bati programme

Etude de définition de coûts

Projet de réhabilitation du Château de Merdogne (63670)

Maître d'Ouvrage :
Commune de La Roche Blanche (63670)

Le 25 Novembre 2024

Bati Programme, 104 chemin des sables, 69 400 Villefranche-sur-saône
Tél : 04 74 07 05 79, Email : bati.programme@wanadoo.frt

Sommaire

1 PRESENTATION DE L'ETUDE 1

1.1 Préambule 1

1.2 Présentation du document 1

2 LE SITE 2

2.1 Le site - descriptif 2

2.2 Le site et ses contraintes 4

3 LES BATIMENTS 6

3.1 Historique 6

3.2 Présentation et descriptif 7

3.3 Plans et surfaces 15

4 PROJECTIONS 18

4.1 Démolitions/Sauvegarde patrimoniale 18

4.2 Utilisation future 19

4.3 Synthèse diagnostic 20

5 INTERVENTIONS TECHNIQUES ET ESTIMATIONS FINANCIERES 21

5.1 Interventions techniques 21

5.2 Eléments financiers 21

1 Présentation de l'étude

1.1 Préambule

La Commune de La Roche Blanche, qui englobe le plateau de Gergovie, a acquis assez récemment un bâtiment de type patrimonial dénommé, entre autres, comme « **le Château de Merdogne** ». Situé sur la partie haute du village, au cœur d'un tissu hétéroclite de bâtiments mais globalement assez ancien, **le Château est « accolé » à l'église Saint-Jean Baptiste**.

Ce bâtiment a, depuis 10/15 ans, suscité de vifs intérêts auprès des habitants de la Commune et des projets divers (publics et/ou privés) ont été étudiés, présentés…

A ce jour, au regard de **l'état de vétusté avancée du Château**, la Commune s'interroge précisément sur le devenir du bâtiment.
C'est en ce sens que la Commune a confié à Bati Programme et Xavier Achaintre **une étude de définition de coûts** dont l'objectif est de dresser, dans un premier temps, un état des lieux de la situation (technique, architectural, fonctionnel et environnemental), et dans un second temps, de déterminer les coûts relatifs au travaux de mise en sécurité et de protection des bâtis existants.

1.2 Présentation du document

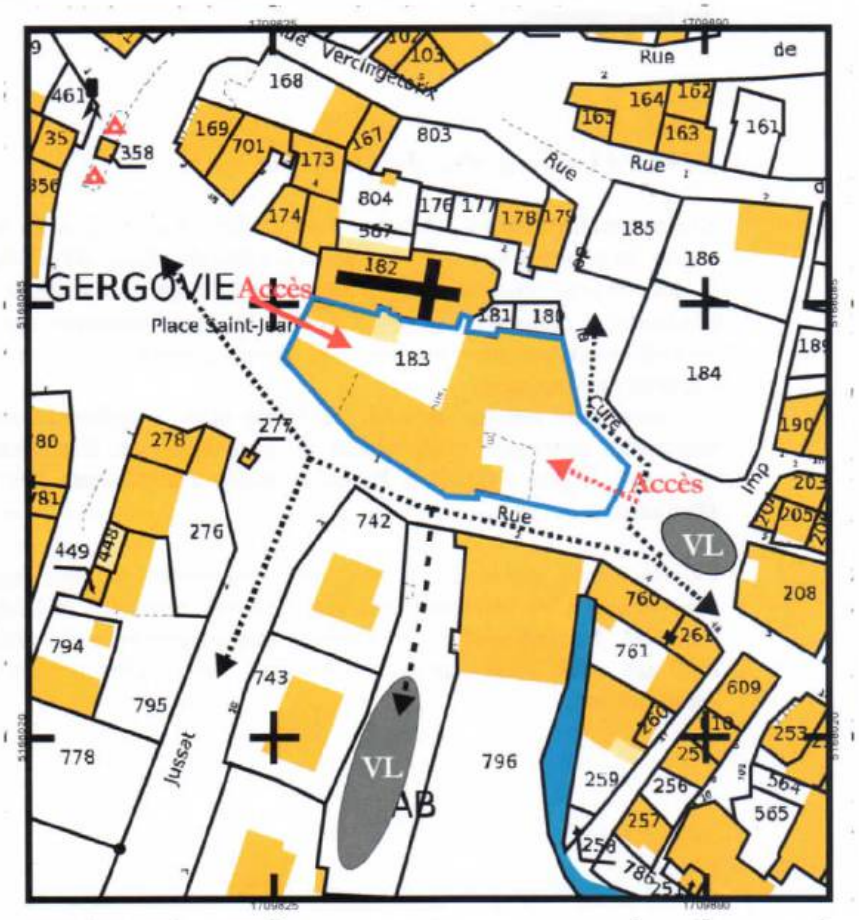
Le présent document a été réalisé à partir des échanges avec les personnes en charge du projet, à savoir M. Le Maire, les élus en charge du pilotage du projet et les services communaux. Nous avons également visité le site et les bâtiments à plusieurs reprises. Enfin, nous nous sommes appuyés sur les précédents documents produits par divers groupes de projets autour du Château de Merdogne.
Il convient de préciser que M. Le Maire nous a également retranscrit les principales remarques et demandes de l'Architecte des Bâtiments de France concerné. (Eglise Saint-Jean Baptiste classée à l'inventaire des monuments Historiques en 1996.

