



Ville de Nice

Direction Général Adjointe à la Proximité Sécurité et Vie des Quartiers

Direction de la Prévention et de la Gestion des Risques

RAPPORT DE VISITE EDIFICE MENAÇANT RUINE

Déclarant	:	Mme BERGER Anaïs
Qualité déclarant	:	Direction de la Modernisation, des Moyens et de la Stratégie Immobilière.
Déclaration	:	Demande d'avis avant mise en vente d'un bien communal.
Type édifice	:	Immeuble à usage d'habitation R+5 (vide d'occupant)
Parcelle édifice	:	KR0084
Adresse parcelle	:	8 Rue Rossetti-Nice
PJ	:	Relevé cadastral- Photos – Procédure de réception des travaux - arrêté municipal de péril du 12 12 1988.
Affaire suivie par	:	LORETTE Thierry et BOUKRISS Elie
Réf :	:	Prugiciel N°509
Visites DPGR	:	Du 16.11.2015 et le 20 01 2016

Une visite a été effectuée sur les lieux litigieux en vue de constater les désordres déclarés.

Le présent rapport de visite « Edifice menaçant ruine » :

- donne des pré-conclusions sur le plan technique, limitées au cadre de compétence de la Direction de la Prévention et de la Gestion des Risques (DPGR) de la Ville de Nice, relatif aux édifices menaçant ruine,
- sert ensuite de base à la DPGR pour décider de l'application éventuelle des pouvoirs de police du Maire en la matière compte tenu des pré-conclusions techniques,
- a été dressé à l'issue d'un examen visuel des désordres déclarés, réalisé sans sondage ni essai, sous les réserves d'usage concernant les parties non visitables, non visitées, non visibles, les parties habillées de revêtement ou de doublage, y compris la notion de vices cachés,

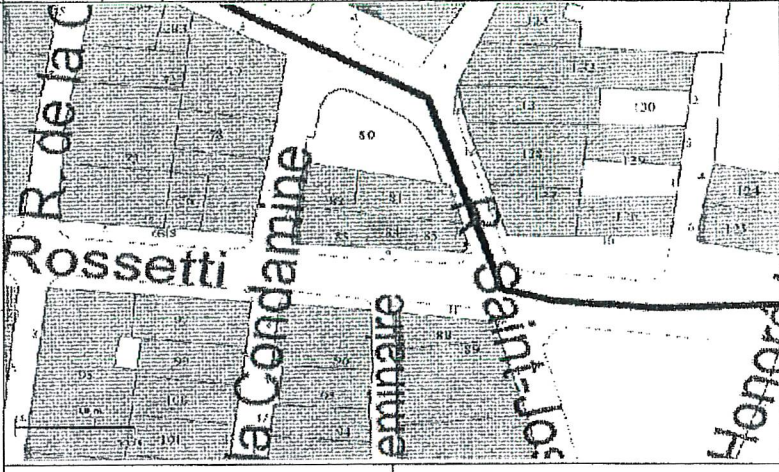
Les éléments de ce rapport de visite ne peuvent être assimilés ni à une mission de Maîtrise d'œuvre, ni à une mission d'Architecte, ni à une mission de Contrôle Technique.

Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à
Monsieur le Maire de Nice
DPGR / Direction de la Prévention et de la Gestion des Risques
06 364 Nice Cedex 4
Téléphone : 04 97 13 22 83 - Télécopie : 04 97 13 29 93

Etaient présents :

-Mme BERGER ANAIS (Ville de Nice) présente les 16.11.2015 et 20 01 2016
 -M BOUKRISS Elie (DPGR) présent les 16.11.2015 et 20 01 2016
 -M LORETTE Thierry (DPGR) présent les 16.11.2015 et 20 01 2016
 M BOUDON philippe (DPGR) présent le 20 01 2016

Constatations et causes techniques des désordres :

