

Jean GEITNER
Architecte D.P.L.G.



Site de la Colle Noire

Ancienne Propriété SAGE

Commune du Pradet (83220)

ETUDE DIAGNOSTIC SOMMAIRE

Le présent rapport de diagnostic est réalisé à la demande du Conservatoire du Littoral, Maître d'ouvrage, dans le cadre de la campagne de restauration de l'ensemble bâti, ancienne propriété SAGE, sise chemin de Cibonne au Pradet (83220).

Ce rapport a pour objectif de présenter et de décrire les éléments architecturaux en place, d'établir un état sanitaire du bâtiment et de recenser les désordres qui l'affectent.

Dès lors, des choix d'intervention et des choix techniques qui viendront prendre en compte le respect des valeurs architecturales de cet ensemble bâti peuvent être définis.

Cette Etude fait suite à une visite sur site qui a conduit à prendre la mesure de l'état actuel (Décembre 2020),

Concernant l'ensemble bâti, les informations recueillies et l'état sanitaire visuel réalisé sur place ont permis d'établir les recommandations pour leur restauration.

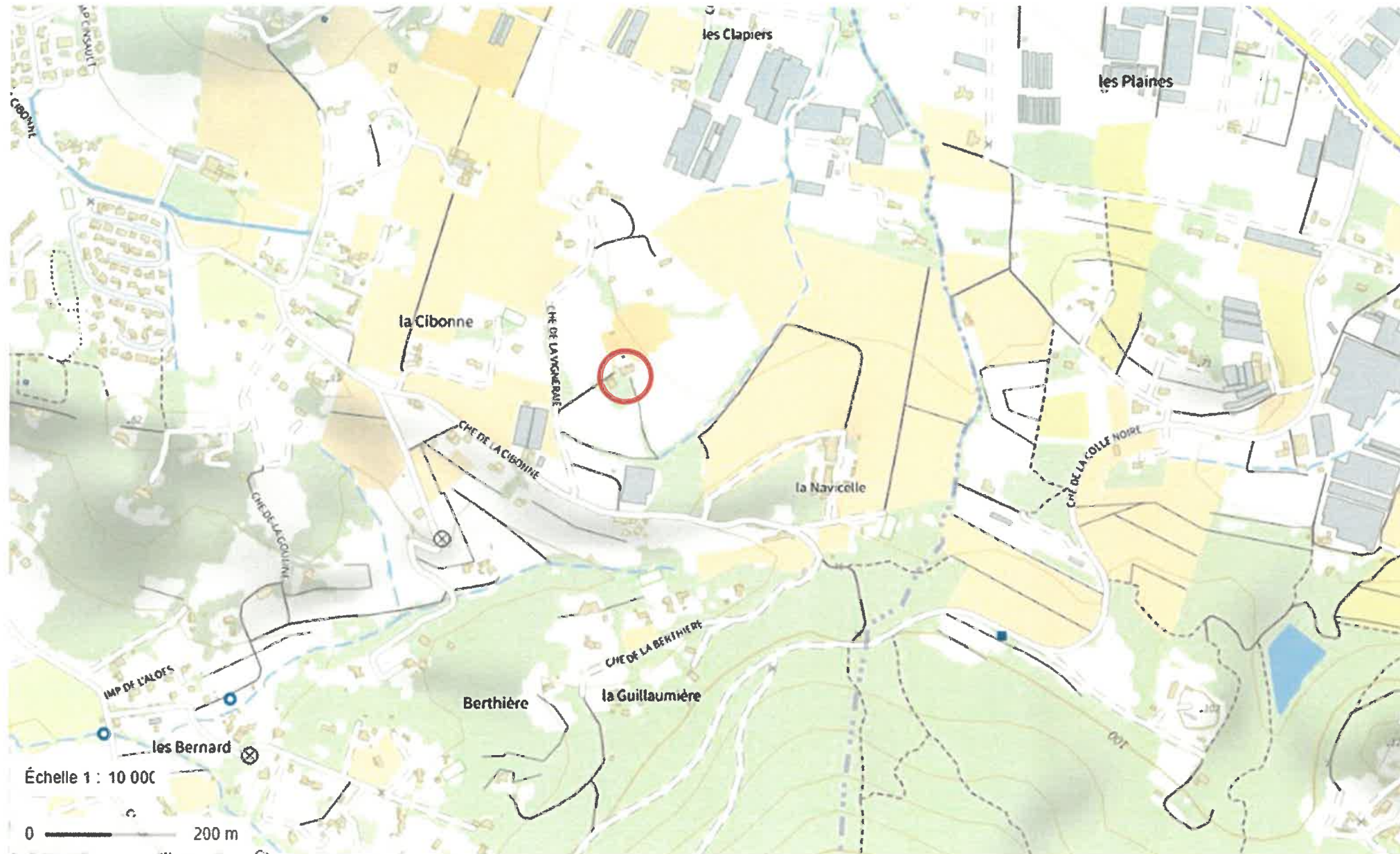
Des compléments d'investigations seront nécessaires pour réhabiliter l'ensemble dont les espaces intérieurs et confirmer les choix de mise en œuvre pour la desserte des réseaux dans une approche environnementale

PROVISoire

Ancienne Propriété SAGE - Chemin de Cibonne - Le Pradet
Vue depuis la route principale - décembre 2020