Ce document présente : le site, ses contraintes et son environnement réglementaire, les bâtiments (reportage photos, descriptif technique, plans et surfaces), les potentielles orientations d'aménagements, la définition et le chiffrage des interventions techniques nécessaires et une synthèse récapitulative.

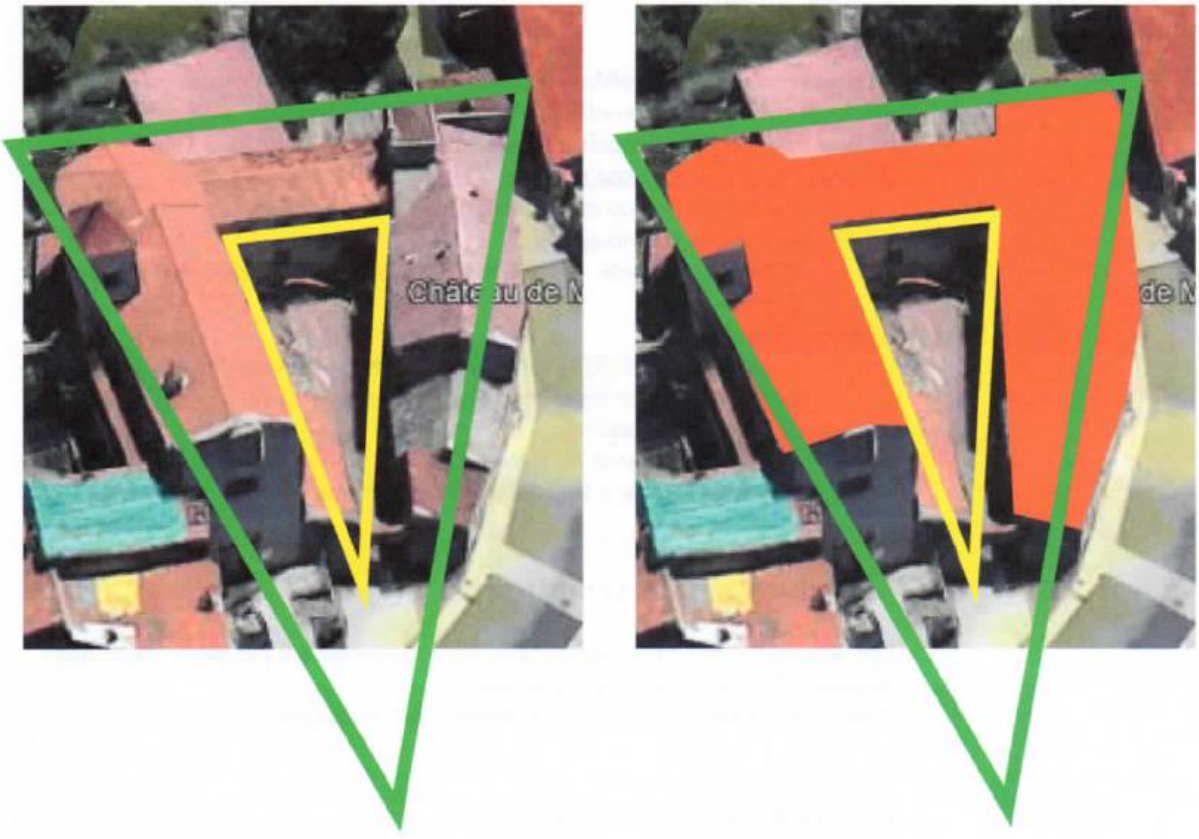
2.1 Le site - descriptif

Le site de l'opération est situé sur le territoire de la commune de La Roche Blanche. **Il occupe une seule (1) parcelle numérotée 183**.
Le site est desservi directement par une voie de circulation : la rue Jean Jaurès qui débouche sur la Place Saint Jean, qui fait face à l'entrée principale actuelle.
La zone parcellaire d'implantation est également encadrée par d'autres voies : la rue de la Cure (Est-Nord-Est) et la rue de Jussat (Sud).
On note la présence de stationnements publics à l'Est. Il est à noter que la parcelle n° 797 (630 m²) accueillera dans le futur une zone de stationnements publics. A cet effet, un emplacement réservé est noté au PLU (n°13, cf. infra, règlement d'urbanisme).
La parcelle concernée (183) par l'opération représente **une surface d'environ 1 020 m²**. Son **périmètre** est d'environ **140 ml**. Il est à noter que les deux petites parcelles situées au Nord, n°180 et 181 (25 et 33 m²), adjacentes à la rue de la Cure, apparaissent non bâties au cadastre alors que l'une d'entre elles (180) accueille potentiellement une petite partie nord d'un des bâtiments de la parcelle 183.

Le plan cadastral ci-après présente le site et certains des éléments ci-avant



Les deux vues aériennes permettent de compléter les données ci-avant et de visualiser la situation, notamment l'unité bâtimentaire existante entre le Château et l'Eglise.



On remarquera notamment :

- La **composition globale du plan masse** (église et château), de **forme triangulaire**, ouvert à l'Ouest, révèle toute l'attention des bâtisseurs malgré les modifications permanentes au cours des siècles.
- **L'unité bâtimentaire**, mise en relief par ses toitures (colorées en rouge).

2.2 Le site et ses contraintes

2.2.1 Les contraintes naturelles et environnementales

Topographie
La première contrainte est relative à la topographie du parcellaire, lui-même inséré dans une topographie de site à flanc de coteaux. Le parcellaire présente 2 déclivités principales : en entrée Est, légère déclivité montante vers le bâti et en entrée Ouest, une déclivité montante un peu plus marquée. En outre, à l'intérieur même du parcellaire, de petites déclivités peuvent être constatées.

