 08/11/2018 ;
- repère 12 : pierres et mortier résultant de l'effondrement ;
- repères 13, 14 et 15 : poutres des planchers du premier étage des immeubles n°48, 46 et 50 rue de l'Observance.

De fait, ainsi que le montrent les coupes schématiques de la planche n°3, les murs porteurs sont de piètre qualité du point de vue de la maçonnerie et, les épidermes ont conféré un temps, une certaine rigidité, l'ensemble a tenu par « l'effet de masse »...

Dans le temps, la compression a joué son rôle, l'absence de cohésion de la maçonnerie a occasionné une différenciation du comportement et, l'épiderme (repère 6) « plus dur » que la maçonnerie elle-même centrale (repère 7).

La compression a agi principalement sur les murs intérieurs, perpendiculaires à la rue de l'Observance et le phénomène est également visible et caractérisé par la fissure de crête quasiment horizontale à hauteur du deuxième étage (sous l'allège des fenêtres du deuxième étage) côté rue de l'Observance...

La déformation de l'enduit dans toute son épaisseur telle visible sur la façade relève du même phénomène que celui mentionné par les schémas de la planche n°3.

Au jour de la visite, il n'y avait pas de prémices de rupture au droit du plancher de l'appartement du deuxième étage côté rue de l'Observance alors qu'à l'extérieur, la compression a « poussé » le mur vers l'extérieur, désolidarisation de l'épaisseur totale de l'enduit (qui a d'ailleurs été réalisé également en plusieurs couches épaisses au fil des décennies)...

NOTA BENE: le risque de rupture intempestive est mis en évidence par les observations faites du fait de la structure des murs... En ce sens, l'immeuble peut être considéré comme en « état de péril imminent » dans la mesure où, il n'est pas possible de garantir que l'état actuel permettra à l'immeuble de résister en l'état. En d'autres termes, « personne ne peut garantir que la stabilité de l'immeuble sera assurée avec les quelques étais mis en place tels que visibles sur les photographies du chapitre 2 ci-avant.

4 – RECOMMANDATIONS

4.1. Mise en sécurité

Le document portant la date du 08/11/2018 avait été établi en toute urgence le jour-même. Au titre des recommandations, il y était mentionné :

Ainsi, il est recommandé :

- «
- 1. d'évacuer les personnes qui habitent dans l'immeuble et d'en interdire l'accès tant que les mesures minimales de mise en sécurité ci-après n'auront pas été remplies ;*
 - 2. de mettre en place un échafaudage sur le trottoir de la rue de l'Observance, en façade, avec un platelage au-dessus de la porte d'entrée pour protéger les éventuels passants des chutes ;*
 - 3. de procéder à un balisage avec une signalisation du danger et interdiction de circuler et de stationner à cet endroit... un arrêté municipal devrait être pris en ce sens.*

Par ailleurs, il est indispensable :

- de procéder à la purge de tous les enduits boursoufflés en façade ;*
- de stabiliser l'état des lieux par un gobetis pour éviter l'augmentation de la dégradation et protéger en même temps, contre les éventuelles venues d'eau pluviale, eu égard à la période d'automne et d'hiver qui s'annonce ;*
- de procéder à la réalisation d'un système d'étaie pour mise en sécurité du gros-œuvre du bâtiment. Les étaielements en question auront pour but non seulement de sécuriser les planchers hauts du rez-de-chaussée (sol du premier étage) mais, également, les gros murs «porteurs». Ces murs porteurs en effet représentent des masses très importantes, il est à craindre, si rien n'est fait, qu'une décompression puisse se produire, entraînant un effondrement. »*

En résumé, il était mentionné également que :

- « Pour assurer la sécurité, il est recommandé d'agir immédiatement :
1. d'évacuer l'immeuble de ses habitants et visiteurs aujourd'hui même et jusqu'à nouvel ordre ;
 2. de mettre en place l'échafaudage et le platelage de protection avec tout le balisage nécessaire ; d'interdire le stationnement minute situé en face des véhicules et cela aujourd'hui même ;
 3. de réaliser, sous vingt-quatre heures, la purge des enduits soufflés et menaçants et leur stabilisation par un gobetis ;
 4. de réaliser le système d'étaie avec intervention d'un Bureau d'Etudes dûment patenté qui établira le plan d'étaie et de le faire réaliser par une entreprise compétente, cela dans un délai de quinze jours pour figer les lieux dans l'état actuel et les mettre en sécurité. »

Recommandations complémentaires :

Il est recommandé, pour la mise en sécurité de faire intervenir un maître d'œuvre pour spécifications techniques détaillées et surveillance des travaux de mise en sécurité.

Eu égard à l'état des lieux de l'immeuble contigu n°46 rue de l'Observance (cf. photographies A64 à A67), il se trouve nécessaire de procéder parallèlement et de façon cohérente, dans le même temps, à la mise en place d'un étalement réalisé conjointement avec celui envisagé pour le n°48 ceci en vue de cohérence de mise en sécurité globale. Il est recommandé de s'assurer que la copropriété du n°46 a fait le nécessaire pour préserver notamment de la pluie l'immeuble, en vérifiant que les bâches, qui ont été mises en place en leur temps sont efficaces. Faute de quoi, il est recommandé de procéder à la mise en place de bâche et sécurisation en toiture.

Eu égard à l'état du mur du rez-de-chaussée dans le couloir d'accès de l'immeuble n°48 rue de l'Observance (cf. photographies A27 à A31), il est recommandé de procéder à une visite de l'immeuble mitoyen n°50 rue de l'Observance, de vérifier si une compression « à l'œuvre » sur le mur mitoyen séparant le n°48 du n°50 rue de l'Observance n'a pas occasionné des déformations...

Si des déformations importantes étaient notées, il faudrait également procéder à un étaielement circonstancié au rez-de-chaussée du n°50.

***NOTA BENE:** il est rappelé que le système d'étaielement doit prendre en compte non seulement les planchers hauts du rez-de-chaussée de façon cohérente et généralisée mais, également, le mur séparatif des n°48 et 46 prenant en compte la masse générale de l'ouvrage sur toute sa hauteur sur laquelle, de fait, appuient les abouts de poutres des planchers supérieurs des immeubles n°46 et 48 rue de l'Observance... Le système d'étaielement à mettre en place doit éviter des poinçonnements sur des étais « isolés »... le système d'étaielement doit, au mieux, répartir les charges de façon la plus « continue » possible.*

Par ailleurs, pour éviter tout flambement du système d'étaielement, il est recommandé de mettre en place des contreventements (qui peuvent être des tubes en croix de Saint-André par exemple)...

Il est important, à l'occasion de la mise en place des étaielements, de ne pas « soulever » le plancher ni les murs mais de les bloquer dans l'état actuel y compris, en cas de nécessité, en effectuant ponctuellement des « bourrages » entre les pièces d'étaielement de répartition (platelage, poutre, madrier) et le nu de la maçonnerie du mur au droit de l'effondrement.

La planche n°4 montre le schéma de principe... il est vivement recommandé qu'un bureau d'études compétent intervienne pour définir le système d'étaielement cohérent...

Il est nécessaire également de vérifier « la tenue » des croix de Saint-André visibles en façade et de vérifier si les tirants en place jouent leur rôle de « blocage ».

4.2. Occupation des lieux

Une fois que l'immeuble aura été mis en sécurité (y compris nettoyage du rez-de-chaussée, purge des gravats, gobetis sur les parois endommagées...) il serait utile que l'immeuble soit mis en surveillance au moyen de jauges pour noter l'évolution éventuelle des fissures et du bâtiment et/ou de repères optiques.

Il sera possible d'envisager que les occupants de l'immeuble « côté rue de l'Observance » puissent pénétrer dans leurs locaux sous surveillance avec accompagnement policier pour récupérer leurs papiers, vêtements, etc...

Il est recommandé de s'assurer de la stabilisation, non seulement de l'immeuble n°48 mais également du n°46, avec la pérennité de l'immeuble n°50 avant que les occupants de l'immeuble n°48 du côté de la rue Beauvezer puissent à nouveau occuper leur logement, à condition qu'aucune pièce d'habitation ne soit utilisée depuis l'entrée de la rue Beauvezer au-delà du « rétrécissement » figurant sur la planche n°4 (trait rouge).

En tout état de cause, la zone n°48... (hachurée en rouge sur la planche n°4) NE DOIT PAS ETRE HABITEE ni accessible au habitants et visiteurs tant que les travaux de renforcement et/ou démolition/reconstruction (cf. chapitre 4.3. ci-après) auront été réalisés.

4.3. Travaux à venir

Ainsi que cela a mentionné dans le corps du présent document, hormis des fissures biaises sur le mur d'échiffre de la tour d'escalier, dans sa partie haute, et hormis une fissure à la liaison mur de refends/mur de façade côté rue de l'Observance, il n'a pas été relevé, dans les locaux qui ont pu être visités, de signes « avant-coureurs » de dégradations majeures en cours dans les étages.