Présentation

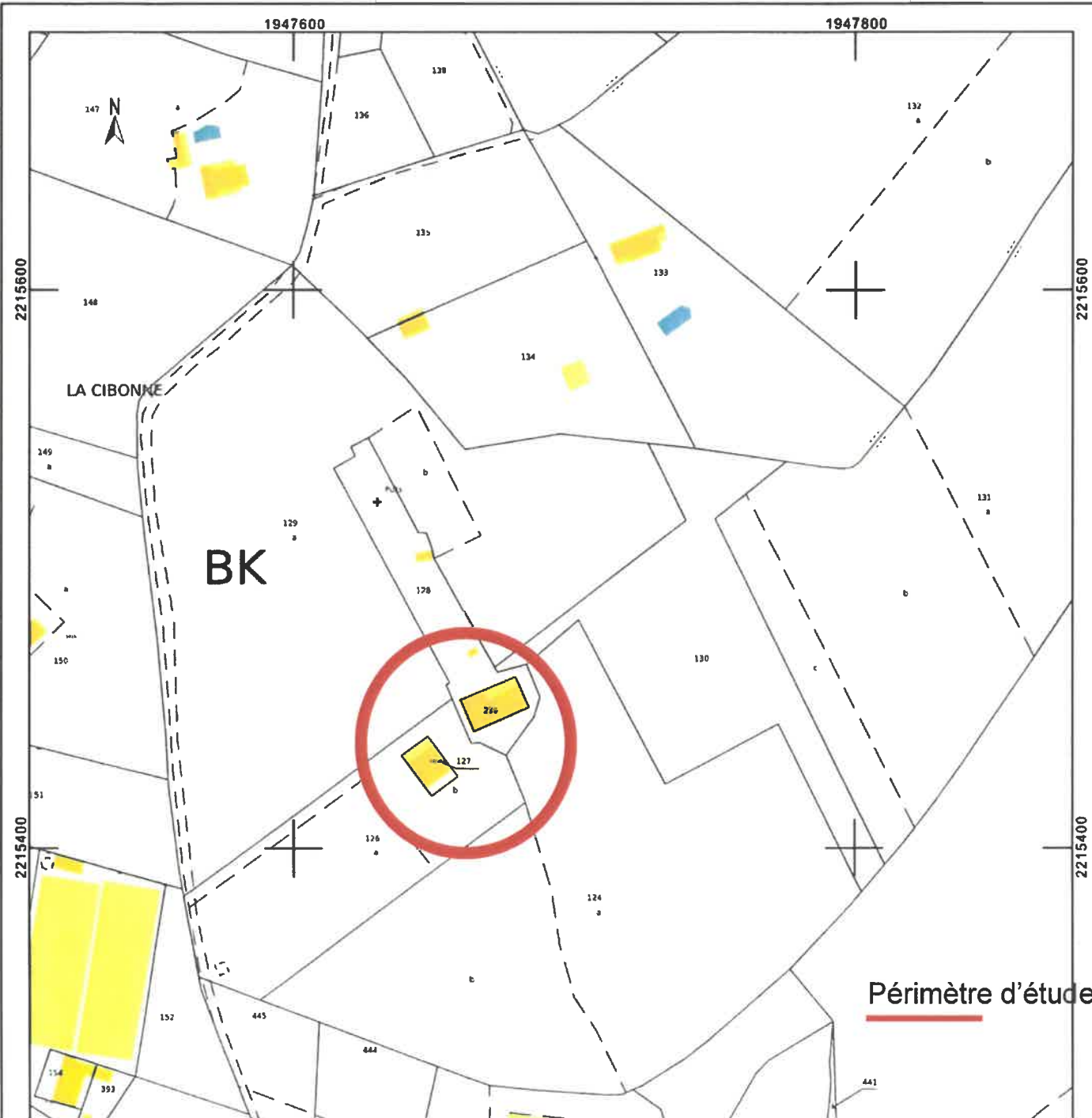
1



Plan de Situation 2

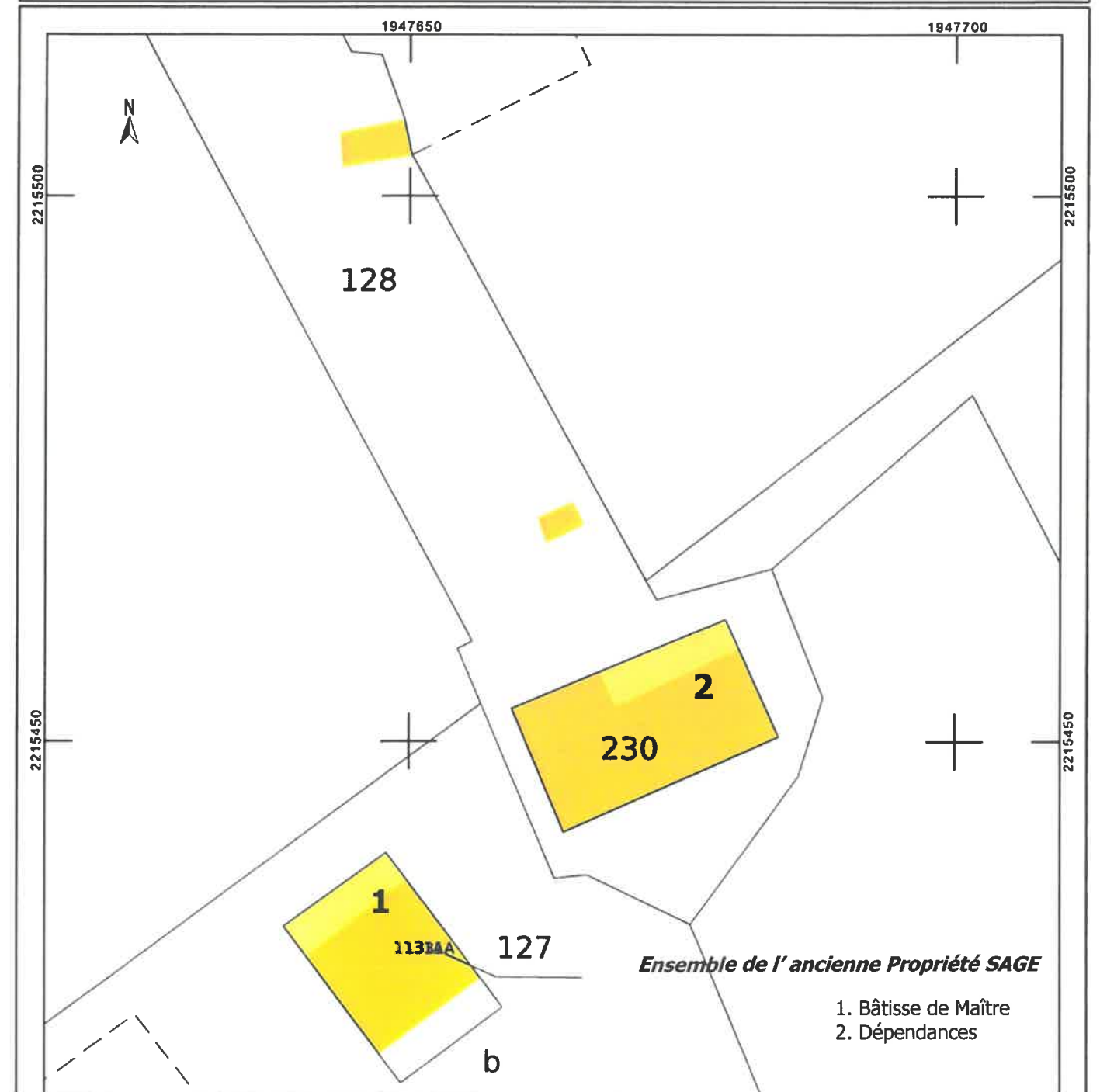
Échelle : Extrait Carte IGN 1/10.000ème

Département : VAR Commune : LE PRADET	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : TOULON 171 avenue de Vert Coteau CS 20127 83071 83071 TOULON CEDEX tél. 04 94 03 95 01 -fax cdif.toulon@dgifp.finances.gouv.fr
Section : BK Feuille : 000 BK 01 Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/2000 Date d'édition : 08/02/2021 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC43 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	