Orientations
Les orientations proposées sur ce site sont triples : Est-Sud-Ouest. EN ce sens, on peut affirmer que les orientations existantes ne sont en rien contraignantes.

Qualité du sol
Nous ne disposons d'aucune étude de sol relative au site. Au regard des volumes bâtis, il semble la qualité du sol soit à minima correcte. Etant donné qu'aucune extension ne soit projetée, cette contrainte devra simplement être levée lors d'éventuels travaux d'importance (second-œuvre et lots techniques notamment) afin de valider que l'alourdissement du bâti ne génère des contraintes trop fortes sur les fondations existantes.

Risques naturels
Afin de connaître l'ensemble des risques présents sur site ou à proximité, nous avons consulté les sites officiels recensant ces éléments. Il s'avère que la plupart des risques potentiels n'impacte pas le site.
Risques absents pour le site retenu :

- le potentiel Radon de la Commune est classé faible.
- inondation (Géorisques),
- pollution des sols (Basias-Basol), aucun site recensé en proximité immédiate

Risques présents :

- risque important (3/3) sur le retrait et le gonflement des sols argileux,
- risque élevé pour les mouvements et tassements de terrain, les chutes de blocs (Géorisques),
- risque modéré pour les séismes,
- risque existant lié à la qualité de l'atmosphère.

2.2.2 Les contraintes techniques

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont disponibles à proximité immédiate de la parcelle concernée par l'opération.
Il en va de même pour les réseaux de gaz, télécoms et électricité.

2.2.3 Les contraintes urbaines

Actuellement, le site est accessible depuis 2 voies principales de circulation, la rue Jean Jaurès et la rue de Jussat. La desserte véhicules (accès direct terrain) est actuellement possible. Néanmoins, l'accès véhicules à l'intérieur de la parcelle n'est pas possible.
Des places de stationnement sont implantées à l'Est, en limite de la rue Jean Jaurès.

Les contraintes urbaines sont donc peu nombreuses. La présence d'activités, permanentes ou non, nécessitera d'envisager la réalisation de stationnements sur la parcelle 797.

2.2.4 L'environnement réglementaire

Réglementation urbaine

A ce jour, la Commune dispose d'une réglementation urbaine de type PLU, approuvé en 2017.

Le parcellaire est en zone Ua, dite de **Centre Ancien** : « C'est une zone d'habitat relativement dense, essentiellement composée de maisons de bourg. Ce secteur comporte parfois une part importante de services publics. Les occupations de sols admises sont les commerces et les artisanats, compatibles avec la vocation de la zone, et l'habitat et les services afin de maintenir et de conforter le cadre de vie et l'animation du secteur ».

Le parcellaire est donc concerné au premier chef par le périmètre de protection des monuments historiques (Eglise classée en 1996).

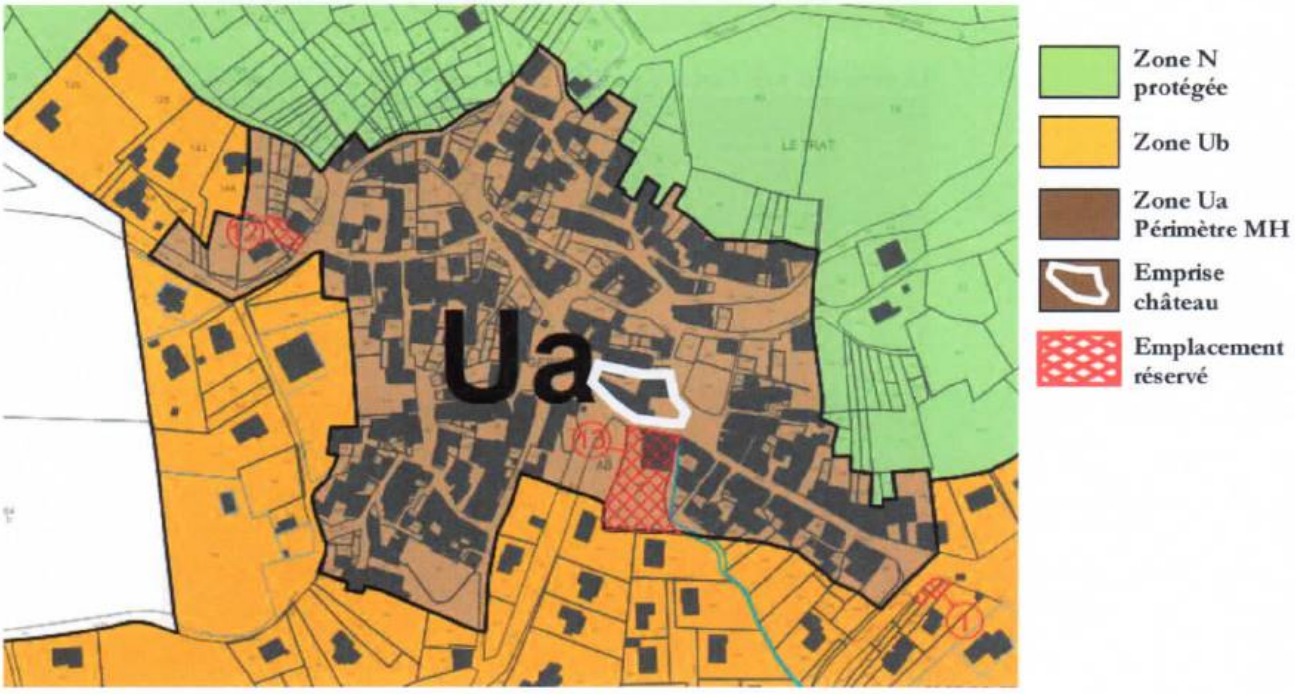
A part la contrainte précitée, l'opération (absence de construction projetée) sera peu contrainte par la réglementation urbaine de la zone. La seule réelle contrainte afférente est relative aux eaux pluviales :

Article Ua 4-b

- en cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ses eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

Les autres contraintes « classiques » listées au règlement d'urbanisme ne s'appliquent pas à l'opération : implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives, les unes par rapport aux autres, leur hauteur…

La carte ci-après symbolise ces données.