De fait, l'immeuble n°48 rue de l'Observance, après stabilisation, pourrait faire l'objet de travaux de réparations mais, il y a lieu de mentionner que les réparations en question seraient fortes onéreuses car, il faudrait de fait, reconstituer des maçonneries avec un système de fondations cohérent...

Or, d'une façon générale, le quartier ne présente pas un sol très favorable. Il serait vraisemblablement nécessaire après une campagne d'études géotechniques, de procéder à des reprises en sous-oeuvre avec vraisemblablement des systèmes de micropieux et longrines très onéreuses...

Par ailleurs, il serait nécessaire d'homogénéiser et de renforcer la structure de l'immeuble par des systèmes de tirants, de chainages intérieurs, de chainages périmétriques avec reprise complète du fatras de fissures en façade...

Encore faudrait-il que le traitement de l'immeuble soit mené en parallèle et en cohérence avec les travaux qui seraient vraisemblablement de même nature pour l'immeuble situé n°46 rue de l'Observance et, de vérifier que ces travaux n'auraient pas d'incidence sur la stabilité de l'immeuble n°50 rue de l'Observance.

En effet, le renforcement ponctuel d'un seul bâtiment pourrait avoir quelques conséquences sur le comportement des bâtiments Riverains...

De fait, ce n'est qu'après une campagne d'études géotechniques et d'une étude détaillée de la structure existante que des solutions réparatoires massives pourraient être envisagées à des coûts qui pourraient sembler prohibitifs....

Le raisonnement d'ensemble, par analogie et expérience avec certains immeubles de la rue de l'Observance situés en contrehaut qui ont fait l'objet de démolition/reconstruction est également à envisager si on veut, à long terme, pérenniser le quartier.

Une décision à moyen et long terme risque d'être motivée par des considérations d'opportunité et d'adéquation entre le souhait du maintien du tissu urbain ou de sa démolition/reconstruction avec toutes les incidences d'ordre social et financier, en rappelant que, à ce jour, les immeubles n°46, n°48 et n°50 rue de l'Observance sont des copropriétés « privées ».

5 – CONCLUSION

De tout ce qui précède, il y a lieu de rappeler en substance, les interventions d'urgence à réaliser pour mettre en sécurité l'immeuble situé n°48, rue de l'Observance à Draguignan :

1. Evacuation de l'immeuble de ses habitants et des visiteurs (ceci a été fait le 08/11/2018) ;
2. Mise en place d'un échafaudage et platelage de protection avec balisage en pied de façade ; interdiction du stationnement minute situé en face de l'immeuble (ceci a été fait le 08/11/2018) ;
3. Purge des enduits de façade soufflés et menaçants et leur stabilisation par un gobetis (ceci a été fait selon renseignements recueillis au jour de la rédaction du présent document) ;
4. Réaliser un système d'étalement avec intervention d'un bureau d'études dûment patenté qui établira le plan d'étalement et faire réaliser l'étalement par une entreprise compétente et cela dans un délai de quinze jours avec toutes les recommandations de principe mentionnées notamment dans le corps du présent document et, sur la planche n°4 ;

Il est recommandé également de procéder conjointement à l'étalement de même nature dans l'immeuble contigu situé n°46 rue de l'Observance, comme cela est mentionné dans le corps du présent document et, sur la planche n°3.

5. Vérifier « la tenue » des croix de Saint-André visibles en façade et vérifier si les tirants en place jouent leur rôle de blocage. S'il y a un doute sur la solidité des tirants actuels, il faudra procéder à la mise en place de nouveaux tirants dans un délai maximum de quatre à dix semaines ;
6. Purger avec tout le soin nécessaire, (sans choc violent), les enduits qui sont soufflés et éclatés en pied du mur de refends intérieur mitoyen avec le n°50, du côté du mur au n°48. Réaliser un gobetis épais et légèrement armé, comme il est dit sur la planche n°4 et, cela dans un délai de deux à trois semaines ;
7. Vérifier l'état du mur du rez-de-chaussée du n°50 rue de l'Observance, mitoyen avec celui du couloir du n°48 pour s'assurer qu'il n'est pas, lui-même, « mis en compression et boursoufflé... ». Si tel était le cas, il faudrait procéder à une purge complémentaire avec tout le soin nécessaire et mise en place d'un gobetis épais légèrement armé pour stabiliser l'ensemble et, cela, dans un délai de deux à trois semaines ;
8. Il est recommandé également d'obturer le trou qui s'est produit par effondrement à l'arrière de l'immeuble n°46 rue de l'Observance, de stabiliser les lieux dans un délai de deux semaines ;
9. Interdire l'habitation, l'occupation et les visites de la partie d'immeuble hachurée en rouge (planche n°4) accessible depuis le n°48 rue de l'Observance (sauf pour les entreprises qui vont y travailler avec les précautions nécessaires...). Une fois que l'immeuble sera en sécurité, les habitants pourront, accompagnés de la Police municipale, aller chercher leurs effets dans l'attente des décisions futures quant au devenir de l'immeuble ;

10. Les habitants qui occupent des locaux dans la zone hachurée en vert sur la planche n°4 pourront réintégrer leur logement dès lors que l'ensemble des étaitements et mise en sécurité auront été réalisés, à condition qu'aucune pièce d'habitation ou de toute nature (débaras ou autres) ne soit accessible au-delà de la zone mentionnée par un trait rouge séparant les deux zones arrière (accès rue Beauvezer) et avant (accès n°48 rue de l'Observance) ;

11. Par ailleurs, en vue « d'aide à la décision » sur le devenir de l'immeuble (soit consolidation, réhabilitation, soit démolition/reconstruction) il est nécessaire d'envisager des études géotechniques et un diagnostic détaillé de la structure de l'immeuble... L'intervention du bureau d'études techniques compétent devrait être effectuée, après mise en sécurité du bâtiment, dans un délai de quatre mois maximum.

Il est recommandé de notifier le présent document à toutes les personnes concernées.

Le présent document a été établi en toute sincérité, le 21/11/2018

Nicolas SATZ



Correspondance / Téléphone : "La Chimère" 42 rue Auguste Renoir - 83300 DRAGUIGNAN -
Tel 04.98.10.64.47 - NOUVEAU MAIL : n.satz@gnn.fr
Membre de la SARL PHAETON N°SIRET 451 129 340 00043 - APR 7112 B -
RCS DRAGUIGNAN 451 129 340 - TVA n° FR91451129340
qui assure la gestion administrative des honoraires

48, Rue de l'Observance -
DRAGUIGNAN

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le 6.12.18

Projet
L'YMAU

ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

* Photo A1

48



* Photo A2



48

ANNEXE N°2

Article L521-1

- Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 8 JORF 16 décembre 2005

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 dans les cas suivants :

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

-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.

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le



ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

Article L521-2

- Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 94

I.- Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

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 d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou 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 une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, 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.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer 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 la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

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.

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le



ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

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.

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le



ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

Article L521-3-1

- Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 105

I.- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, 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'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique 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 préfet ou au maire ou, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale 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, 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 possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois 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.

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le



ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

Article L521-3-2

- Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 105

I.- Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés 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.

II.- Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie 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 préfet, ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III.- Lorsque la déclaration d'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

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le



ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

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, II 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.

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018



Affiché le

ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

PLANCHE n° 0
Règime général

Envoyé en préfecture le 06/12/2018
 Reçu en préfecture le 06/12/2018
 Affiché le 6/12/18
 ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

Parcelle AB n° 4 Dimo lie

Parcelle AB 346
 42 rue Observation
 83300 Draguignan



Le plan visuelisé sur cet extrait est géré par le centre des Impôts fonciers suivant :
 DRAGUIGNAN
 43, Chemin de Sainte Barbe, CS 30407
 83008 DRAGUIGNAN Cedex
 Cadastre: gouv.fr

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
 EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département : VAR
 Commune : DRAGUIGNAN

Section : AB
 Feuille : 000 AB 01
 Échelle d'origine : 1/1000
 Échelle d'extrait : 1/500
 Date d'adoption : 27/09/2018
 (Rèseau National de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CCAS
 83017 Ministère de l'Intérieur et des
 Collectivités locales