		Fiche de renseignement parcellaire					
		Commune	Section	Parcelle	Surface	Surface bâtie	Adresse
		060088	000ER	0084	30 m²	144 m²	8 RUE ROSSETTI
Commune de NICE							
Informations sur le(s) propriétaire(s) :							
Compte : 060088*03896 Nom(s) : COPROPRIETAIRES DU 8 RUE ROSSETTI							
Légende ☐ Parcelle ☐ Section cadastrale Hydrographie Bâtiments ☐ bât dur ☐ bât léger		Imprimé le : 18/11/2015					
		Echelle : 1/500					



Vue de la façade principale du 8 Rue Rossetti

Contexte historique :

Arrêté municipal de péril du 12 décembre 1988.
 Travaux réalisation d'office réalisés par la PRU en 1995.
 Dossier laissé en l'état

Immeuble concerné:

Les désordres sont situés dans un immeuble très ancien du vieux Nice, comprenant 5 étages, dont 4 en encorbellement de façade et le dernier en retrait.
 L'emprise au sol est d'environ 5,00 mètres par 4,00 mètres de profondeur.
 L'immeuble est en état d'abandon et appartient à la commune de Nice. Il est inhabité depuis plusieurs années.
 L'immeuble est fermé à clé par une porte sécurisée donnant sur la rue, son ouverture s'effectue uniquement avec une clé se trouvant à la Direction de la Modernisation (ville de Nice).
 Les énergies semblaient avoir été coupées.

Localisation des désordres:

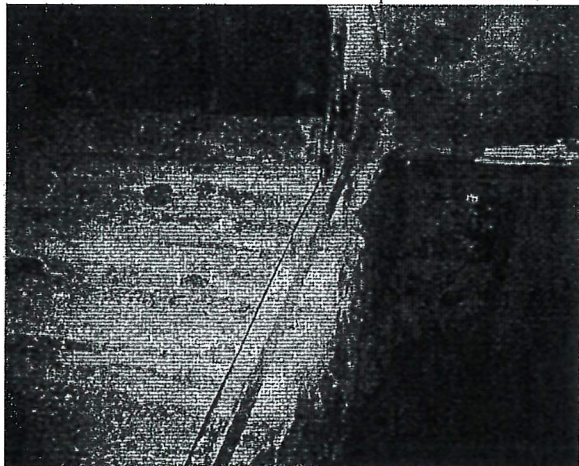
Les désordres sont localisés à l'intérieur de l'immeuble et en toiture.
 La façade, sur laquelle des travaux ont été réalisés d'office par la Ville en 1994/1995 (Cf décision de réception du 13/04/1995) ne présente aucun désordre structurel.

Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à
 Monsieur le Maire de Nice
 DPGR / Direction de la Prévention et de la Gestion des Risques
 06 364 Nice Cedex 4
 Téléphone : 04 97 13 22 83 - Télécopie : 04 97 13 29 93

Constatations et causes techniques des désordres :



Vue des marches de l'escalier dans les parties communes



Vue sur garde-corps



Vue du plancher haut au 1^{er} étage soutenu par un étais métallique

Etat des lieux de l'immeuble:

Les présentes visites ont été effectuées dans des conditions de sécurité et de salubrité précaires.

L'intérieur de l'immeuble fait apparaître un état vétuste et dégradé.

- Des étais métalliques ont été mis en place pour maintenir les poutres principales des planchers à ossature bois à chacun des étages. Ces étais métalliques ont été installés sommairement.
- La cage d'escaliers est encombré de déchets multiples (pigeons morts, excréments d'oiseaux), les gardes corps sont cassés voire absents.
- Le plancher du dernier étage est partiellement effondré en partie Ouest.

