

# SOMMAIRE

<b><u>1. DIAGNOSTIC DE L'ETAT EXISTANT.....</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>2. LISTE DES TRAVAUX DE DEMOLITION ET ESTIMATION.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>3. LISTE DES TRAVAUX DE RESTAURATION ET ESTIMATION.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
3.1. BET STUCTION .....	5
3.2. GROS-OEUVRE .....	5
3.3. SECOND OEUVRE .....	6
<b><u>5. ESTIMATION GLOBALE.....</u></b>	<b><u>6</u></b>

## 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 45, grande rue haute à Sète, sur la parcelle n°329 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 33 m<sup>2</sup>. 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 PNRQAD (Programme national de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) du centre-ville de la ville de Sète.

EXTRAIT CADASTRAL : Ech : 1/1000°





Photo n°1 : Façade Ouest sur Grande rue haute

On distingue que l'immeuble a subi un incendie qui a ravagé la majeure partie de la toiture et endommagé les réseaux d'eaux pluviales, d'électricité et de téléphone.



Photo n°2 : Façade Est (arrière)

On distingue sur cette façade, une paroi en élévation dans un état vétuste qui nécessite un ravalement complet. On distingue également l'absence de toute menuiserie et de système d'occultation



Photos n°3 : Dallage RDC, Façade intérieure Grande rue Haute

Le mur en pierre sèche nécessite un appareillage ponctuel de moellon et un rejointoiement au mortier. Un chaînage périmétrique(BA) est indispensable structurellement à chaque niveau de plancher pour l'association des différents niveaux. Un doublage thermique sera nécessaire sur toute la périmétrie intérieure des parois en maçonnerie. Le dallage RDC est démoli, il sera reconstitué dans son intégralité.

Le dallage RDC est en partie inexistant

La menuiserie est inexistante, il ne reste que les volets qui ont subi l'incendie et sont donc à démolir





Photo n°4 : Plancher+ Charpente + Couverture du R+1

La charpente a été en partie consumée par l'incendie et la couverture en tuile est inexistante à cet endroit (prévoir démolition et reconstruction)



Photo n°5 : Plancher haut R+1

On distingue sur cette photo, le plancher haut du RDC (plancher bois avec solivage et faux-plafond (plâtre sur lattes bois) ravagé par l'incendie qui nécessite une démolition totale, après l'intervention d'un bureau d'étude structure



Photo n°6 : Baies d'ouverture sur façade Est au R+1

La menuiserie (fenêtre) est inexistante ainsi que le système d'occultation



Photo n°7 : Cheminée

Le conduit de cheminée est à démolir, une réfection du mur mitoyen est donc nécessaire (décroustage au droit intérieur de l'ancien conduit + renformi et enduit de la zone concernée



Photo n°8 : Balcon

Le balcon ne possède plus toutes ses caractéristiques structurelles (les armatures acier sont apparentes) il doit être démolit. 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.



## 2. LISTE DES TRAVAUX DE DEMOLITION ET ESTIMATION

Dallage RDC, Plancher haut RDC, Haut R+1, charpente, couverture	9 500,00 €
Cheminée (conduit)	850,00 €
Escaliers	600,00 €
Balcons	450,00 €
Evacuation et gestion des déchets	3 025,00 €
<b>TOTAL DEMOLITIONS</b>	<b>14 425,00 €</b>

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

DESIGNATION	MONTANT HT
<b>Honoraires Permis de construire + BET HT</b>	<b>7 450,00 €</b>

**3.2. GROS-OEUVRE**

DESIGNATION	MONTANT HT
Dallage RDC, Plancher haut RDC, Haut R+1, charpente, couverture	22 050,00 €
Murs de façade (Est / Ouest)	4 100,00 €
Cheminée (réfection mur mitoyen)	1 000,00 €
Escaliers	4 050,00 €
Travaux de finition solins et divers	700,00 €
<b>TOTAL TRAVAUX GROS ŒUVRE HT</b>	<b>31 900,00 €</b>

## 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 €
<b>TOTAL TRAVAUX SECOND ŒUVRE HT</b>	<b>43 000,00 €</b>

## 5. ESTIMATION GLOBALE

<b>TOTAL TRAVAUX HT</b>	96 775,00 €
<b>TVA 20%</b>	19 355,00 €
<b>TOTAL TRAVAUX TTC</b>	<b>116 130,00 €</b>