Échelle : 1/2.000ème

Département : VAR Commune : LE PRADET	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : TOULON 171 avenue de Vert Coteau CS 20127 83071 83071 TOULON CEDEX tél. 04 94 03 95 01 -fax cdif.toulon@dgifp.finances.gouv.fr
Section : BK Feuille : 000 BK 01 Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/500 Date d'édition : 08/02/2021 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC43 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	



Extrait cadastral 3

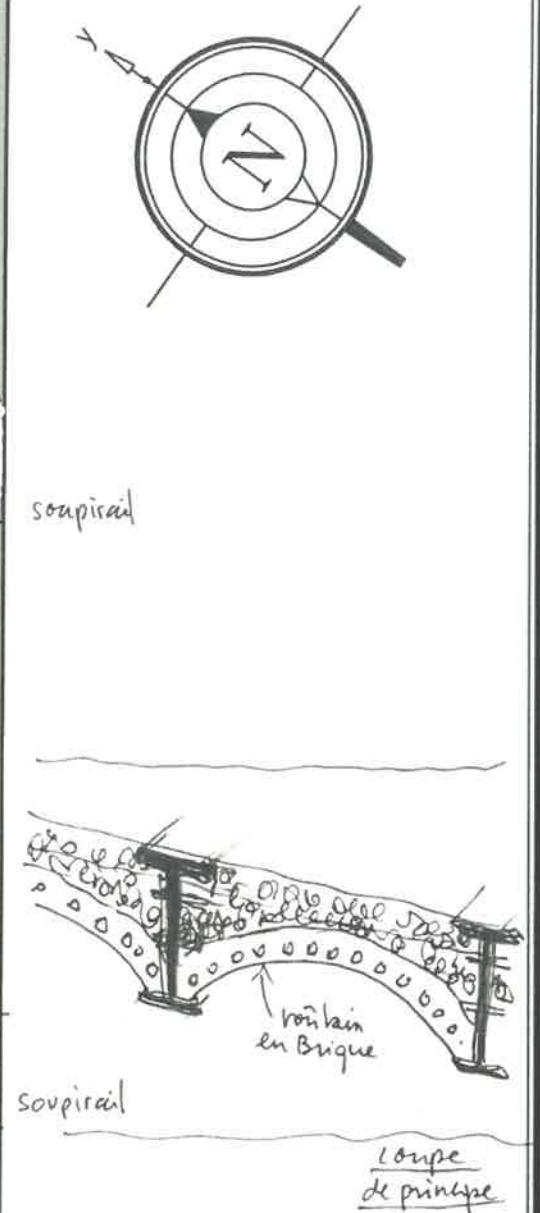
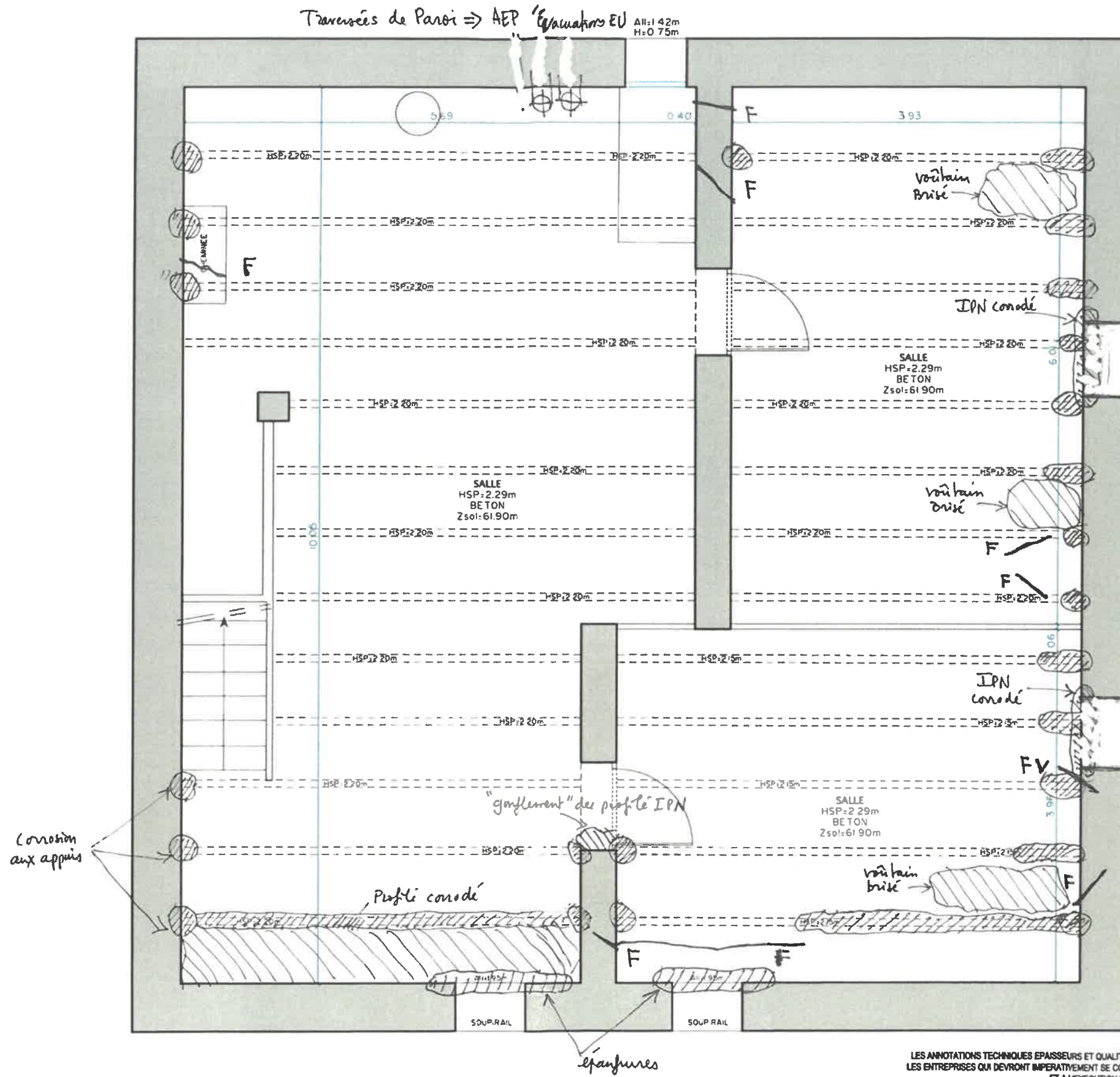
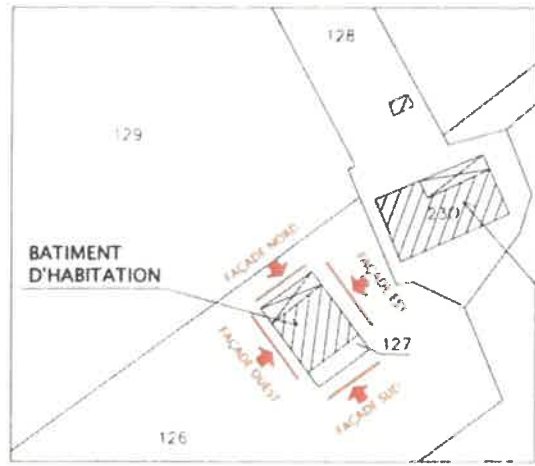