Désordres constatés :

Dans les parties communes, nous pouvons constater les éléments suivants :

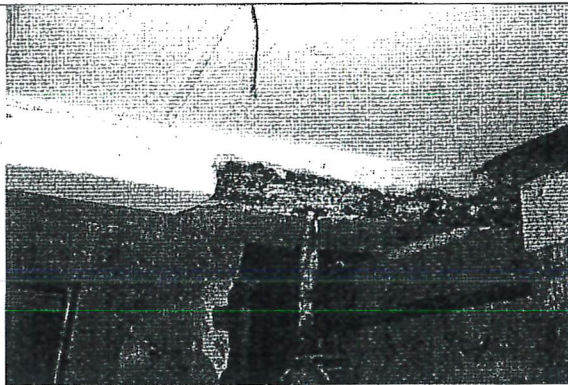
- Les maçonneries sont vétustes et très dégradés (peintures défraîchies, enduits décollés)
- Le mur maître opposé à la façade principale accuse un bombement important au niveau du premier étage.
- Les garde-corps de l'escalier en bois sont cassés voir absent sur certains niveaux.
- L'ossature bois de l'escalier demeure fragile.

Dans les appartements, nous avons constaté les éléments suivants :

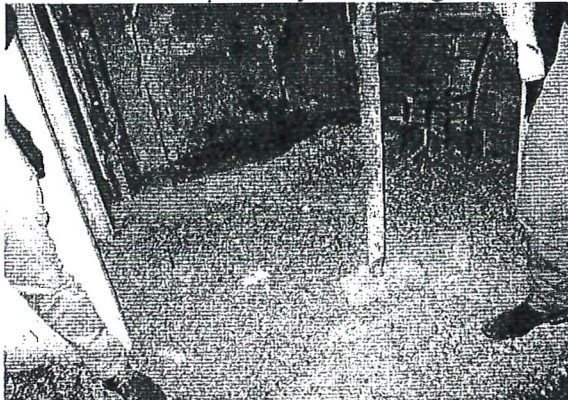
Tous les appartements sont accessibles facilement, pas de portes palières.

- Les maçonneries des appartements sont vétustes et très dégradées.

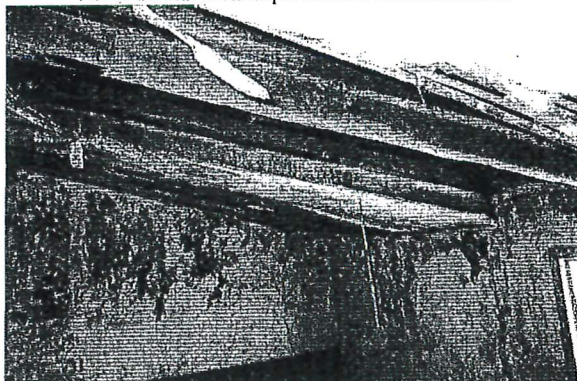
Sur le mur maître Ouest nous pouvons observer des éléments de colombage en très mauvais état.



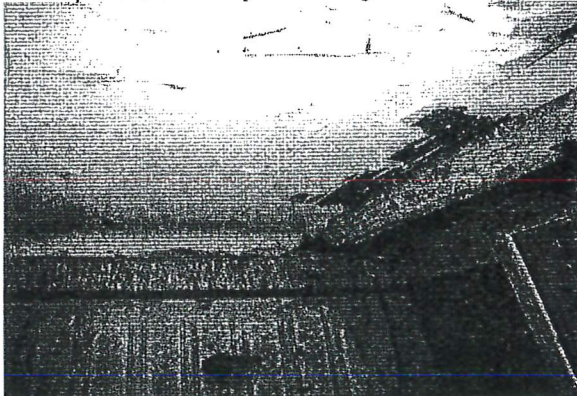
Vue d'une poutre étayée au 2^{ème} étage



Vue d'un étau métallique installé sommairement



Vue du plancher haut complètement dégradé au 3^{ème} étage



Vue du plafond situé sous l'avant toit du 4^{ème} étage.

-A chaque étage, nous pouvons constater la présence d'étais métalliques soutenant certaines poutres de la structure en bois des planchers.

Ce dispositif d'étalement est sommaire.

