

Vérifica

CITE DU HAVRE

**Reprises ponctuelles des désordres
en façades des bâtiments B, D et E**



NOTE SUR L'OUVRAGE

Juillet 2025

SOMMAIRE

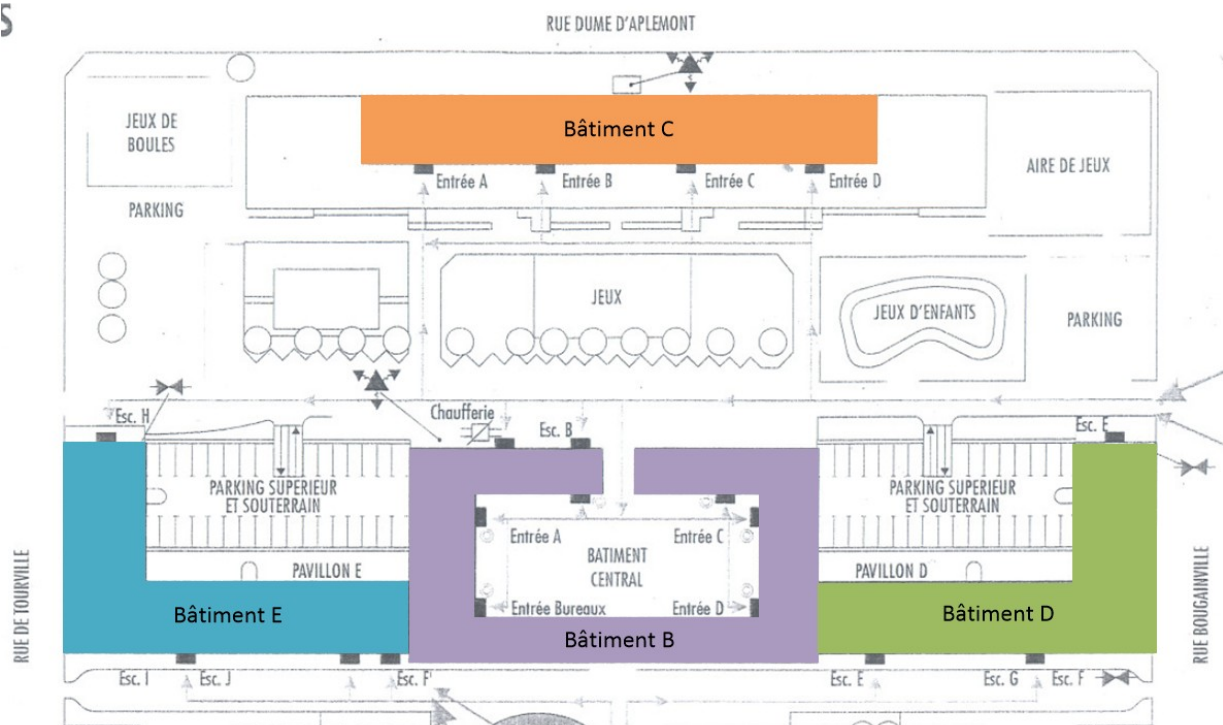
1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA CITÉ.....	2
2. ETAT DES LIEUX - SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS EFFECTUÉS À CE JOUR.....	3
2.1. La construction – La rénovation des bâtiments.....	3
2.2. Les pathologies recensées.....	4
3. SYNTHÈSE DES PATHOLOGIES OBSERVÉES.....	6
3.1. Bâtiment D.....	6
3.2. Bâtiment B.....	8
3.3. Bâtiment E.....	9
4. MESURES URGENTES DÉPLOYÉES.....	11
4.1. Purges des façades.....	11
4.2. Sécurisation des abords de façades.....	11
4.3. Travaux d’urgence pour réduire les risques de chutes et d’infiltrations – Objet de la présente consultation.....	12
5. PROJET DE RÉNOVATION GLOBALE DES FAÇADES DE LA CITÉ.....	13
5.1. Présentation du projet de rénovation.....	13
5.2. Objectifs techniques.....	13
5.3. Planning prévisionnel du projet de rénovation globale.....	15
6. OBJET DE LA PRÉSENTE CONSULTATION : TRAVAUX D’URGENCE POUR LA REPRISE DES DÉSORDRES EN FAÇADES DES BÂTIMENTS B, D ET E.....	16
6.1. Mission A : traitement des pathologies identifiées à ce jour.....	16
6.2. Mission B : traitement des nouvelles pathologies.....	17
6.3. Planning prévisionnel.....	18
7. LISTE DES ANNEXES.....	19

1. Présentation générale de la cité

La cité des Douanes du Havre est composée de 4 bâtiments, comprenant au total 153 logements.