Ensemble de l'ancienne Propriété SAGE

- 1. Bâtisse de Maître
- 2. Dépendances
- 3. Puits

Photo Aérienne 4

Échelle : 1/2.000ème



ÉTAT SANITAIRE
Rellé le 07-12-2020

LES ANNOTATIONS TECHNIQUES ÉPAISSEURS ET QUALITÉ DES MATÉRIEAUX SONT MENTIONNÉES À TITRE INDICATIF POUR LES ENTREPRISES QUI DEVRONT IMPÉRATIVEMENT SE CONFORMER AUX DTU AUX DIVERSES PRÉSCRIPTIONS TECHNIQUES ET À L'EXÉCUTION DANS LES RÈGLES DE L'ART.

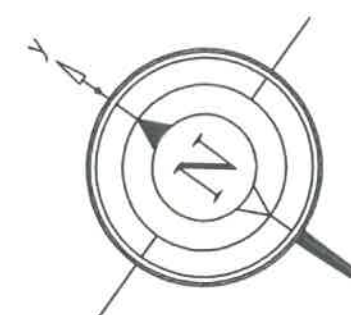
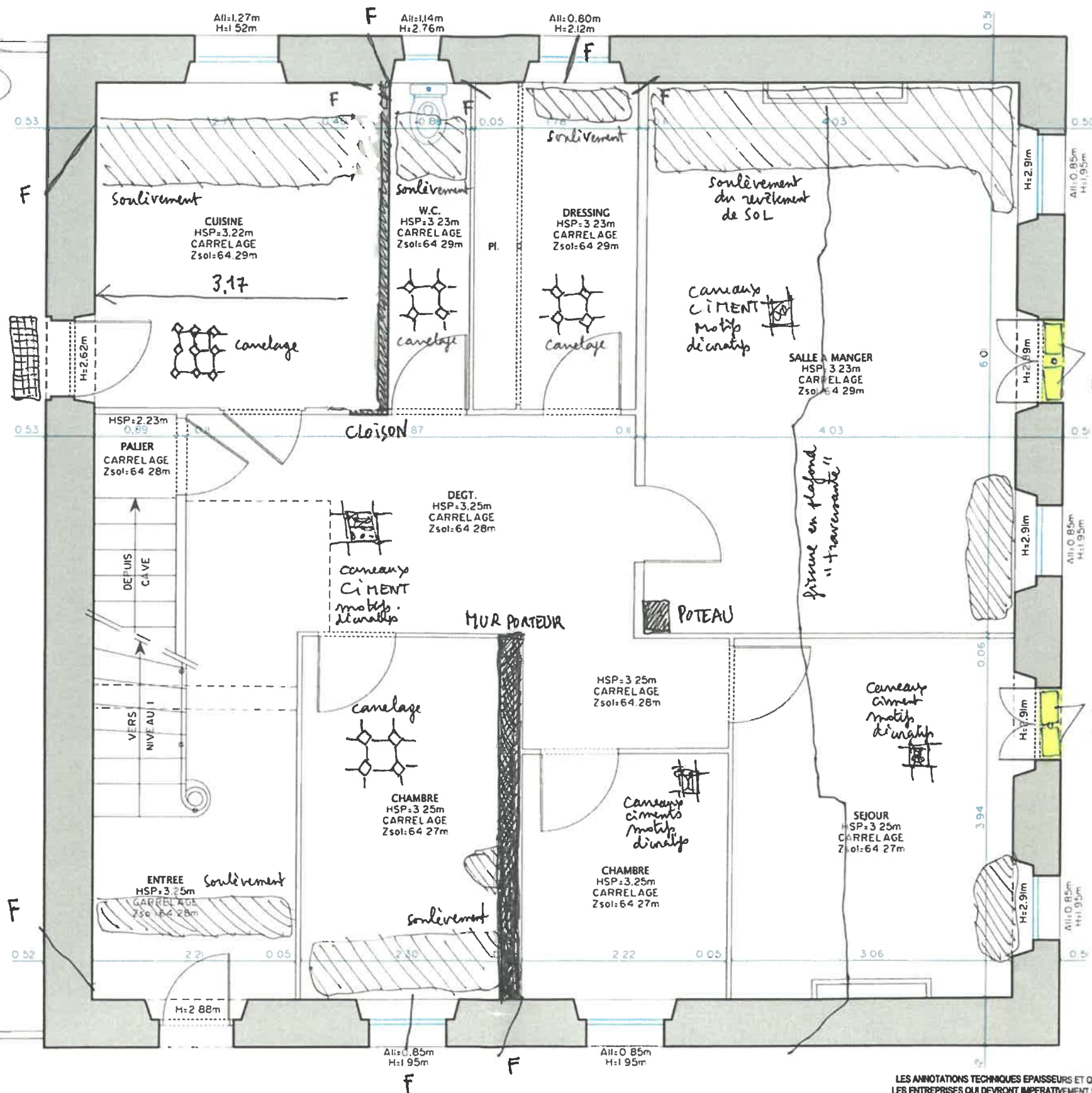
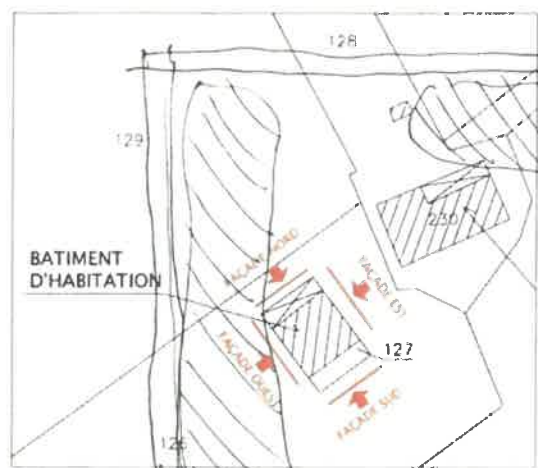
**RELEVÉ D'ÉTAT DES LIEUX
CONSERVATOIRE A LA CIBONNE
MAISON D'HABITATION**
1285 Chemin de la Cibonne
83220 LE PRADET
Section BK - Parcelle n°126