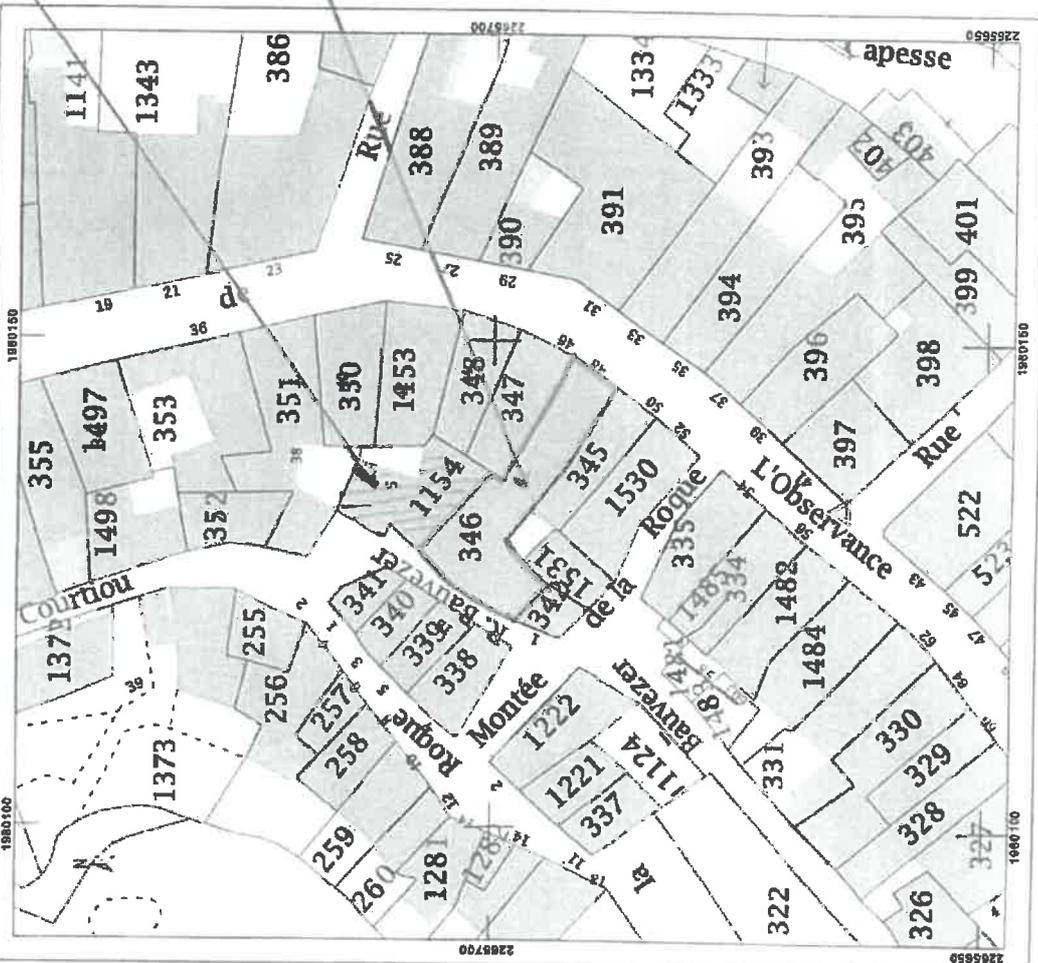


PLANCHE n° 2
Repérage des Photos

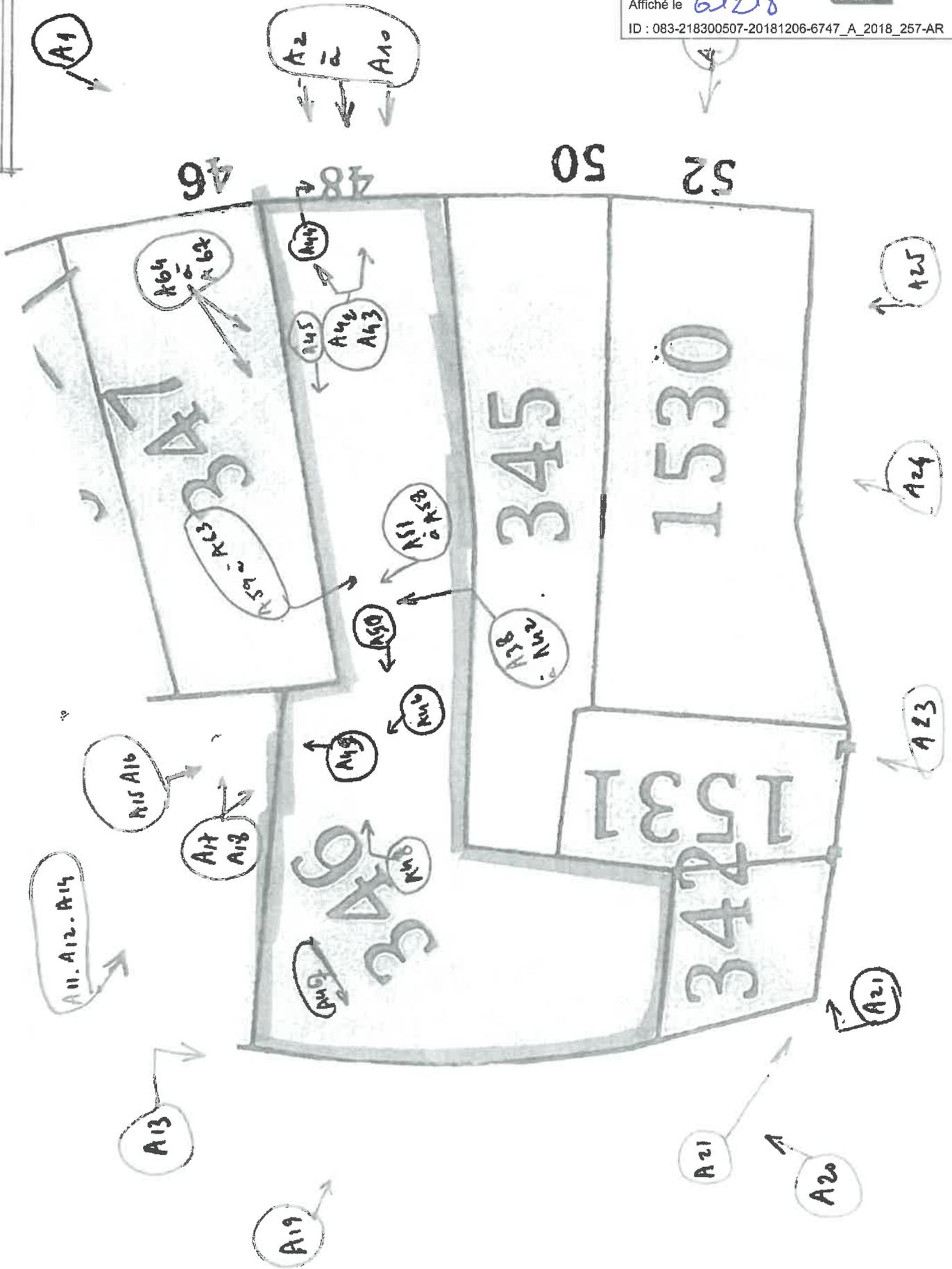
Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le 6/2/18

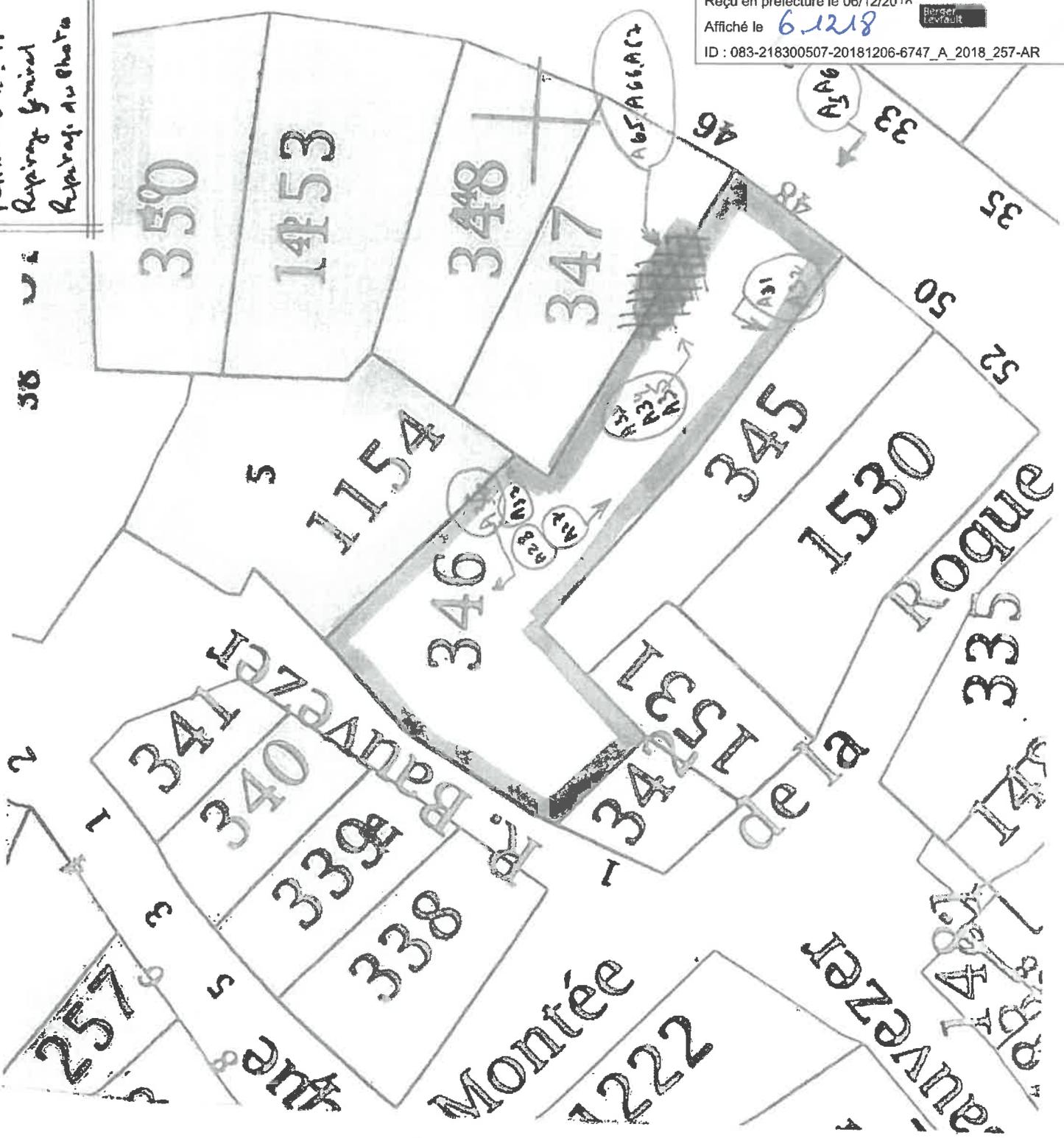


ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR



PLAN CHE n°: A
 Repérage Général
 Repérage du Chato

Envoyé en préfecture le 06/12/2018
 Reçu en préfecture le 06/12/2018
 Affiché le 6.12.18
 ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR