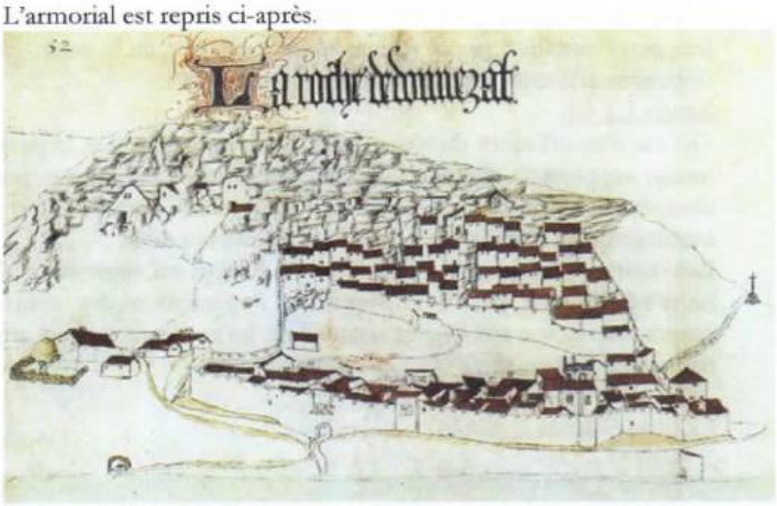


3 Les bâtiments

3.1 Historique

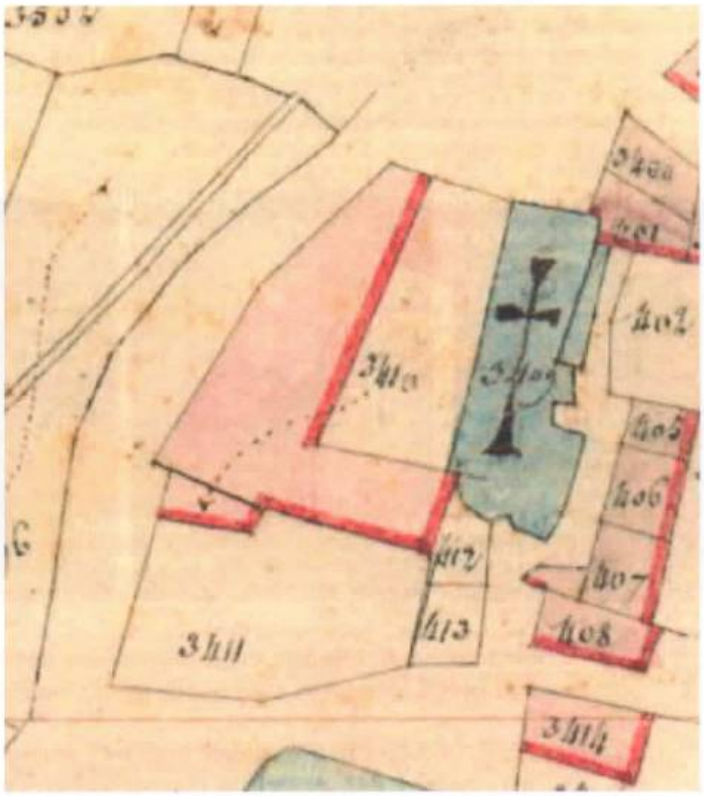
Suite aux premiers échanges avec le maître d'ouvrage et à la lecture des documents transmis, l'historique du bâtiment semble assez confuse et très liée aux évolutions historiques diverses. La dénomination même du bâtiment est multiple : Château de Merdogne, Fort de Merdogne, Maison Griffon…
L'origine du bâtiment est inconnue. L'image la plus ancienne que nous ayons retrouvée est celle de l'Armorial de G. Revel (vers 1450), présentée sur le site de la Commune. Les commentaires relatifs à la présence d'une église et d'un donjon de type tour carrée au Sud-est (partie inférieure) nous semblent peu fiables pour déterminer l'origine du bâti. Néanmoins, une présence bâtie sur cette parcelle est concevable à cette époque.

L'armorial est repris ci-après.



La carte dite « de Caylus » en 1765 mentionne Merdogne (paroisse).

La principale source fiable reste le cadastre Napoléonien (1816). La carte ci-après en atteste. Les parcelles 3410 et 3411 étaient propriété d'un notaire installé à Clermont, M. Boutal. La superficie semblait d'être d'un peu plus de 900 m². La parcelle 3409 accueillait l'église, propriétaire non renseigné au cadastre, et également propriétaire de la parcelle 3417 faisant face à la 3411.