MAÎTRISE D'ŒUVRE
**JEAN GEITNER
ARCHITECTE D.P.L.G.
ARCHITECTE DU PATRIMOINE**
LE DÉLOS - 611 Avenue Victor Hugo
83600 FRÉJUS
Tel 04 94 17 27 15 Fax 04 94 51 02 82
e mail mageit@free.fr

P.R.O.	INDICES	DATES

DOCUMENTS	REV 0	08/12/20
SOUS-SOL EXISTANT		ECH: 1/50
Plan du Sous-Sol - Etat Sanitaire^{P01} 8		
DECEMBRE 2020		



LOGGIA

Appaisement du sol

seuil en vene (= soupçrail / voir anglaise) → point d'entrée d'Eau

seuil en vene (= soupçrail / voir anglaise) → point d'entrée d'eau

ETAT SANITAIRE
Relève le 07/12/2020

LES ANNOTATIONS TECHNIQUES EPAISSEURS ET QUALITE DES MATERIAUX SONT MENTIONNEES A TITRE INDICATIF POUR LES ENTREPRISES QUI DEVRONT IMPERATIVEMENT SE CONFORMER AUX DTU AUX DIVERSES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET A L'EXECUTION DANS LES REGLES DE L'ART.

**RELEVÉ D'ÉTAT DES LIEUX
CONSERVATOIRE A LA CIBONNE
MAISON D'HABITATION**
1285 Chemin de la Cibonne
83220 LE PRADET
Section BK - Parcelle n°126



MAÎTRISE D'ŒUVRE

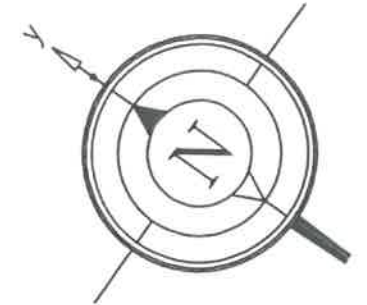
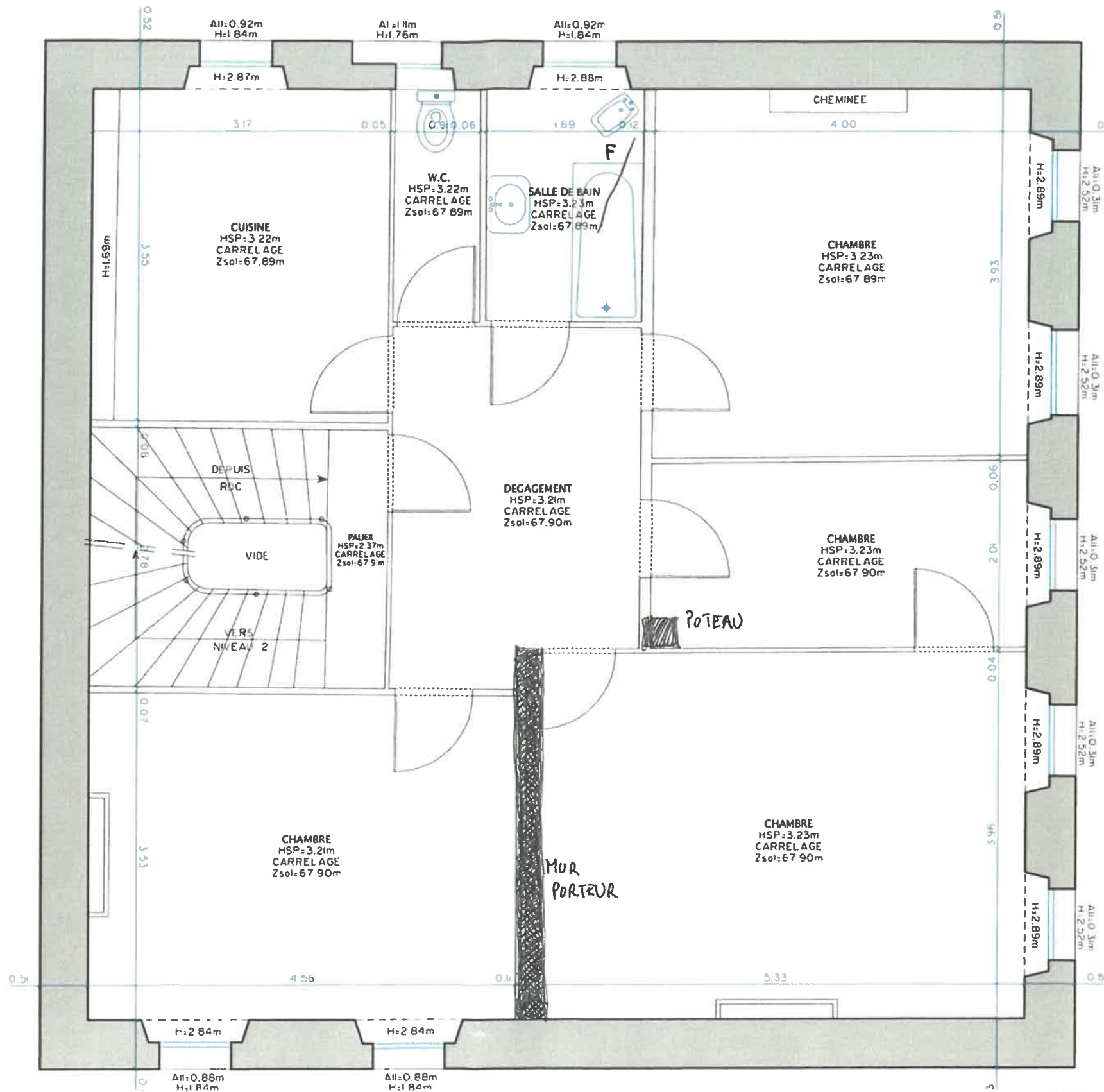
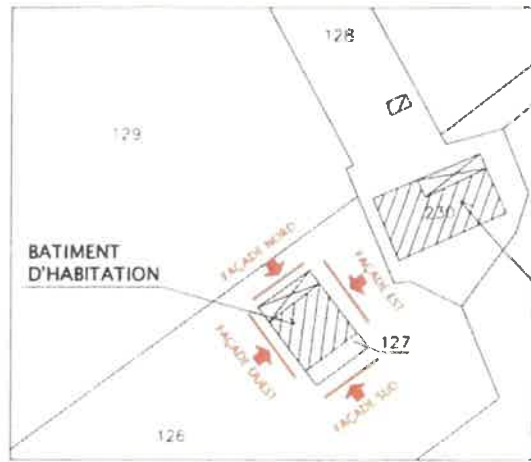
JEAN GEITNER
ARCHITECTE D.P.L.G.
ARCHITECTE D.P.L.G.
LE DELOS - 61100 LE DELOS
83600 FREJUS
Tel 04 94 17.27.15 Fax 04 94 53 02 82
e-mail mjeitn@free.fr