Zone
 Diminutive

48

Rue de
 l'Observance

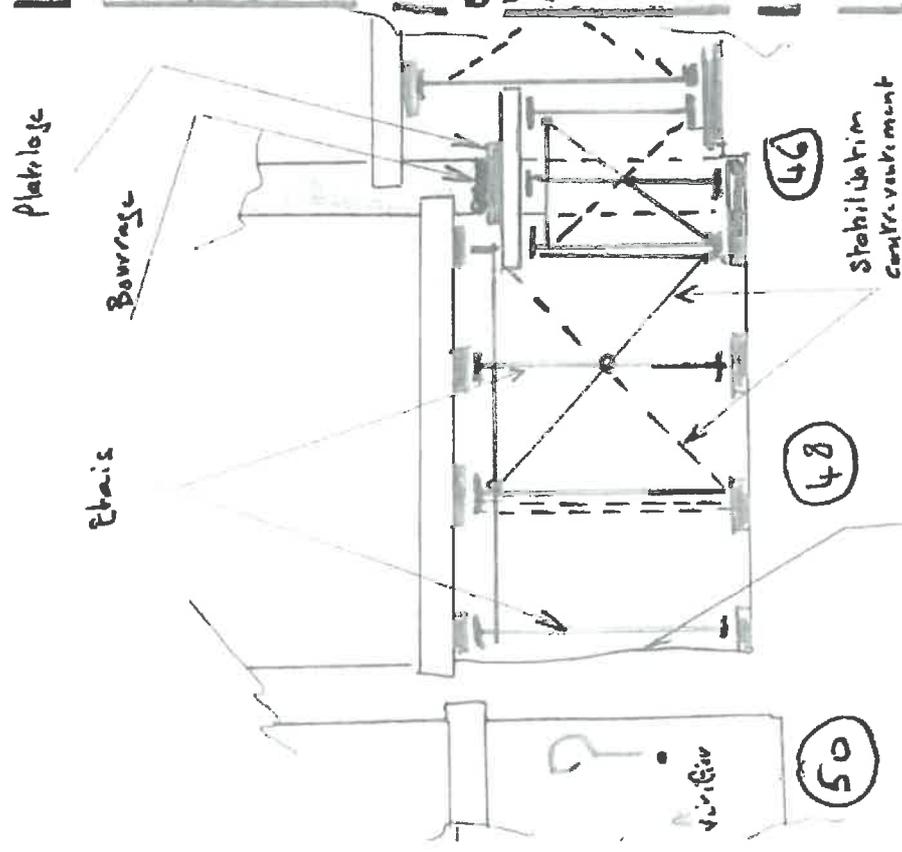
Zone Effondrée

Photo A31

A31

PLANCHE n: 4
Schémas du principe

Schéma de principe -



A percer et stabiliser avec des tirants d'acier

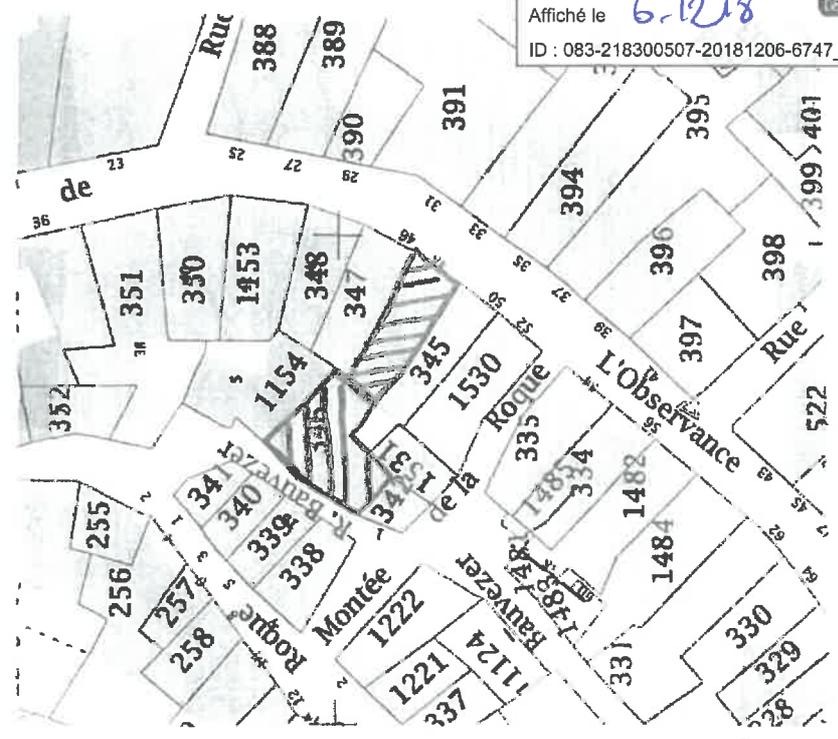
Zone Démolir
Eff faire directement
travaux pour éviter
essayer de faire



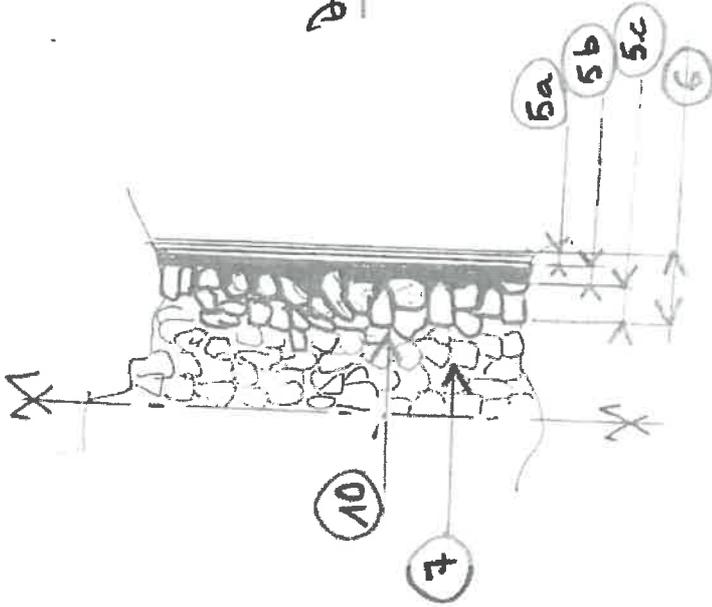
Zone A
Elle ne pourra être
visitée par les occupants
après évacuation et
mise en sécurité, en vue
de réévaluation des biens
MAIS ne pourra être
habité et nouveau (nécessité
Travaux de Restructuration



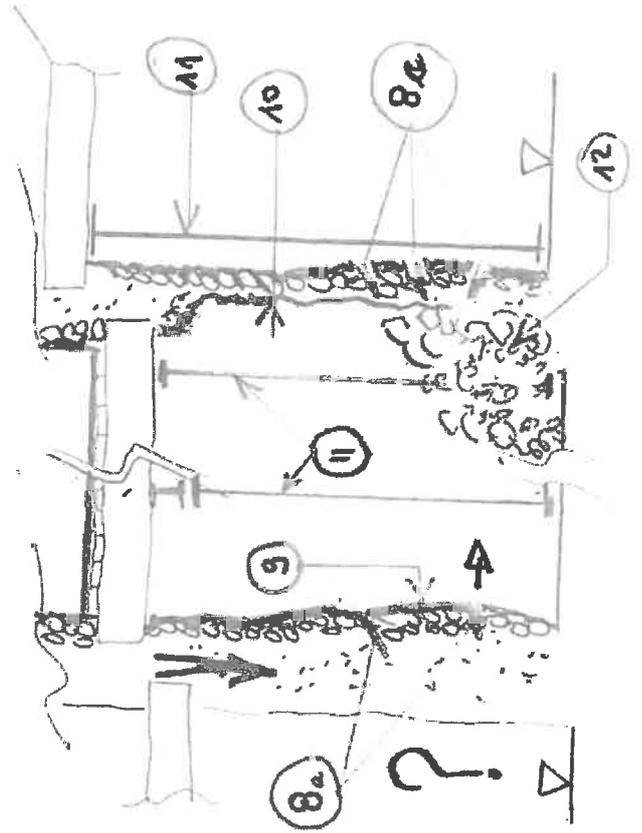
Zone B
Elle pourra être habitée
et nouveau après évacuation
et mise en sécurité
Jusqu'à la limite de la
Zone A. Sans intervention
de locaux
et avec surveillance par
des forces spécialement
à la maintenance des habitants



