

SOMMAIRE

1. DIAGNOSTIC DE L'ETAT EXISTANT	1
2. LISTE DES TRAVAUX DE DEMOLITION ET ESTIMATION.....	3
3. LISTE DES TRAVAUX DE RESTAURATION ET ESTIMATION	4
3.1. BET STUCTURE	4
3.2. GROS-OEUVRE	4
3.3. SECOND OEUVRE	5
5. ESTIMATION GLOBALE.....	5

EXTRAIT CADASTRAL : Ech : 1/1000°



1. DIAGNOSTIC DE L'ETAT EXISTANT

Cet immeuble (ou maison de ville) à usage d'habitation, faisant l'objet d'une restauration obligatoire se situe 47, grande rue haute à Sète, sur la parcelle n°328 de la section AO et fait partie de la zone PPAUP (Protection du Patrimoine architectural urbain et paysager). La contenance cadastrale de la parcelle est de 37 m². Le logement s'organise sur 3 niveaux, RDC, R+1 et R+2, il est traversant avec des ouvertures à l'Ouest (sur la Grande rue Haute) et à l'Est (sur une cour extérieure).

Il s'agit dans ce dossier de procéder à un diagnostic de l'existant, puis décrire les travaux de démolition et de restauration de cet immeuble (avec l'estimation du coût prévisionnel) afin de le rendre habitable dans le respect des normes actuelles. Cette étude concerne les logements dégradés dans le cadre du PNRDAD (Programme national de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) du centre-ville de la ville de Sète.

Nous n'avons pas pu investir les lieux intérieurs, nous procédons donc à un diagnostic approximatif des travaux à effectuer dans ce logement. En effet, la propagation de l'incendie comme que l'on peut la visualiser à l'aide des traces de suie sur la façade Ouest (Grande rue Haute) a débuté au RDC et s'est propagé au 1^{er} étage. Le dallage RDC et le plancher haut R+1 doivent être intégralement (ou en partie) consumés, nous n'avons aucune information concernant le plancher haut R+2, la charpente et la couverture. Il sera donc nécessaire de faire intervenir un bureau d'étude Structure pour pouvoir identifier si le plancher R+2, la charpente et la couverture n'ont subi aucune fragilisation structurelle. Dans tous les cas les deux autres planchers devront être démolis et reconstruits ainsi que les escaliers. Les réseaux secs et humides devront tous être repris, les arrivées du domaine public vers l'habitation (réseau AEP Adduction en Eau Potable, réseau ERDF Electricité Réseau Distribution France, réseau FT France Telecom) et les réseaux intérieurs au logement. Les enduits de façades devront être repris (façades Est et Ouest), le balcon devra être démolit, un garde-corps devra être mise en place au nu extérieur de la façade, les menuiseries devront être changées ainsi que leurs systèmes d'occultation.



Photo n°1 : Façade Ouest sur Grande rue haute
On distingue que l'immeuble a subi un incendie qui a démarré au RDC et s'est propagé au niveau R+1, voire au R+2



Photo n°2 : Balcon
Le balcon ne possède plus toutes ses caractéristiques structurelles, il doit être démolé. Dans le respect de la volonté des zones ZPPAUP, les décrochements en façades ne sont pas tolérés dans le cadre d'une rénovation, la mise en place d'un garde-corps au nu extérieur de la façade sera appréciée.



Photo n°3 Les réseaux d'eaux pluviales, d'électricité et de téléphone ont également subi l'incendie.



Photo n°4 : Façade Est (arrière)
On distingue sur cette façade un mur dans un état satisfaisant (côté extérieur) en terme structurel qui nécessite seulement un ravalement. On distingue également l'absence de menuiserie et de système d'occultation

2. LISTE DES TRAVAUX DE DEMOLITION ET ESTIMATION

DESIGNATION	MONTANT HT
Dallage RDC, Plancher haut RDC, charpente, couverture	7 500,00 €
Cheminée (conduit)	400,00 €
Balcons	450,00 €
Evacuation et gestion des déchets	3 025,00 €
TOTAL DEMOLITIONS	11 375,00 €

3. LISTE DES TRAVAUX DE RESTAURATION ET ESTIMATION**3.1. BET STUCTION**

DESIGNATION	MONTANT HT
Honoraires BET Structure HT	2 450,00 €

3.2. GROS-OEUVRE

Dallage RDC, Plancher haut RDC, Haut R+1, charpente, couverture	22 050,00 €
Murs de façade (Est / Ouest)	4 100,00 €
Escaliers	4 050,00 €
Travaux de finition solins et divers	700,00 €
TOTAL TRAVAUX GROS ŒUVRE HT	30 900,00 €

3.3. SECOND OEUVRE

DESIGNATION	MONTANT HT
Réseau d'électricité ERDF (public vers privé)	600,00 €
Réseau de téléphone France Télécom (public vers privé)	450,00 €
Réseau d'assainissement public vers privé	750,00 €
Réseau d'eau potable AEP (public vers privé)	700,00 €
Système d'évacuation des EP (gouttières + descente sur trottoir)	1 250,00 €
Système de ventilation (VMC) logement y compris sortie en toiture	1 450,00 €
Faux-plafond	2 200,00 €
Cloisons de distribution intérieure au logement	3 350,00 €
Doublage des murs périmétriques	2 450,00 €
Electricité intérieure CFO, CFA	5 450,00 €
Menuiseries extérieures (porte d'entrée + portes fenêtres + fenêtres)	7 000,00 €
Système d'occultation (volets)	2 050,00 €
Garde-corps et serrurerie diverses rampe escalier, etc...	1 400,00 €
Revêtement de sol (carrelage)	4 850,00 €
Peinture	3 300,00 €
Plomberie, sanitaires, production d'eau chaude	3 400,00 €
Chauffages	2 350,00 €
TOTAL TRAVAUX SECOND ŒUVRE HT	43 000,00 €

5. ESTIMATION GLOBALE

TOTAL TRAVAUX HT	76 350,00 €
TVA 20%	15 270,00 €
TOTAL TRAVAUX TTC	91 620,00 €