P.R.O. INDICES DATES DOCUMENTS REV 0 08/12/20

REZ-DE-CHAUSSEE EXISTANT ECH: 1/50

Plan du Rez-de-Chaussée- Etat Sanitaire P02 9

DECEMBRE 2020



*Epaisseur
Plancher Haut du Rdc
= 42cm*

*ETAT SANITAIRE
Partiel
relevé le 07/12/2020*

LES ANNOTATIONS TECHNIQUES EPAISSEURS ET QUALITE DES MATERIAUX SONT MENTIONNEES A TITRE INDICATIF POUR LES ENTREPRISES QUI DEVRONT IMPERATIVEMENT SE CONFORMER AUX DTU AUX DIVERSES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET A L'EXECUTION DANS LES REGLES DE L'ART.

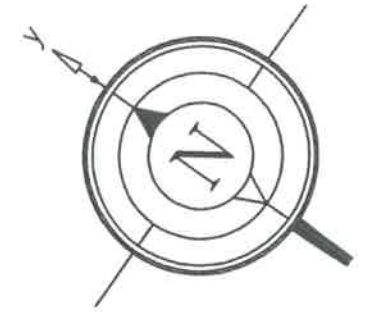
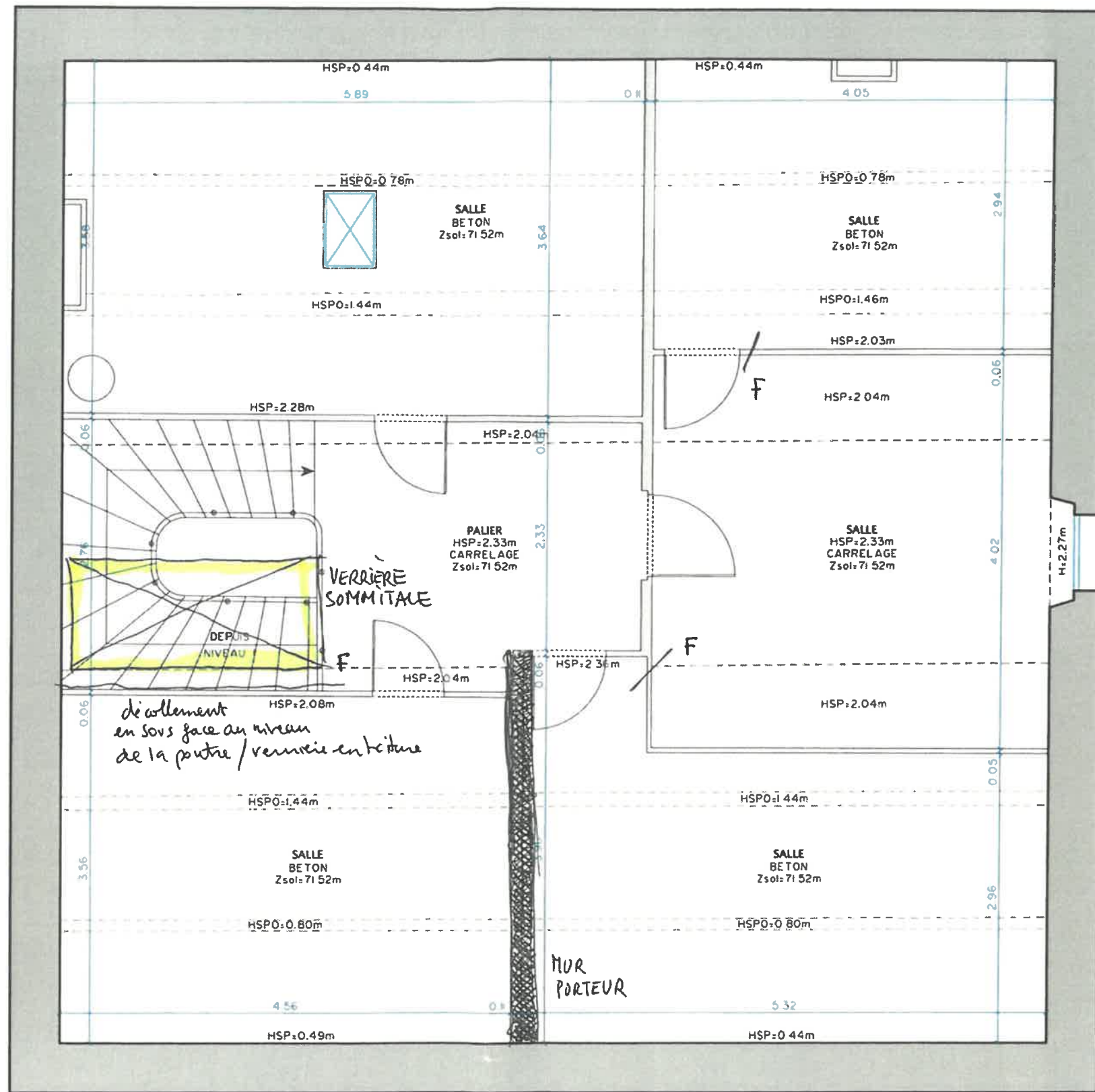
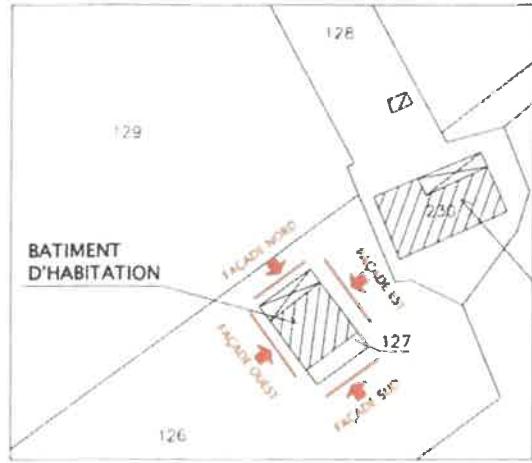
**RELEVÉ D'ÉTAT DES LIEUX
CONSERVATOIRE A LA CIBONNE
MAISON D'HABITATION**
1285 Chemin de la Cibonne
83220 LE PRADET
Section BK - Parcelle n°126



MAÎTRISE D'ŒUVRE
JEAN GEITNER
ARCHITECTE D.P.L.G.
ARCHITECTE DU PATRIMOINE
LE DELOS - 611 Avenue Victor Hugo
83600 FRIJUS
Tel 04 94 17 27 15 Fax 04 94 51 02 82
e mail mssgeit@free.fr

P.R.O.	INDICES	DATES	DOCUMENTS	REV 0	08/12/20
			NIVEAU 1 EXISTANT		ECH: 1/50
			DECEMBRE 2020		

Plan du 1^{er} Etage - Etat Sanitaire P03 10



ETAT SANITAIRE
Partiel
Relevé le 07/12/2020

LES ANNOTATIONS TECHNIQUES EPAISSEURS ET QUALITE DES MATERIAUX SONT MENTIONNEES A TITRE INDICATIF POUR LES ENTREPRISES QUI DEVONT IMPERATIVEMENT SE CONFORMER AUX DTU AUX DIVERSES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET A L'EXECUTION DANS LES REGLES DE L'ART.