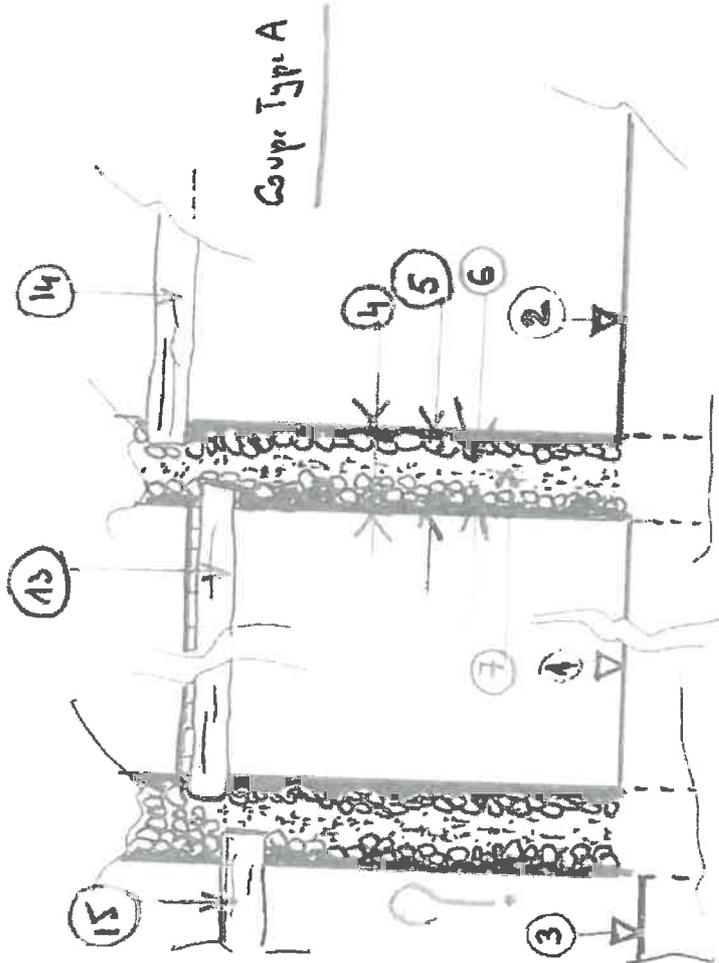
Detail



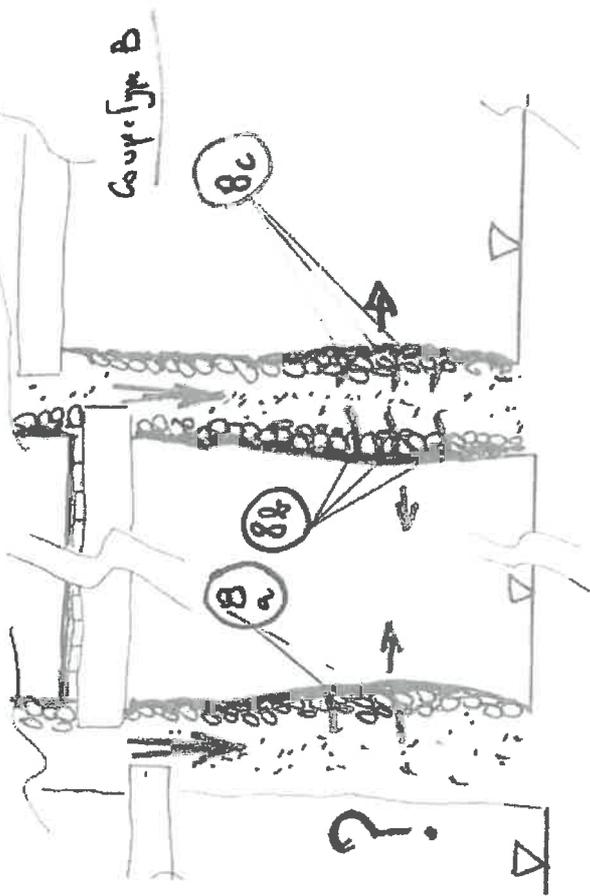
Coupe Type



Coupe Type A



Coupe Type B



Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018



Affiché le

ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

Nicolas SATZ

ASSISTANCE ET CONSEIL

Bâtiment - Génie Civil - Travaux Publics - VRD - Industrie - Environnement

Expert près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence

Gérant de la SARL PHAETON

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le

6.12.18

Reçu
Lev. Sult.

ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

Département du Var

Commune de DRAGUIGNAN

**Copropriété 48, rue de l'Observance
Maison cadastrée AB n°346**

**COMPTE-RENDU DE
VISITE TECHNIQUE
DU 08/11/2018**

21.11.2018

--oOo--

Correspondance / Téléphone : "La Chimère" 42 rue Auguste Renoir - 83300 DRAGUIGNAN -

Tél 04.98.10.64.47 - NOUVEAU MAIL : n.satz83@gmail.com

Membre de la SARL PHAETON N°SIREY 451 129 340 00013 - APE 7112 B - RCS DRAGUIGNAN 451 129 340 TVA n° FR91451129340
qui assure la gestion administrative des honoraires

1 – INTRODUCTION

L'immeuble cadastré AB n°347 n°46, rue de l'Observance à Draguignan (Var-France) a fait l'objet d'un arrêté de péril et n'est plus occupé depuis de plusieurs années.

L'immeuble contigu situé 48 rue de l'Observance à Draguignan (Var-France) cadastré section AB n°346 présente des désordres en façade principale sur rue de l'Observance.

La commune de Draguignan a souhaité connaître l'avis d'un technicien quant à l'état des lieux.

C'est dans ces circonstances que Nicolas SATZ, Ingénieur conseil, Expert Judiciaire sur la liste de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, s'est rendu sur les lieux le 08/11/2018.

Les services de la Mairie de Draguignan avaient pris soin de convoquer les différents copropriétaires à cette réunion.

Etaient présents :

Madame SARTINI, service Urbanisme de la Ville de Draguignan.
Monsieur OUTOUZIAN chargé d'opération,
Monsieur RIVAS, service des Bâtiments communaux,
Madame MACABROU, directrice du Pole habitat,
Monsieur PANETTA, de la SAIEM,
Monsieur DI GRANDE, copropriétaire et représentant du syndic,
Monsieur SATZ, Expert intervenant à la demande de la commune.

NOTA BENE : eu égard à l'état des lieux visités, il a été rédigé en urgence une note intitulée « visite technique » en date du 08/11/2018 qui montrait le danger effectif et imminent du fait que « personne ne peut garantir que la stabilité de l'immeuble sera assurée par les quelques étais mis en place ».

Le présent document complète le document initial établi en urgence le 08/11/2018.

2 – REPERAGE – ETAT DES LIEUX

2.1. Repérage

La planche n°0 permet au lecteur de visualiser le positionnement de l'immeuble, objet du présent document, au moyen d'un extrait de carte IGN, de plan cadastral et de photographie aérienne.

Il y a lieu de souligner que la parcelle cadastrée AB n°1154 a, de fait, été démolie depuis de très nombreuses années, créant ainsi un « espace libre » à l'arrière de l'immeuble cadastré AB n°346, objet du présent document.

Il a été possible de procéder, partiellement, à la visite intérieure de l'immeuble à savoir :

- hall d'entrée,
- cage d'escalier dans son ensemble,
- cave voûtée au fond du hall d'entrée ainsi que le local du rez-de-chaussée (ancien magasin),
- l'appartement du deuxième étage, côté rue de l'observance, l'appartement du deuxième étage, côté rue Beauvezer,
- combles de l'immeuble.

***NOTA BENE :** bien que tous les copropriétaires aient été prévenus par les services compétents de la commune, les autres locaux n'ont pas pu être visités car inaccessibles (portes fermées à clés, copropriétaire ou locataire absents). Certains absents ont fait savoir que leur bien immobilier ne présentait aucun désordre...*

2.2. Etat des lieux

Les photographies dûment repérées sur les planches n°1 et 2 permettent au lecteur de visualiser le positionnement des prises de vue et permettent, avec tous les commentaires nécessaires, la description de l'état de lieux visités.

* Photos A1 à A4 :

Vue d'ensemble de la façade de l'immeuble, rue de l'Observance où l'on voit :

- flèches rouges : boursoufflures,
- flèches noires : fissures.

On note particulièrement que les flèches rouges correspondent à la fissure de « crête de boursoufflure » par compression.

* Photos A5 A6 :

Façade sur rue de l'Observance, où l'on voit :

- flèches rouges : fissures de crêtes par boursoufflure, par compression (les lèvres de la fissure sont en saillie) ;
- croix rouges : le premier morceau est d'ores et déjà largement décollé de la façade et est très menaçant.
- flèches noires : fatras de fissures.
- flèches vertes pièces métalliques montrant que des clés ont été placées il y a « quelques années ».