Les charges ne sont pas correctement reportées d'un niveau à l'autre jusqu'au bon sol.

Sur le plancher bas de l'appartement du 4^{ème} étage, orienté à l'Ouest, nous pouvons constater un trou dans le plancher sur une largeur de 1.5m environ et sur la longueur du plancher.

L'état de conservation de certains planchers ne fait plus aucun doute sur l'état des dégradations. Ou de conservations des bois.

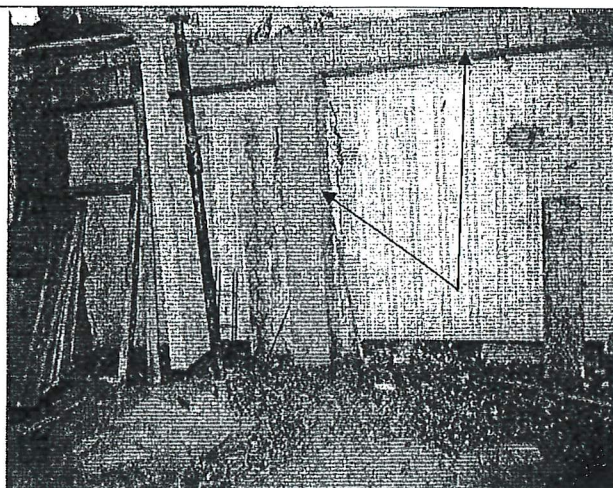
Sur certains plafonds les éléments secondaires de la structure sont très dégradés (lattis, plâtres).

Certaines fenêtres sont ouvertes, les volatiles Pénètrent dans l'immeuble.

L'avant toit composé d'une couverture en tuiles mécaniques et le cinquième étage sont inspectés pour la première fois, des traces d'infiltrations d'eau sont visibles dans les derniers appartements en étage.

Il n'existe pas de bande de solin en recouvrement des tuiles mécaniques.

La cause des désordres résultent de la vétusté des matériaux, d'un manque d'entretien du bâti.



Vue des piliers en béton renforçant l'immeuble par l'intérieur

Les travaux de structure réalisés :

A chaque étage, nous pouvons constater contre les murs maîtres latéraux, la présence d'une ossature béton rapportée, constituée de poteaux et poutres maintenant l'immeuble par l'intérieur.

La façade sur rue dans les étages est entièrement reconstruite en maçonnerie de blocs de béton creux, ceinturée par des poteaux et chainages béton armé.

En rez de chaussée la maçonnerie existante a été renforcée sur 3 cotés, des corbeaux d'assise prennent appuis sur les renforts BA encastrés dans la maçonnerie existante.

Les informations sur le contexte d'exécution de ces ouvrages (diagnostic, études de projet, dimensionnement, exécution) ne sont pas en notre possession.

En un endroit au moins du deuxième étage, nous avons pu constater un défaut d'enrobage des aciers et un appui de poutre défectueux, Les trous de banches n'ont pas été rebouchés.

Le risque :

En l'état de nos examens visuels réalisés sans sondage ni essai les 16 novembre 2015 et 20 janvier 2016, nous avons constaté un risque pour la sécurité des personnes pouvant pénétrer à l'intérieur de l'immeuble.

En effet, certaines poutres maîtresses en bois soutenant les planchers des différents niveaux ne présentent plus les garanties de solidité nécessaires.

Les étais mis en place à chaque niveau pour soutenir ces poutres ne semblent pas assurer un maintien suffisant des planchers.

Plusieurs étalements ne respectent pas les règles de l'art et les charges qu'ils reprennent ne sont pas reportées jusqu'au bon sol.

Un effondrement partiel de certains planchers n'est pas à exclure.

Concernant les parties communes, vu l'état de l'escalier notamment l'absence de garde corps, il existe un risque de chute de hauteur.

La façade de l'immeuble ne présente pas quand à elle de désordre visible qui constituerait un risque pour la sécurité des passants, (présence d'une microfissure horizontale au dessus de la poutre du Plancher haut du RDC).