Elle est située en centre-ville du Havre, au 91 rue Casimir Delavigne.

5



2. Etat des Lieux - Synthèse des diagnostics effectués à ce jour

2.1. La construction – La rénovation des bâtiments

La Caserne des Douanes a été construite en 1846 et 1848. Elle a été rénovée en 1960 suite à incendie et en 1990. Une campagne de ravalement portant sur les bâtiments B – C et D a été réalisée dans les années 2010.

Les fenêtres d'origine de proportions verticales ont disparu au profit de fenêtres PVC de dimensions carrées, plus larges et moins hautes. Tous les linteaux en brique ont donc été remplacés par des linteaux en béton et les allèges surélevées en maçonneries.

Les murs périphériques ont reçu un enduit ciment intérieur/extérieur (en lieu et place probable d'un enduit plus ancien). Les corniches et listels, en pierre et briques, ont notamment été recouverts, réparés, complétés avec du ciment.

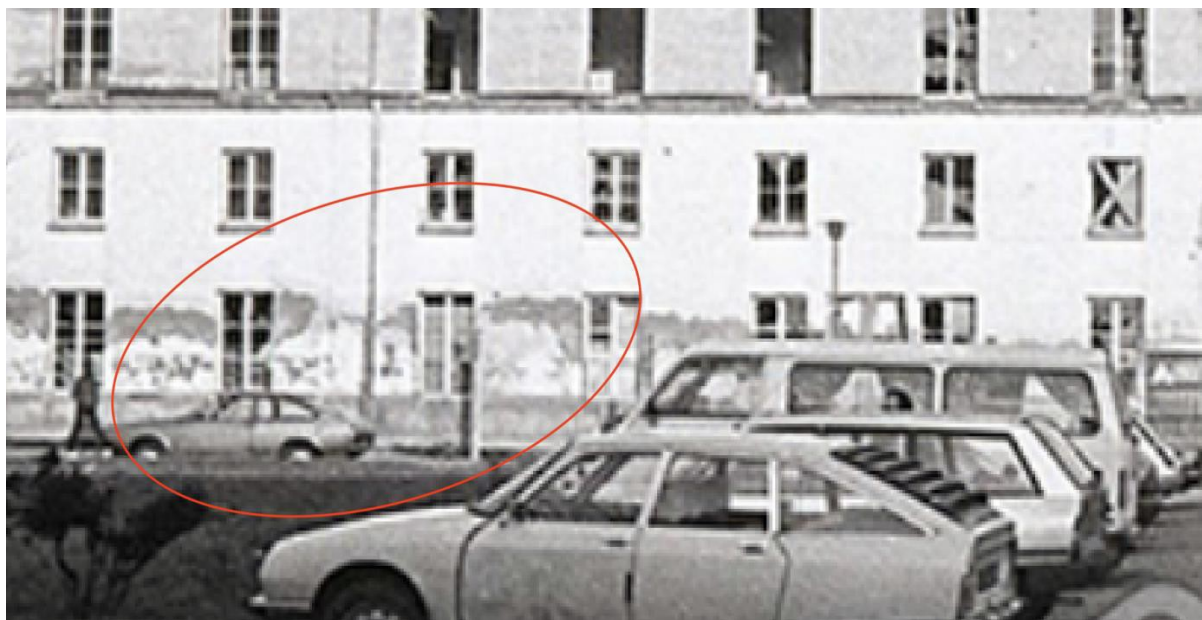


2.2. Les pathologies recensées

Remontées Capillaires

Le diagnostic fait état de remontées capillaires sur l'ensemble des façades. Il n'y a pas de coupure de capillarité (assez courant pour l'époque). La peinture se cloque et les enduits se fissurent. Même constat à l'intérieur des bâtiments sur les murs de la cage d'escalier. Pas de visibilité sur les parois intérieures des façades du fait des doublages.

Zoom sur une photo des années 80 qui montre que les remontées capillaires sont un problème ancien et récurrent. Cela explique probablement les petites barbacanes en pied de façade censées drainer l'eau.



Déstabilisation des éléments structurants

Des premiers éléments de chutes des corniches des façades ont été relevées en 2019. Une première campagne de purge de ces éléments (corniches et enduits de façades) a été confiée à la société Acrobat en urgence.

Depuis, régulièrement, des campagnes sont menées pour sécuriser le site.