* Photos A7 à A10 :

Vues rapprochées des différents éléments notamment des fissures (flèches noires).

On note sur une des baies (double flèche noire) une zone où l'enduit a chuté (il avait fonction de surépaisseur et feuillure pour le contrevent).

Un « morceau d'enduit » (triple flèche noire) reste en place sur ce toute même baie.

Tous les autres repères sont identiques à ceux figurant sur les photographies A5, A6.

*** Photos A11 à A14 :**

Vue de la zone « arrière », depuis la rue Beauvezer où l'on voit :

- double flèche verte : impact de la parcelle AB n°1154 qui a été démolie ;
- flèche verte : fenêtre correspondant à la chambre de l'appartement du deuxième étage illustrée par les photographies A47 et suivantes qui seront commentées par la suite.

*** Photos A15, A16 :**

Double flèche verte et flèche verte : idem ci-avant.

La photographie A16 montre un trou provoqué par effondrement dont l'impact se trouve à l'arrière de l'immeuble n°46, rue de l'Observance.

*** Photos A17, A18 :**

- Flèches noires : fissurations.

*** Photos A19 à A26 :**

Les photographies ont été prises en cheminant depuis la rue Beauvezer jusqu'au n°50 rue de l'Observance en descendant par la montée de la Roque.

La photographie A19 montre des fissures (flèches noires) sur la façade rue Beauvezer de la parcelle AB n°346, objet du présent document.

La photographie A20 montre (double flèche noire) le flambement en cours, les flèches noires montrent des fissurations.

Les autres photographies montrent :

- flèches noires : fissurations plus ou moins marquées ;
- flèches vertes : des tirants qui ont été mis en œuvre, il y a fort longtemps.

*** Photos A27, A28 :**

Vue du hall et couloir d'entrée depuis le pied de la cage d'escalier de l'immeuble n°48 rue de l'Observance où l'on voit (flèches noires) « ventre », (flèche rouge) début d'éclatement d'enduit, (double flèche rouge) même phénomène sur l'angle du mur en vis-à-vis.

*** Photo A29 :**

Au fond du hall d'entrée, de l'immeuble n°46 rue de l'Observance, une contrecloison a été partiellement réalisée ; (flèche noire) elle se désolidarise par compression (flèche rouge).

*** Photo A30 :**

Flambement (flèches noires) très marqué à la limite du couloir d'accès et du hall en pied d'escalier de l'immeuble n°46 rue de l'Observance.

*** Photo A31 :**

Dans le couloir d'accès, au rez-de-chaussée de l'immeuble n°48, on note un enduit de plusieurs couches avec renformis (flèches rouges, vertes, bleues) plusieurs centimètres d'épaisseur, totalement décollé de la maçonnerie qui est de piètre qualité (petites pierres maçonnées avec du mortier maigre).

*** Photo A32 :**

Vue du tableau électrique général dans le hall de l'immeuble.

*** Photos A33 à A35 :**

Le mur mitoyen en rez-de-chaussée de l'immeuble 48 (croix rouge) a subi des très fortes dégradations du fait de la compression générale et le flambement a fini par rompre l'ouvrage.... On en voit le phénomène en cours sur la photographie A35 (flèches noires) qui montre que, par tassement, l'effondrement s'est produit, la compression et le flambement qui s'ensuit, l'enduit étant en quelque sorte « plus résistant que la maçonnerie », il emporte la maçonnerie qui y est adhérente (doubles flèches noires).

Le mur se délite comme un feuilletage vertical.

La rupture du mur a provoqué un trou sur l'épaisseur totale du mur mitoyen : de ce fait, par le trou, on voit le rez-de-chaussée du n°46, rue de l'Observance.

*** Photo A36 :**

La pièce cave voutée située tout au bout de l'immeuble possède un enduit « mortier ». La cave est saine.

*** Photo A37 :**

Trou dans le mur de séparation des immeubles montrant au fond « le jour » du contrevent.

*** Photos A38 à A42 :**

Volée d'escalier du rez-de-chaussée au premier étage et du premier étage au deuxième étage où l'on voit :

- flèches noires : fissurations ;
- flèches rouge verte et bleue : différentes couches d'enduit qui ont été mises en œuvre successivement et qui se trouvent desquamées et dégradées.

La photographie A39 montre une réparation qui a été faite avec du mortier.

*** Photos A43 à A46 :**

Ces photographies ont été prises dans l'appartement du deuxième étage côté rue de l'Observance.

- Flèches noires : fissures.

La fissure sur la photographie A43 se trouve à la limite de deux types de maçonnerie (cloison légère : croix noire ; mur : double croix noire).

La fissure visible sur la photographie A44 affecte l'allège ; on retrouve cette fissure sur la photographie A45 (flèche noire) avec la ligne de crête du boursoufflement d'enduit constaté en façade (flèches rouges). Le décollement est massif et dangereux.

*** Photos A47 à A50 :**

Ces photographies montrent l'appartement du deuxième étage côté rue Beauvezer. Tout a été doublé au moyen de plaques de plâtre à l'exception d'un mur... Aucune fissure n'est visible...

Sur le mur non doublé et peint aucune fissure n'apparaît : il s'agit du mur de séparation des deux parties de l'immeuble. Ce mur est perpendiculaire à la façade côté rue Beauvezer...

Photographie A49 : la flèche verte montre la fenêtre qui donne sur l'arrière ; la croix verte montre l'arrière de l'immeuble n°46 rue de l'Observance.

*** Photos A51 à A58 :**

Volée d'escalier au-delà du deuxième étage avec (flèches noires) fissures, (flèches rouges) charpente et couverture de facture récente, (flèches vertes) la trace désolidarisée de la poutre ancienne.

*** Photos A59 à A63 :**

Éléments partiels visibles dans le comble où l'on voit, charpente et couverture « récentes ».

*** Photos A64 à A67 :**

Ces photographies prises dans le rez-de-chaussée de l'immeuble n°46 avec le même phénomène de couches d'enduit successives et renformis, flambement excessif par compression, rupture, perforation (flèche rouge).

Sur la photographie A67, les flèches noires montrent l'état de la surface de l'enduit qui a boursoufflé par compression et qui peut également rompre.

Les sols en tomette ne présentent pas de désordres sauf quelques joints, très ponctuellement.

On note une seule fissure sur l'appui de la fenêtre, visible sur la photographie A49.

3 – OBSERVATIONS

3.1. Contexte et état des lieux

Il y a lieu de noter les éléments visuels repérés sur les bâtiments environnants :

- l'immeuble contigu n°46 rue de l'Observance n'est plus habité depuis plusieurs années ; il a fait l'objet d'un arrêté de péril. Les représentants de la Mairie ont indiqué que la commune « fait des démarches » en vue de son acquisition...

Il a été également indiqué, pendant la visite du 08/11/2018, que suite à la déclaration de péril concernant l'immeuble n°46 rue de l'Observance, il avait été recommandé de mettre en place des bâches sur la toiture, que celles-ci avaient été mises en place mais qu'en revanche, pour les autres recommandations, il semble que la copropriété du n°46 rue de l'Observance n'a pas agi.

- les photographies dûment repérées et commentées au chapitre précédent montrent que l'ensemble du pâté de maisons bordé par la rue Beauvezer, la montée de la Roque et la rue de l'Observance, montre les pathologies caractéristiques des maisons de village de ce quartier avec des fissurations et des déformations.
- une zone est actuellement en travaux au-delà du n°46 : au carrefour de la place de l'Observance/rue de l'Observance un immeuble a été démoli. Il est actuellement en cours de reconstruction... cette reconstruction complète a nécessité la mise en place de micropieux à des profondeurs importantes eu égard à la nature du sol d'appui.

Concernant l'immeuble n°48 rue de l'Observance, il peut être rappelé :

- la cage d'escalier montre un fatras de fissures dont certaines, dans la partie haute, sont biaises et affectent le mur parallèle à la rue de l'Observance...
- les angles de liaison mur de refend/mur de façade (murs porteurs) ne montrent pas, au jour de la visite, pour les locaux qui ont pu être accessibles, d'amorce de fissuration... seule la fissure visible près de la gouttière (photographies A2 et A10) en façade côté rue de l'Observance a été repérée sensiblement au droit de l'impact du mur de refend partiellement effondré.
- dans les locaux qui ont pu être visités, il n'a pas été observé, au sol, des déformations, ni fissurations notoires non plus que des décollements à la liaison paroi/sol.
- le plâtras désolidarisé de la poutre ancienne dans la cage d'escalier présente une fragilité certaine.