A chaque niveau, les murs maîtres latéraux de l'immeuble, y compris le mur de façade, ont fait l'objet de travaux de confortement, via la réalisation de poutres et poteaux en béton constituant une nouvelle ossature à l'intérieur de l'édifice.

En l'absence d'information sur le contexte d'exécution de ces ouvrages (diagnostic, études de projet, dimensionnement, exécution) il n'est pas possible de se prononcer sur le bien fondé de ces travaux. Le dimensionnement de cette structure ne semble pas avoir été fourni par l'ingénieur BA.

Toutefois, à la date de la visite, ni les poteaux et poutres en question, ni les murs maîtres extérieurs ne présentent de désordre important laissant craindre un risque d'effondrement.

Pré-conclusions DPGR sur le plan technique :

Au regard de l'arrêté du 12 décembre 1988 et du rapport d'expert de monsieur Claude AZAN portant sur les mesures immédiates, nous avons constatés la réalisation des travaux de première urgence, à savoir :

- la démolition de la façade des étages existante et sa reconstruction.
- La réalisation d'une structure porteuse en béton armé avec poutres et piliers.
- L'étalement des planchers des étages.
- Le colmatage provisoire.

Toutefois en l'état des documents versés au dossier, vu l'absence de production du dimensionnement de la structure, et de plans de récolement, nos simples constatations visuelles ne permettent pas d'affirmer que ces travaux sont suffisants.

Par voie de conséquence, et dans l'immédiat, la procédure de péril imminent ne peut être abrogée. L'accès à l'immeuble demeure interdit aux personnes non habilitées.

Nous proposons dans l'immédiat, de sécuriser la dite construction, pour ensuite la faire nettoyer et inspecter par un homme de l'art qui produira les éléments utiles à l'appréciation de la stabilité structurelle de celui-ci.

Il conviendra donc de recommander à la DMMSI de missionner un BET pour établir un diagnostic de solidité récent sur l'ensemble des éléments porteur du bâti (fondations, murs, planchers, charpente, etc.).

Une partie du diagnostic sera consacrée aux travaux de confortement précédemment réalisés. Ce diagnostic devra définir des mesures provisoires à mettre en place, sur les planchers (étalement dans les règles de l'art avec report des charges).

La mise en vente du bâti devra être précédée d'une étude dressée par l'ingénieur spécialiste portant sur les éléments de structure fragilisés identifiés lors du diagnostic, en particulier le mur maître du fond, les planchers.

S'agissant alors de l'abrogation de l'arrêté de péril du 12 décembre 1988,

Soit le diagnostic précisera dans ces conclusions, que le dimensionnement de la structure porteuse et l'exécution des travaux permettent d'abroger le dit arrêté.

Dans le cas contraire,

Les travaux complémentaires qui seront demandés, devront être réalisés par une entreprise qualifiée, sous les directives d'un maître d'œuvre spécialisé.

Les éléments d'études et l'attestation de bonne fin des travaux seront communiqués par le maître d'œuvre chargé de l'opération de réhabilitation.

Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à

Monsieur le Maire de Nice

DPGR / Direction de la Prévention et de la Gestion des Risques

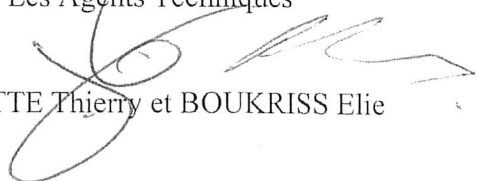
06 364 Nice Cedex 4

Téléphone : 04 97 13 22 83 - Télécopie : 04 97 13 29 93

Le présent rapport sera communiqué à la DMMSI, afin de renseigner cette direction sur la dangerosité des planchers de cet immeuble.

L'évacuation totale de l'immeuble doit donc être maintenue.

Dressé le 01 02 2016
Les Agents Techniques


LORETTE Thierry et BOUKRISS Elie