D'après d'autres recherches relatives aux potentiels seigneurs ou propriétaires de Merdogne, il s'avère que l'origine est très lointaine. Un certain Guillaume de La Chassaigne, seigneur de Merdogne et Cisternes est mentionné au 13ème siècle. Son fils (Pierre) est Baron de La Chassaigne et son petit-fils (Guillaume 1338-1366, chevalier croisé) est Baron et seigneur de Merdogne, de nouveau. Etant données les propriétés détenues (Château de La Chassaigne notamment) par la famille, la présence d'un bâtiment à cette période est crédible. Néanmoins, il y a peu de chances que des éléments subsistent. **Une démarche d'archéologie préventive pourrait être intéressante.**

3.2 Présentation et descriptif

NOTA : L'état de vétusté est avancé. Un simple constat visuel l'indique. Nous ne revenons pas en détail sur ce point.

Les bâtiments implantés sur la parcelle sont assez nombreux, disparates et de volumétries inégales. On compte :

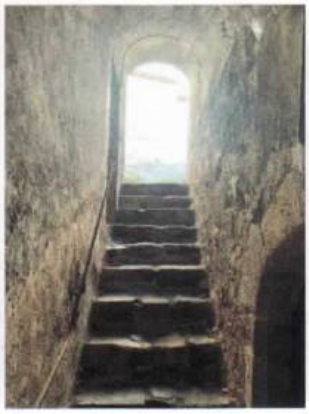
- un bâtiment principal avec sa tour (le Château), formé de 2 corps principaux (un sur rue et un sur cours),
- un bâtiment dit « ancienne soue »,
- un bâtiment ancienne grange ou étable.

Les espaces extérieurs sont constitués de deux « cours », une à l'Est et une à l'Ouest, séparée par un corps du bâtiment principal implanté Nord-Sud.

3.2.1 Reportage photos et descriptif

Bâtiment principal

Le bâtiment est construit sur des caves présentant des volumes importants, sur des niveaux différents, accessibles par des escaliers en pierres. Elles présentent des parois en pierres maçonnées et des sols en terre battue. Les plafonds et planchers hauts sont constitués par des voutes en pierre. Les portes intérieures sont en bois massif. Les caves ne présentent pas d'aménagements intérieurs spécifiques. En revanche, de nombreux mobiliers viticoles sont implantés.



La structure porteuse du bâtiment est en maçonnerie de pierres confortée par quelques renforts en béton. Les couverts de toiture varient entre les corps de bâtiments :

- Plaques ondulées en fibrociment pour les 2 zones Ouest,
- Tuiles en terre cuite posées sur plaques ondulées en fibrociment pour les autres zones.

Les éléments de zinguerie sont constitués de gouttières en bas de pentes et de descentes contre les façades.

La charpente est en bois, composée de fermes, pannes, chevrons et voliges.

Les façades sont traitées avec un enduit à la chaux ou du ciment. Des pierres apparentes complètent le traitement de façade. Les encadrements d'ouvertures et les chaînes d'angles sont également en pierre.

Les menuiseries intérieures et extérieures sont de type bois : portes, fenêtres et volets.

Photos depuis l'extérieur

Photos depuis la cour Ouest

Photos depuis la cour Est

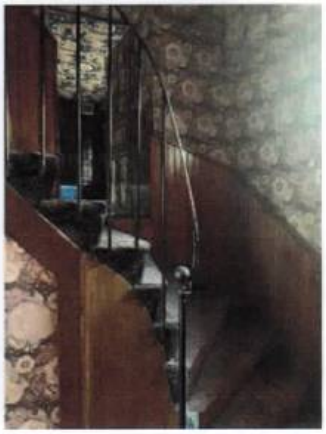
Les aménagements intérieurs sont tous très vétustes. Au niveau 0, on trouve certains éléments remarquables :

- Four à pain et ancienne cheminée démontée
- Revêtements de sols en pierre
- Plafonds bois (type à la française)

Les photos ci-après donnent un aperçu de ces éléments.

Au niveau 1, on trouve des pièces d'habitation présentant des aménagements intérieurs courants :

- Cloisonnements, stylobates ou plinthes bois en périphérie
- Blocs-portes de commination et de placards en bois
- Plafonds en enduit plâtre et peinture
- Revêtements de sols en carrelages ou parquets
- Cheminées en marbre
- Escalier bois avec garde-corps acier
- Revêtements muraux par papiers peints ou peinture
- Installation plomberie sanitaire avec appareils en porcelaine, robinetterie et réseaux de canalisations
- Installation électrique : tableaux de protection, points d'allumages, prises…



Au niveau 2, on trouve des pièces d'habitation présentant des aménagements intérieurs courants et la Tour (non aménagée) :

- Escalier d'accès avec marches pierres et garde-corps acier
- Cloisonnements, stylobates ou plinthes bois en périphérie
- Blocs-portes de commination et de placards en bois
- Plafonds en enduit plâtre + peinture
- Revêtements de sols en parquets + moquettes pour certaines pièces
- Cheminée en marbre
- Revêtements muraux par papiers peints ou peinture
- Installation électrique : points d'allumages, prises…

Les éléments présentés ci-après concernent les bâtiments que le maître d'ouvrage souhaiterait démolir à priori.

Il s'agit des éléments suivant :

- Ancienne soue,
- Grange ou étable,
- Terrasse surplombant la cour Est.

Ancienne soue

Ce bâtiment est accolé à un des murs de l'église. Il est implanté à l'entrée Ouest, immédiatement à gauche après l'entrée principale. Il présente les caractéristiques suivantes :

- Structure porteuse maçonnerie de pierre avec enduit, encadrements d'ouverture en pierres
- Toiture tuiles terre cuite + éléments de zinguerie
- Charpente bois : pannes et chevrons
- Revêtements de sols : terre battue ou dallage maigre
- Planchers sur RDC par voutes pierres ou maçonnées
- Menuiseries extérieures bois (portail et portes)
- Aménagements intérieurs très sommaires

Les photos ci-après donnent un aperçu de l'ensemble.