De fait, l'état des lieux présente un réel danger du fait de sa position en bordure de voie publique et du fait que :

- les enduits de façade côté rue de l'Observance sont soufflés et certaines parties sont prêtes à tomber au moindre choc ou incident ;
- les flambements du gros-œuvre constatés sont très importants au rez-de-chaussée ;
- la piètre qualité de la maçonnerie des murs n'assure pas la solidité de l'immeuble... (notamment les murs perpendiculaires à la rue de l'Observance) ;

- l'effondrement partiel par compression, flambement et rupture d'une importante partie du mur (en mitoyenneté avec celui de l'immeuble n°46, au rez-de-chaussée, côté rue de l'Observance) montrent qu'à l'évidence, l'immeuble présente un péril imminent dans la mesure où personne ne peut garantir que la stabilité de l'immeuble sera assurée avec les quelques étais mis en place, tels que visibles sur les photographies.
- il y a lieu de prendre en considération que, selon les propos du représentant du syndic, le propriétaire du local du rez-de-chaussée (ancien magasin) ne s'est pas intéressé à sa propriété depuis fort longtemps. De la sorte, il a fallu forcer et démonter la porte intérieure pour y accéder. Cela s'est produit « relativement récemment » avec mise en place de quelques étais, visibles sur les photographies... (selon les dires recueillis sur place environ quatre à six semaines).
- lors de la visite du 08/11/2018, il a été demandé à quel moment s'était produit l'effondrement partiel... Les réponses données semblaient indiquer que cela aurait pu se produire il y a quelques temps mais personne n'a entendu le moindre bruit à l'occasion de l'effondrement et, par ailleurs, la découverte n'en a été faite qu'à l'occasion de la dépose de la porte, « il y a peu de temps ».

NOTA BENE: aucun renseignement plus précis n'a pu être obtenu à ce sujet.

3.2. Eléments structurels

La planche n°3, au moyen de de schémas, permet au lecteur de visualiser le système structurel tel que, au rez-de-chaussée de l'immeuble concerné par le présent document, où l'on voit :

- repère 1 : sol à l'intérieur du n°48 ;
- repère 2 : sol à l'intérieur n°46 ;
- repère 3 : sol à l'intérieur du n°50 ;
- repère 4 : plan schématique des murs porteurs perpendiculaires à la rue de l'Observance ;
- repère 5 : épiderme du mur en question constitué par plusieurs couches :
 - repère 5a : plusieurs couches d'enduit (chaque génération en a établi une ;
 - repère 5b : renformi au mortier de ciment ;
 - repère 5c : « ligne de pierres » relativement en cohésion avec le renformi ;
- repère 6 : épiderme sur toute son épaisseur comprenant les différentes couches 5a, 5b, 5c ;
- repère 7 : « âme » du mur réalisé en petite maçonnerie de pierres hourdées au mortier peu consistant ;
- repères 8a, 8b, 8c : fissurations de l'épiderme suite à la compression (doubles flèches vertes) ayant conduit au flambement de l'épiderme dans son épaisseur (flèches vertes) ;
- repère 9 : entre deux fissures, couches superficielles d'enduit qui ont cédé en divers endroits ;
- repère 10 : « ligne » limite entre l'épiderme « forcé » (repère 6) et la maçonnerie de pierre qualité (repère 7) ;
- repère 11 : différents étais ont été mis en place en urgence avec même la visite technique du 08/11/2018 ;
- repère 12 : pierres et mortier résultant de l'effondrement ;
- repères 13, 14 et 15 : poutres des planchers du premier étage des immeubles n°48, 46 et 50 rue de l'Observance.

De fait, ainsi que le montrent les coupes schématiques de la planche n°3, les murs porteurs sont de piètre qualité du point de vue de la maçonnerie et, les épidermes ont conféré un temps, une certaine rigidité, l'ensemble a tenu par « l'effet de masse »...

Dans le temps, la compression a joué son rôle, l'absence de cohésion de la maçonnerie a occasionné une différenciation du comportement et, l'épiderme (repère 6) « plus dur » que la maçonnerie elle-même centrale (repère 7).

La compression a agi principalement sur les murs intérieurs, perpendiculaires à la rue de l'Observance et le phénomène est également visible et caractérisé par la fissure de crête quasiment horizontale à hauteur du deuxième étage (sous l'allège des fenêtres du deuxième étage) côté rue de l'Observance...

La déformation de l'enduit dans toute son épaisseur telle visible sur la façade relève du même phénomène que celui mentionné par les schémas de la planche n°3.

Au jour de la visite, il n'y avait pas de prémices de rupture au droit du plancher de l'appartement du deuxième étage côté rue de l'Observance alors qu'à l'extérieur, la compression a « poussé » le mur vers l'extérieur, désolidarisation de l'épaisseur totale de l'enduit (qui a d'ailleurs été réalisé également en plusieurs couches épaisses au fil des décennies)...

NOTA BENE: le risque de rupture intempestive est mis en évidence par les observations faites du fait de la structure des murs... En ce sens, l'immeuble peut être considéré comme en « état de péril imminent » dans la mesure où, il n'est pas possible de garantir que l'état actuel permettra à l'immeuble de résister en l'état. En d'autres termes, « personne ne peut garantir que la stabilité de l'immeuble sera assurée avec les quelques étais mis en place tels que visibles sur les photographies du chapitre 2 ci-avant.

4 – RECOMMANDATIONS

4.1. Mise en sécurité

Le document portant la date du 08/11/2018 avait été établi en toute urgence le jour-même. Au titre des recommandations, il y était mentionné :

Ainsi, il est recommandé :

- «
- 1. d'évacuer les personnes qui habitent dans l'immeuble et d'en interdire l'accès tant que les mesures minimales de mise en sécurité ci-après n'auront pas été remplies ;*
 - 2. de mettre en place un échafaudage sur le trottoir de la rue de l'Observance, en façade, avec un platelage au-dessus de la porte d'entrée pour protéger les éventuels passants des chutes ;*
 - 3. de procéder à un balisage avec une signalisation du danger et interdiction de circuler et de stationner à cet endroit... un arrêté municipal devrait être pris en ce sens.*

Par ailleurs, il est indispensable :

- de procéder à la purge de tous les enduits boursoufflés en façade ;*
- de stabiliser l'état des lieux par un gobetis pour éviter l'augmentation de la dégradation et protéger en même temps, contre les éventuelles venues d'eau pluviale, eu égard à la période d'automne et d'hiver qui s'annonce ;*
- de procéder à la réalisation d'un système d'étaie pour mise en sécurité du gros-œuvre du bâtiment. Les étaie en question auront pour but non seulement de sécuriser les planchers hauts du rez-de-chaussée (sol du premier étage) mais, également, les gros murs «porteurs». Ces murs porteurs en effet représentent des masses très importantes, il est à craindre, si rien n'est fait, qu'une décompression puisse se produire, entraînant un effondrement. »*

En résumé, il était mentionné également que :

- « Pour assurer la sécurité, il est recommandé d'agir immédiatement :
1. d'évacuer l'immeuble de ses habitants et visiteurs aujourd'hui même et jusqu'à nouvel ordre ;
 2. de mettre en place l'échafaudage et le platelage de protection avec tout le balisage nécessaire ; d'interdire le stationnement minute situé en face des véhicules et cela aujourd'hui même ;
 3. de réaliser, sous vingt-quatre heures, la purge des enduits soufflés et menaçants et leur stabilisation par un gobetis ;
 4. de réaliser le système d'étalement avec intervention d'un Bureau d'Etudes dûment patenté qui établira le plan d'étalement et de le faire réaliser par une entreprise compétente, cela dans un délai de quinze jours pour figer les lieux dans l'état actuel et les mettre en sécurité. »

Recommandations complémentaires :

Il est recommandé, pour la mise en sécurité de faire intervenir un maître d'œuvre pour spécifications techniques détaillées et surveillance des travaux de mise en sécurité.

Eu égard à l'état des lieux de l'immeuble contigu n°46 rue de l'Observance (cf. photographies A64 à A67), il se trouve nécessaire de procéder parallèlement et de façon cohérente, dans le même temps, à la mise en place d'un étalement réalisé conjointement avec celui envisagé pour le n°48 ceci en vue de cohérence de mise en sécurité globale. Il est recommandé de s'assurer que la copropriété du n°46 a fait le nécessaire pour préserver notamment de la pluie l'immeuble, en vérifiant que les bâches, qui ont été mises en place en leur temps sont efficaces. Faute de quoi, il est recommandé de procéder à la mise en place de bâche et sécurisation en toiture.

Eu égard à l'état du mur du rez-de-chaussée dans le couloir d'accès de l'immeuble n°48 rue de l'Observance (cf. photographies A27 à A31), il est recommandé de procéder à une visite de l'immeuble mitoyen n°50 rue de l'Observance, de vérifier si une compression « à l'œuvre » sur le mur mitoyen séparant le n°48 du n°50 rue de l'Observance n'a pas occasionné des déformations...

Si des déformations importantes étaient notées, il faudrait également procéder à un étaieement circonstancié au rez-de-chaussée du n°50.