**RELEVÉ D'ETAT DES LIEUX
CONSERVATOIRE A LA CIBONNE
MAISON D'HABITATION**
1285 Chemin de la Cibonne
83220 LE PRADET
Section BK - Parcelle n°126



MAÎTRISE D'ŒUVRE

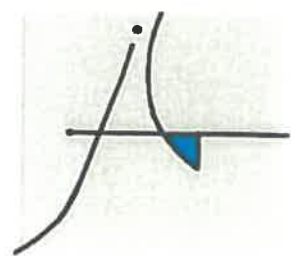
JEAN GEITNER
ARCHITECTE D.P.L.G.
ARCHITECTE DU PATRIMOINE
LE DELOS - 611 Avenue Victor Hugo
83600 FRÉJUS
Tél 04 94 17 27 15 Fax 04 94 51 02 82
e-mail missget@free.fr

P.R.O.	INDICES	DATES	DOCUMENTS	REV 0	08/12/20
			NIVEAU 2 EXISTANT		ECH: 1/50
			DECEMBRE 2020		

Plan des Combles - Etat Sanitaire P04 11

CONSERVATOIRE DU LITTORAL
PROVENCE - ALPES - COTE D'AZUR

 COMMUNE DU PRADET
DOMAINE DE LA CIBONE
RENOVATION DE LA MAISON D'HABITATION, GRANGE ET LOGEMENT ANNEXE

 ESTIMATION - ORDRE DE GRANDEUR
TRAVAUX DE RENOVATION ET D'AMENAGEMENT


JEAN GEITNER
ARCHITECTE DPLG – ARCHITECTE DU PATRIMOINE
Résidence Le Délos
611, Avenue Victor Hugo – 83600 FREJUS
Tel. 04 94 17 27 15



INDICE	1
DATE	28/01/2021
REDACTEUR	F.P.

COMMUNE DU PRADET DOMAINE DE LA CIBONE RENOVATION DE LA MAISON D'HABITATION, GRANGE ET LOGEMENT ANNEXE					
ART.	DESIGNATION	Uté	Qté	P.U.	SOMME
	PREAMBULE				
	<i>La villa et son annexe sont en assez bon état; le but de cette opération est de rénover le bâti et de réaménager partiellement la villa et assurer de couvert de l'annexe.</i>				
	I INSTALLATION DE CHANTIER				
	Mise en place de la base vie, les clôtures et protections d'usages, la signalisation, les dispositifs de sécurité règlementaires, etc. (selon CCTP).	Ft	1,00	4200,00	4 200,00 €
1.1	Echafaudages verticaux d'accès pour travaux sur façades et toitures, pour pose, location pour la durée des travaux, dépose et repli: toutes façades pour accès toiture.	Ft	1,00	14400,00	14 400,00 €
1.2					
	Sous-total 1 Installation de chantier:				18 600,00 €
	II TRAVAUX PREPARATOIRES				
	Etude de la structure menée par un B.E.T. pour les solutions à apporter au confortement structurel du bâti.	Ft	1	7000,00	7 000,00 €
2.1					
	Repérage de tous les désordres des : murs, planchers, toitures - établissement d'une cartographie, rédaction d'un rapport et couverture photographique.	Ft	1,00	1120,00	1 120,00 €
2.2					
	Démolition de mur sous préau de l'annexe; démolition de tous les éléments rapportés et inutiles, des éléments devenus obsolètes et des ouvrages déteriorés à reprendre.	Ft	1,00	1200,00	1 200,00 €
2.3					
	Purge de toutes zones dégradées, de maçonnerie instable, d'enduit décollé, d'éléments constructifs détériorés, etc.	Ft	1,00	4480,00	4 480,00 €
2.4					
	III TRAVAUX DE MACONNERIE ET DE CONFORTEMENT:				
	Nettoyage des façades, lavage, brossage, sondage et purge des zones d'enduit décollé et ou détérioré; enlèvement des gravois.	Ft	1,00	8750,00	8 750,00 €
3.1					
	Remaillage de fissures, injections, calfeutrement, etc. Remaillage de la maçonnerie du petit bâtiment annexe pour confortement.	Ens	1,00	6300,00	6 300,00 €
3.2					

Approche financière - Estimation des travaux 12

COMMUNE DU PRADET DOMAINE DE LA CIBONE RENOVATION DE LA MAISON D'HABITATION, GRANGE ET LOGEMENT ANNEXE					
ART.	DESIGNATION	Uté	Qté	P.U.	SOMME
3.3	Confortement du bâti, selon étude du B.E.T. structure, par mise en œuvre d'éléments tels que: chaînages, barrettes de couture de fissures, reprise de maçonnerie, coulis et injections de chaux liquide.	Ens	1,00	16100,00	16 100,00 €
<u>Bâtiment principal:</u>					
3.4	Confortement de certains linteaux de baies: dégagement, reprise selon méthodologie du B.E.T.	Ens	1,00	4480,00	4 480,00 €
3.5	Confortement de plancher bas du rez-de-chaussée intervention en sous-œuvre comprenant: renforcement des appuis de poutrelles métalliques et renforcement de certaines poutrelles, démolition et réfection partielle d'entrevous en briques et du plancher compris chape, tout travail annexe.	Ens	1,00	11200,00	11 200,00 €
3.6	Traitement en sous face du plancher bas du rez-de-chaussée: grattage, passivation des profilés métalliques, traitement antirouille; reprises ponctuelles d'enduit en sous face des entrevous...	Ens	1,00	3185,00	3 185,00 €
3.7	Réfection de zones de revêtement de sol décollé, soufflé... Dépose et repose y compris chape de pose; complément de carreaux identiques.	Ens	1,00	3500,00	3 500,00 €
3.8	Piochement et reprises ponctuelles d'enduit sur les murs des caves; évacuation des déchets de chantier.	Ens	1,00	7280,00	7 280,00 €
3.9	Reprise des tableaux, appuis, ébrasements des baies et portes pour recevoir les menuiseries neuves. Changement de certains appuis.	Ens	1,00	8400,00	8 400,00 €
3.10	Reprises ponctuelles d'enduit au mortier de chaux. Réfection de moulures notamment les bandeaux et encadrements de baies; badigeon de chaux ou peinture minérale en finition.	Ens	1,00	38500,00	38 500,00 €
<u>Terrasses Sud et Nord:</u>					
3.11	Calepinage, dépose avec soin pour une récupération maximale des carreaux, et stockage. Dépose de la balustrade au sud et stockage. Démolition de la forme sous jacente et repiquage de sol.	Ens	1,00	3500,00	3 500,00 €
3.12	Mise en œuvre d'un fond de forme; dallage en béton armé d'un T.S. pour recevoir le carrelage. Répose du carrelage en carreaux récupérés et carreaux neufs en complément.	Ens	1,00	25540,00	25 540,00 €