Ancienne grange ou étable

Ce bâtiment est mitoyen du corps Nord-Sud, adossé à la route au-dessus. Il présente les caractéristiques suivantes :

- Structure porteuse maçonnerie de pierre avec enduit, encadrements d'ouverture en pierres
- Toiture tuiles terre cuite + éléments de zinguerie
- Charpente bois : ferme, pannes, chevons et voliges
- Revêtements de sols : dallage béton avec niveaux différents et rigoles ou caniveaux
- Planchers bois sur RDC : poutres, solives et poutage
- Menuiseries extérieures bois (portail et portes)
- Aménagements intérieurs très sommaires : mangeoires et cloison basse maçonnées

Les photos ci-après donnent un aperçu de l'ensemble.

Terrasse – Partie haute ancien restaurant

Cette zone vétuste correspond à un ajout architectural de nature très différente du reste de l'ensemble bâti. Elle présente les caractéristiques suivantes :

- Structure porteuse « légère » en briques terre cuite avec ou sans enduit sur face extérieure
- Toiture en plaques ondulées fibro-ciment (sans gouttières)
- Charpente bois : arbalétriers et pannes
- Revêtement de sol : plancher bois
- Menuiseries extérieures bois : fenêtres sans volet
- Aménagements intérieurs : doublages en partie basse (allèges), faux-plafonds
- Equipements techniques : électricité et accumulateurs pour chauffage

Les photos ci-après donnent un aperçu de l'ensemble.

3.2.2 Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs, au nombre de 2, sont constituées par 2 cours opposées : Est et Ouest. La cour principale est implantée à l'Ouest.

Ces deux espaces présentent une surface respective à peu près identique, environ 200 m². Ils présentent les caractéristiques suivantes (hors dénivelé présenté par ailleurs, cf. supra) :

- Portail accès cour principal façade Ouest : 2 vantaux bois à restaurer,
- Cour principale Ouest avec revêtement partiellement en pierre avec caniveau,
- Portail d'accès cour Est à 2 vantaux acier à restaurer,
- Cour principale Est : 1 arbre remarquable à conserver, revêtement de sol en terre,
- Végétation à défricher.

Les photos ci-après donnent un aperçu de l'ensemble.

3.3 Plans et surfaces

Lors de la visite technique, nous avons réalisé des métrés précis afin de présenter des estimations financières cohérentes. Ils ont concerné l'ensemble du clos couvert.
Pour les espaces intérieurs, nos relevés ont consisté en des mesures de vérifications de la cohérence des plans et des surfaces en notre possession (Projet de la Maison Griffon, 12/21). Il s'avère que les documents du Projet de la Maison Griffon sont de qualité et plutôt précis.
Le total des surfaces utilisables représente environ 1 138 m².
En ce sens, les plans ci-après sont directement extraits du document précité et annotés par nos soins.

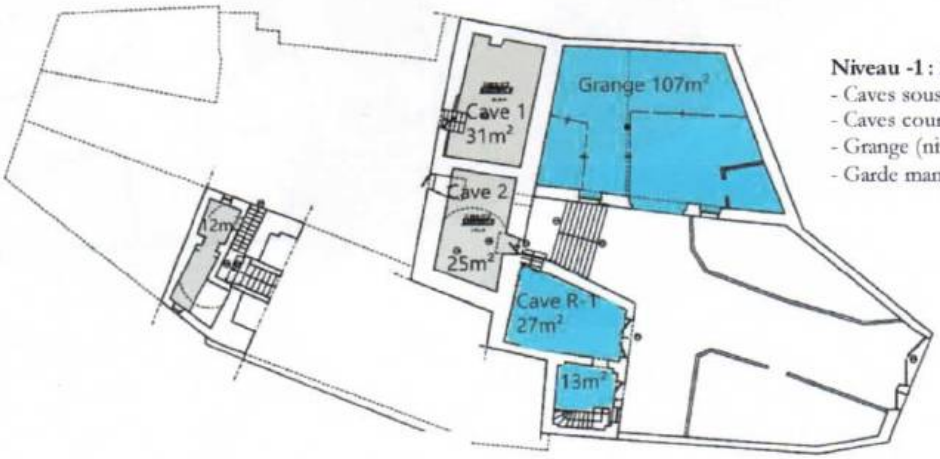
3.3.1 Niveau -2

Le total des surfaces représente approximativement 218 m². Elles sont implantées à des niveaux assez peu homogènes.

Niveau -2 : 218 m²
- Caves bât. N/S = 86 m²
- Caves sur rue = 101 m²
- Cave sous terrasse = 31 m²

3.3.2 Niveau -1

Le total des surfaces représente approximativement 215 m². Elles sont également implantées à des niveaux assez peu homogènes.



Niveau -1 : 215 m²
- Caves sous bât. N/S = 56 m²
- Caves cour Est = 40 m²
- Grange (niv. 0) = 107 m²
- Garde manger = 12 m²

3.3.3 Niveau 0

Le total des surfaces représente approximativement 416 m². Elles sont également implantées à des niveaux assez peu homogènes.