***NOTA BENE:** il est rappelé que le système d'étaieement doit prendre en compte non seulement les planchers hauts du rez-de-chaussée de façon cohérente et généralisée mais, également, le mur séparatif des n°48 et 46 prenant en compte la masse générale de l'ouvrage sur toute sa hauteur sur laquelle, de fait, appuient les abouts de poutres des planchers supérieurs des immeubles n°46 et 48 rue de l'Observance... Le système d'étaieement à mettre en place doit éviter des poinçonnements sur des étais « isolés »... le système d'étaieement doit, au mieux, répartir les charges de façon la plus « continue » possible.*

Par ailleurs, pour éviter tout flambement du système d'étaieement, il est recommandé de mettre en place des contreventements (qui peuvent être des tubes en croix de Saint-André par exemple)...

Il est important, à l'occasion de la mise en place des étaieements, de ne pas « soulever » le plancher ni les murs mais de les bloquer dans l'état actuel y compris, en cas de nécessité, en effectuant ponctuellement des « bourrages » entre les pièces d'étaieement de répartition (platelage, poutre, madrier) et le nu de la maçonnerie du mur au droit de l'effondrement.

La planche n°4 montre le schéma de principe... il est vivement recommandé qu'un bureau d'études compétent intervienne pour définir le système d'étaieement cohérent...

Il est nécessaire également de vérifier « la tenue » des croix de Saint-André visibles en façade et de vérifier si les tirants en place jouent leur rôle de « blocage ».

4.2. Occupation des lieux

Une fois que l'immeuble aura été mis en sécurité (y compris nettoyage du rez-de-chaussée, purge des gravats, gobetis sur les parois endommagées...) il serait utile que l'immeuble soit mis en surveillance au moyen de jauges pour noter l'évolution éventuelle des fissures et du bâtiment et/ou de repères optiques.

Il sera possible d'envisager que les occupants de l'immeuble « côté rue de l'Observance » puissent pénétrer dans leurs locaux sous surveillance avec accompagnement policier pour récupérer leurs papiers, vêtements, etc...

Il est recommandé de s'assurer de la stabilisation, non seulement de l'immeuble n°48 mais également du n°46, avec la pérennité de l'immeuble n°50 avant que les occupants de l'immeuble n°48 du côté de la rue Beauvezer puissent à nouveau occuper leur logement, à condition qu'aucune pièce d'habitation ne soit utilisée depuis l'entrée de la rue Beauvezer au-delà du « rétrécissement » figurant sur la planche n°4 (trait rouge).

En tout état de cause, la zone n°48... (hachurée en rouge sur la planche n°4) NE DOIT PAS ETRE HABITEE ni accessible au habitants et visiteurs tant que les travaux de renforcement et/ou démolition/reconstruction (cf. chapitre 4.3. ci-après) auront été réalisés.

4.3. Travaux à venir

Ainsi que cela a mentionné dans le corps du présent document, hormis des fissures biaises sur le mur d'échiffre de la tour d'escalier, dans sa partie haute, et hormis une fissure à la liaison mur de refends/mur de façade côté rue de l'Observance, il n'a pas été relevé, dans les locaux qui ont pu être visités, de signes « avant-coureurs » de dégradations majeures en cours dans les étages.

De fait, l'immeuble n°48 rue de l'Observance, après stabilisation, pourrait faire l'objet de travaux de réparations mais, il y a lieu de mentionner que les réparations en question seraient fortes onéreuses car, il faudrait de fait, reconstituer des maçonneries avec un système de fondations cohérent...

Or, d'une façon générale, le quartier ne présente pas un sol très favorable. Il serait vraisemblablement nécessaire après une campagne d'études géotechniques, de procéder à des reprises en sous-oeuvre avec vraisemblablement des systèmes de micropieux et longrines très onéreuses...

Par ailleurs, il serait nécessaire d'homogénéiser et de renforcer la structure de l'immeuble par des systèmes de tirants, de chainages intérieurs, de chainages périmétriques avec reprise complète du fatras de fissures en façade...

Encore faudrait-il que le traitement de l'immeuble soit mené en parallèle et en cohérence avec les travaux qui seraient vraisemblablement de même nature pour l'immeuble situé n°46 rue de l'Observance et, de vérifier que ces travaux n'auraient pas d'incidence sur la stabilité de l'immeuble n°50 rue de l'Observance.

En effet, le renforcement ponctuel d'un seul bâtiment pourrait avoir quelques conséquences sur le comportement des bâtiments Riverains...

De fait, ce n'est qu'après une campagne d'études géotechniques et d'une étude détaillée de la structure existante que des solutions réparatoires massives pourraient être envisagées à des coûts qui pourraient sembler prohibitifs....

Le raisonnement d'ensemble, par analogie et expérience avec certains immeubles de la rue de l'Observance situés en contrehaut qui ont fait l'objet de démolition/reconstruction est également à envisager si on veut, à long terme, pérenniser le quartier.

Une décision à moyen et long terme risque d'être motivée par des considérations d'opportunité et d'adéquation entre le souhait du maintien du tissu urbain ou de sa démolition/reconstruction avec toutes les incidences d'ordre social et financier, en rappelant que, à ce jour, les immeubles n°46, n°48 et n°50 rue de l'Observance sont des copropriétés « privées ».

5 – CONCLUSION

De tout ce qui précède, il y a lieu de rappeler en substance, les interventions d'urgence à réaliser pour mettre en sécurité l'immeuble situé n°48, rue de l'Observance à Draguignan :

1. Evacuation de l'immeuble de ses habitants et des visiteurs (ceci a été fait le 08/11/2018) ;
2. Mise en place d'un échafaudage et platelage de protection avec balisage en pied de façade ; interdiction du stationnement minute situé en face de l'immeuble (ceci a été fait le 08/11/2018) ;
3. Purge des enduits de façade soufflés et menaçants et leur stabilisation par un gobetis (ceci a été fait selon renseignements recueillis au jour de la rédaction du présent document) ;
4. Réaliser un système d'étalement avec intervention d'un bureau d'études dûment patenté qui établira le plan d'étalement et faire réaliser l'étalement par une entreprise compétente et cela dans un délai de quinze jours avec toutes les recommandations de principe mentionnées notamment dans le corps du présent document et, sur la planche n°4 ;

Il est recommandé également de procéder conjointement à l'étalement de même nature dans l'immeuble contigu situé n°46 rue de l'Observance, comme cela est mentionné dans le corps du présent document et, sur la planche n°3.

5. Vérifier « la tenue » des croix de Saint-André visibles en façade et vérifier si les tirants en place jouent leur rôle de blocage. S'il y a un doute sur la solidité des tirants actuels, il faudra procéder à la mise en place de nouveaux tirants dans un délai maximum de quatre à dix semaines ;
6. Purger avec tout le soin nécessaire, (sans choc violent), les enduits qui sont soufflés et éclatés en pied du mur de refends intérieur mitoyen avec le n°50, du côté du mur au n°48. Réaliser un gobetis épais et légèrement armé, comme il est dit sur la planche n°4 et, cela dans un délai de deux à trois semaines ;
7. Vérifier l'état du mur du rez-de-chaussée du n°50 rue de l'Observance, mitoyen avec celui du couloir du n°48 pour s'assurer qu'il n'est pas, lui-même, « mis en compression et boursoufflé... ». Si tel était le cas, il faudrait procéder à une purge complémentaire avec tout le soin nécessaire et mise en place d'un gobetis épais légèrement armé pour stabiliser l'ensemble et, cela, dans un délai de deux à trois semaines ;
8. Il est recommandé également d'obturer le trou qui s'est produit par effondrement à l'arrière de l'immeuble n°46 rue de l'Observance, de stabiliser les lieux dans un délai de deux semaines ;
9. Interdire l'habitation, l'occupation et les visites de la partie d'immeuble hachurée en rouge (planche n°4) accessible depuis le n°48 rue de l'Observance (sauf pour les entreprises qui vont y travailler avec les précautions nécessaires...). Une fois que l'immeuble sera en sécurité, les habitants pourront, accompagnés de la Police municipale, aller chercher leurs effets dans l'attente des décisions futures quant au devenir de l'immeuble ;

10. Les habitants qui occupent des locaux dans la zone hachurée en vert sur la planche n°4 pourront réintégrer leur logement dès lors que l'ensemble des étaitements et mise en sécurité auront été réalisés, à condition qu'aucune pièce d'habitation ou de toute nature (débaras ou autres) ne soit accessible au-delà de la zone mentionnée par un trait rouge séparant les deux zones arrière (accès rue Beauvezer) et avant (accès n°48 rue de l'Observance);

11. Par ailleurs, en vue « d'aide à la décision » sur le devenir de l'immeuble (soit consolidation, réhabilitation, soit démolition/reconstruction) il est nécessaire d'envisager des études géotechniques et un diagnostic détaillé de la structure de l'immeuble... L'intervention du bureau d'études techniques compétent devrait être effectuée, après mise en sécurité du bâtiment, dans un délai de quatre mois maximum.

Il est recommandé de notifier le présent document à toutes les personnes concernées.

Le présent document a été établi en toute sincérité, le
21/11/2018

Nicolas SATZ



48, Rue de l'Observance -
DRAGUIGNAN

Envoyé en préfecture le 06/12/2018

Reçu en préfecture le 06/12/2018

Affiché le 6.12.18

Berger
Leveau

ID : 083-218300507-20181206-6747_A_2018_257-AR

* Photo A1

48



* Photo A2



48