COMMUNE DU PRADET DOMAINE DE LA CIBONE RENOVATION DE LA MAISON D'HABITATION, GRANGE ET LOGEMENT ANNEXE					
ART.	DESIGNATION	Uté	Qté	P.U.	SOMME
3.13	Réfection des ouvrages hors toiture: souches de cheminées, verrière	Ens	1,00	1680,00	1 680,00 €
<u>Bâtiment annexe:</u>					
3.14	Réfection complète des enduits au mortier de chaux sur l'ensemble des façades; badigeon de chaux ou peinture minérale en finition.	Ens	1,00	49000,00	49 000,00 €
IV COUVERTURE, ZINGUERIE:					
4.1	Remaniage de la toiture du bâtiment principal comprenant: dépose et repose partielle de couverture en tuiles à emboîtement de terre cuite y compris tuiles neuves et accessoires en terre cuite en remplacement; tous les éléments particuliers: égout, faitage, rives...	Ft	1,00	8400,00	8 400,00 €
4.2	Mise en place d'une isolation en sous face de toiture depuis les combles.	Ft	1,00	6375,00	6 375,00 €
4.3	Réfection d'éléments de zinguerie tel que: gouttières, descentes E.P.	Ft	1,00	1080,00	1 080,00 €
4.4	Remaniage complet de la toiture du bâtiment annexe comprenant: dépose complète, changement ponctuel de chevron, confortement et ou changement de bois de charpente. Couverture en tuiles creuses de terre cuite posées sur une sous toiture de type flexotuile.	Ft	1,00	39920,00	39 920,00 €
4.5	Réfection d'éléments de zinguerie tel que: gouttières, descentes E.P.	Ft	1,00	1080,00	1 080,00 €
4.6	Mise en place d'une isolation en sous face de toiture depuis les combles.	Ft	1,00	9350,00	9 350,00 €
V SERRURERIE, VERRIERE, PEINTURE					
5.1	Révision des grilles, garde corps et divers, au besoin restauration. Remise en peinture.	Ens	1,00	2100,00	2 100,00 €
5.2	Restauration de la verrière en toiture du bâtiment principal.	Ens	1,00	4000,00	4 000,00 €

COMMUNE DU PRADET DOMAINE DE LA CIBONE RENOVATION DE LA MAISON D'HABITATION, GRANGE ET LOGEMENT ANNEXE					
ART.	DESIGNATION	Uté	Qté	P.U.	SOMME
VI	MENUISERIE BOIS - Bâtiment principal:				
6.1	Fourniture et pose de persiennes neuves en bois identique à l'existant pour portes fenêtres, fenêtres, impression, quincaillerie.	Ens	1,00	37800,00	37 800,00 €
6.2	Révision de volets plein neuf en bois identique à l'existant pour porte fenêtre, impression, peinture.	Ens	1,00	500,00	500,00 €
6.3	Fourniture et pose de porte fenêtre neuve en bois, impression, quincaillerie, peinture.	Ens	1,00	25200,00	25 200,00 €
6.4	Fourniture et pose de fenêtre neuve en bois, impression, quincaillerie.	Ens	1,00	21000,00	21 000,00 €
6.5	Fourniture et pose de soupirail, menuiserie neuve en bois, impression, quincaillerie.	Ens	1,00	6500,00	6 500,00 €
VII	ELECTRICITE (estimation O.D.):				
	Bâtiment principal:				
7.1	Alimentation générale depuis la ligne existante à contrôler; fourniture et mise en œuvre d'un T.G.B.T. et alimentation générale de chaque niveau (sous sol, rez-de-chaussée, niveaux 1 & 2) avec coffrets divisionnaires.	Ens	1,00	3600,00	3 600,00 €
7.2	Fourniture et alimentation de prises de courant pour les différentes pièces.	Ens	1,00	4800,00	4 800,00 €
7.3	Fourniture et alimentation de dispositif d'éclairage pour chaque pièces.	Ens	1,00	9890,00	9 890,00 €
7.4	Fourniture et alimentation d'appareil de chauffage électrique pour chaque pièces.	Ens	1,00	24700,00	24 700,00 €
VIII	SANITAIRES (estimation O.D.):				
	Bâtiment principal:				
7.1	Amenée d'eau dans le bâtiment depuis la canalisation existante; robinet de puisage en sous-sol.	Ens	1,00	1800,00	1 800,00 €
7.2	Alimentation des différentes pièces d'eau y compris la cuisine.	Ens	1,00	4000,00	4 000,00 €

COMMUNE DU PRADET DOMAINE DE LA CIBONE RENOVATION DE LA MAISON D'HABITATION, GRANGE ET LOGEMENT ANNEXE					
ART.	DESIGNATION	Uté	Qté	P.U.	SOMME
7.3	Fourniture et alimentation de W.C. évacuation	Ens	2,00	1350,00	2 700,00 €
7.4	Fourniture et alimentation de salle d'eau, évacuation.	Ens	1,00	4000,00	4 000,00 €
7.5	Canalisations intérieures d'évacuation et raccordement des évacuations EU et EV à l'installation existante.	Ens	1,00	2800,00	2 800,00 €
	OPTION:				
	Mise en œuvre d'une station d'épuration type fosse toutes eaux et épandage, selon les normes en vigueur.	Ens	1,00	21000,00	
TOTAL H.T. ESTIMATION DES TRAVAUX					441 410,00 €
T.V.A. 20.00%					88 282,00 €
MONTANT TTC. ESTIMATION DES TRAVAUX					529 692,00 €

Approche financière - Estimation des travaux 14