Niveau 0 : 416 m²
- Bât. N/S = 69 m²
- Bât. hab° Sud = 155 m²
- Grange (niv. 1) = 107 m²
- Cuvier-four Ouest = 47 m²
- Soue = 38 m²

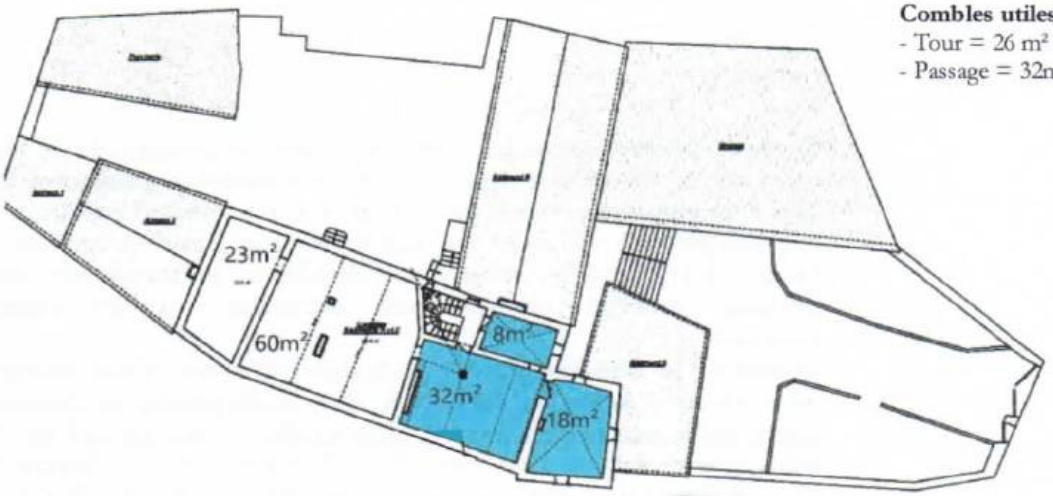
3.3.4 Niveau 1

Le total des surfaces représente approximativement 231 m². Elles sont implantées à des niveaux plus homogènes.

Niveau +1 : 231 m²
- Bât. N/S = 73 m²
- Bât. hab° Sud = 117m²
- Cuvier-four +1 = 41 m²

3.3.5 Niveau 2 (combles)

Le total des surfaces utilisables représente approximativement 58 m².



Combles utiles : 58 m²
- Tour = 26 m²
- Passage = 32m²

4 Projections

4.1 Démolitions/Sauvegarde patrimoniale

4.1.1 Le bâti

L'objectif premier du maître d'ouvrage, auquel la présente étude tente d'apporter des éléments de réponse, est de **sauvegarder ce patrimoine bâti** dont il est propriétaire depuis peu. Les potentiels travaux de sauvegarde ne devraient pas avoir un impact trop fort sur la ou les futures destinations du bâtiment. En ce sens, ils concerneront principalement **le clos couvert** (murs, charpente, couverture et menuiseries extérieures…) et **les espaces extérieurs**.

Néanmoins, les démolitions actées par le maître d'ouvrage auront un impact sur l'utilisation future du bâti. D'un côté, la démolition de l'ancienne grange/étable « supprime » deux (2) plateaux de 107 m², soit 214 m². En outre, cette démolition devra être étudiée d'un point de vue technique, en raison de son interaction avec le mur de soutènement (?) de la rue de la Cure. De l'autre, la démolition des 3 espaces du bâtiment dit ancienne soue (38 m² environ) nécessitera quelques reprises sur le mur Sud de l'Eglise.

Outre ces enjeux techniques et fonctionnels, il convient de bien percevoir les enjeux architecturaux liés à ces démolitions. En terme de valeur architecturale, le cadastre napoléonien de 1816 (cf. supra) indique que l'ancienneté de ces bâtis n'est pas avérée et le descriptif technique ne relève aucun éléments remarquables. La démolition de l'ancienne grange/étable permettrait de dégager la vue principale Est, d'améliorer le confort visuel des espaces du bâtiment N/S et de mettre en valeur les espaces extérieurs.

En outre, le groupe de pilotage a clairement exprimé l'absence de besoin d'un espace de «rassemblement» présentant ces caractéristiques (surfaces, implantation, capacités d'accueil…). La Commune semble pourvue dans ce domaine.

Enfin, malgré le coût des démolitions, ces dernières permettent de limiter les investissements de sauvegarde et les futures dépenses d'aménagement selon les projets.

4.1.2 Eléments particuliers

Certains éléments spécifiques ont été abordés par l'Architecte des Bâtiments de France lors du montage d'un projet en 2021. Au regard du caractère à la fois éclairé et contraignant de cet avis, il nous semble important de lister ces éléments qui impactent tant le clos couvert que les éléments d'aménagement.

- Conservation impérative du portail de l'entrée principale et du portail d'accès à la cour Est,
- Caniveau et allée en pierres de lave à conserver dans la cour Ouest,
- Supprimer les ouvertures non conformes ou recréer des ouvertures conformes au bâtiment d'origine,
- Démolition de l'ancienne soue sous conditions : ne pas fragiliser les fondations de l'église et reprendre le mur laissé nu,
- Conservation d'éléments remarquables : bac rond formant angle, dallage au sol si en pierre, four-dallage-plafond conservé avec

restauration de la cheminée (corps et conduit), dallage en pierres de lave, évier en pierre, plafonds à la française…
- Reprise des pentes de toiture du 1er bâtiment de droite (en entrant) afin d'harmoniser l'ensemble et dégager un peu la vue sur l'église,
- Conserver l'apparence des caves et notamment le revêtement de sol (galets),
- Supprimer la partie couverte de la terrasse,
- Démolition possible de l'ancienne grange/étable (écurie ?) avec renforcements nécessaires de la structure, ouvertures adaptées pour le bâtiment N/S, conservation et mise à niveau de l'escalier (cour Est),
- Conservation des pierres de corniche et de la gargouille (ancienne grange)…

4.2 Utilisation future

4.2.1 Destination du bâti

Après visite et analyse du bâti, suivies de quelques recherches et de la lecture des différents projets établis ces dix dernières années, nous estimons qu'aucune utilisation évidente n'apparaît clairement.
Nous avons déjà rencontré ce type de situations, que ce soit en milieu urbain (ancien Cinéma de Montferrand projeté en Tiers Lieu), en zones urbaines plus périphériques (Salle polyvalente de Tallard - 05) ou en zone rurale (Bâtiments départementaux colline de Sion – 54). Or il s'avère qu'une destination future non affirmée/non évidente représente un obstacle majeur dans la conduite d'un tel projet, renforcé par une utilisation ancienne et partielle du Château.

Les souhaits exprimés par les porteurs de projet et nos expériences antérieures nous permettent de cibler quelques utilisations potentielles d'un tel ensemble.
La liste ci-après présente ces options :
- Bâtiment à vocation culturelle : muséographie, expositions, concerts, théâtre…
- Bâtiment à vocation festive : évènements non permanents tant privés que publics (fêtes du village, mariages et autres…).
- Bâtiment à vocation associative permettant d'accueillir des espaces tertiaires (bureaux, salle de réunion, locaux de stockage…) et des espaces de pratiques diversifiées : poterie, peinture, arts visuels, pratiques musicales…
- Bâtiment à caractère commercial et/ou artisanal.

4.2.2 Contraintes

Les contraintes ci-après ne sont qu'un fragment des difficultés que rencontrera le maître d'ouvrage.
La 1ère contrainte identifiée concerne l'absence d'une utilisation évidente et nécessaire. Si la Commune décide la sauvegarde de ce patrimoine, il sera alors plus aisé de déterminer un projet cohérent, répondant aux réels besoins.
La 2nde contrainte est relative à la réglementation. En effet, les destinations envisagées sont pour la plupart de nature publique. En conséquence, la réglementation applicable sera celle d'un ERP (type et catégorie inconnus à ce jour). Les impératifs en terme d'accessibilité correspondent peu à la topographie du site et à l'enchevêtrement des différents niveaux de planchers.
La 3ème contrainte est relative au fonctionnement d'un tel ensemble. La gestion des espaces, l'entretien, la maintenance…sont autant d'obstacles pour un tel projet.

4.3 Synthèse diagnostic

Préalablement aux évaluations financières, nous dressons un tableau permettant de visualiser rapidement les éléments de diagnostic, supports des futures orientations du maître d'ouvrage.

Eléments de synthèse	
Nature du diagnostic	**Appréciations**
Juridique	Situation favorable (propriétaire) et ouverte (public, privé, mixte…)
Réglementaire	Situation très contraignante : ERP, ABF…
Environnemental	Situation problématique à terme : nature du sol inconnue, mouvements de terrains, chutes de blocs, vents violents...
Technique	Etat critique
Fonctonnel	Complexité forte : organisation des niveaux du bâti, absence de projet évident et fonctionnement général
Financier	Investissements lourds

5 Interventions techniques et estimations financières

5.1 Interventions techniques

Les différentes interventions nécessaires sont listées ci-après :

1. Installation de chantier : vestiaires/sanitaires/bureau (bâtiment type bungalow), raccordements aux réseaux, panneaux de chantier, signalisations diverses, comptage des frais de consommation, cloturage du site avec signalisation réglementaire…
2. Défrichage du terrain et nettoyage intérieur : arrachage végétaux, nettoyage des sols, évacuation des déchets, débarrassage et évacuation des mobiliers et éléments non remarquables, transfert et stockage des éléments à conserver (tonneaux, évier, four…)…
3. Désamiantage (sur éléments connus) : plan de retrait, installations techniques spécifiques, dépose plaques fibrociment, métrologie et campagne d'analyses, évacuation et traitement des déchets.
4. Confortements des zones d'effondrement des planchers.
5. **Démolitions** : ancienne soue, ancienne grange/étable, curage intérieur des bâtiments, réfection du terrain…
6. Travaux de toiture : dispositifs de levage et montage, protections diverses, échafaudages, dépose des couverts et de la zinguerie, évacuations, reprises de charpente, remplacement du couvert et de la zinguerie, étanchéité sur zone terrasse démolie…
7. Façades et menuiseries : installations diverses, micro-sablage, changement menuiseries extérieures, volets, rénovation des portails…

En complément, nous avons également projeté les points suivants :

1. Démolition (hors voutes niv. -2) et reconstruction des planchers,
2. Création d'un ascenseur.

5.2 Eléments financiers

Tableau des coûts travaux - € HT

Postes de travaux	Coût
Eléments de sauvegarde	
Installation de chantier	29 375,00
Défrichage - Nettoyage	14 575,00
Désamiantage	60 875,00
Confortements	10 000,00
Démolitions des bâtiments	63 875,00
Travaux de toiture	237 315,00
Façades - Menuiseries	287 911,00
TOTAL	**703 926,00**
Eléments complémentaires	
Démolition reconstruction planchers	111 030,00
Création ascenseur	110 000,00
TOTAL	**221 030,00**
TOTAL	**924 956**