Le bureau d'études Rincent, missionné en février 2023 pour un diagnostic des façades précise que les murs sont constitués de briques de vase dont l'épaisseur varie entre 40 cm pour le Rdc à 20 cm au dernier étage, enduites sur 2 à 5 cm. Ce type de façades favorise les remontées capillaires.

Les corniches sont tenues par des aciers très corrodés qui se délitent et qui cèdent sous le poids compte tenu de leur état expliquant la chute régulière d'éléments conséquents.

Le sinistre évolue : récemment des éléments de façades sont tombés au pied du bâtiment D façade Nord.

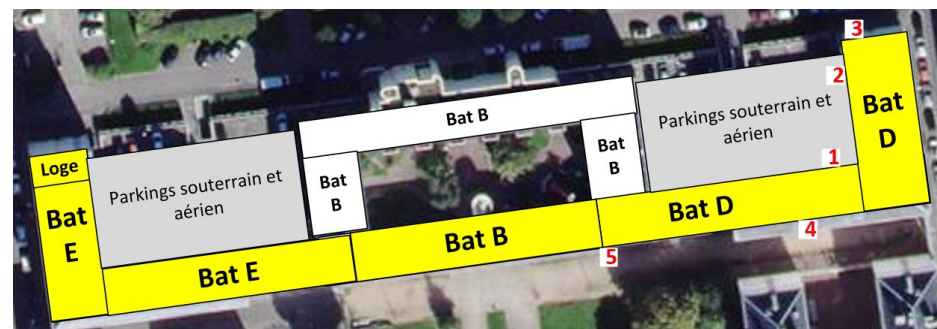
Des infiltrations d'eau dans 4 appartements ont été déclarées en façade Sud du bâtiment E en juin 2025.

3. Synthèse des pathologies observées

3.1. Bâtiment D



Localisation 1
Chute de corniche en
février 2025



Localisation 2



Localisation 3



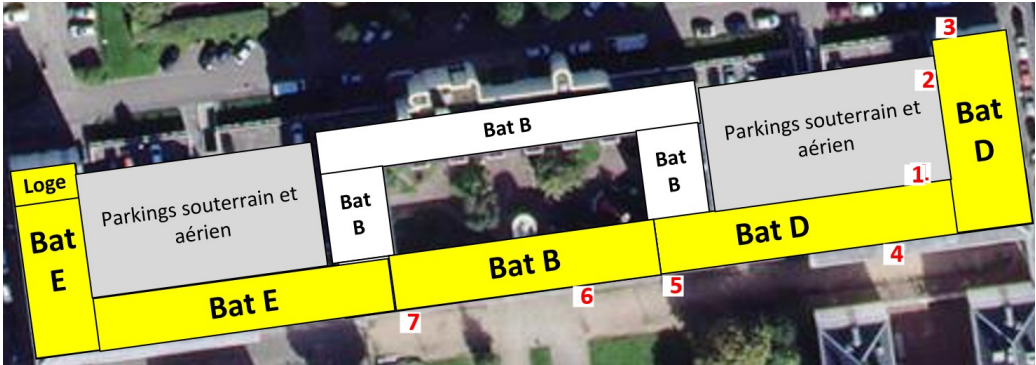
7

Localisation 4



Localisation 5

3.2. Bâtiment B

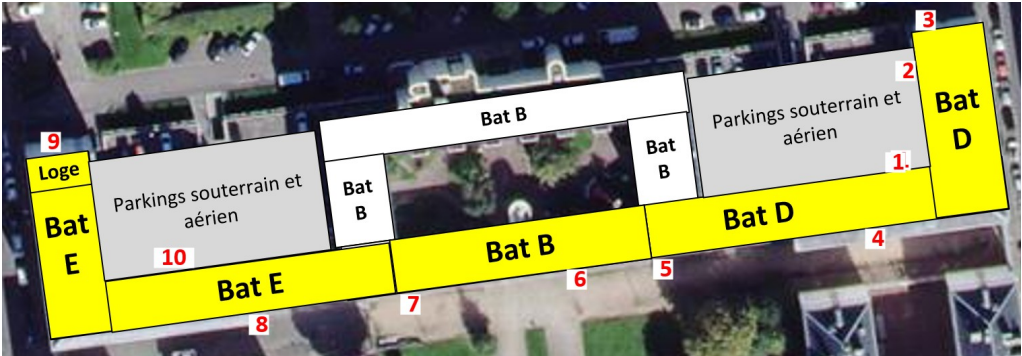


Localisation 6



Localisation 7

3.3. Bâtiment E



Localisation 8



Localisation 9



Localisation 10

4. Mesures urgentes déployées

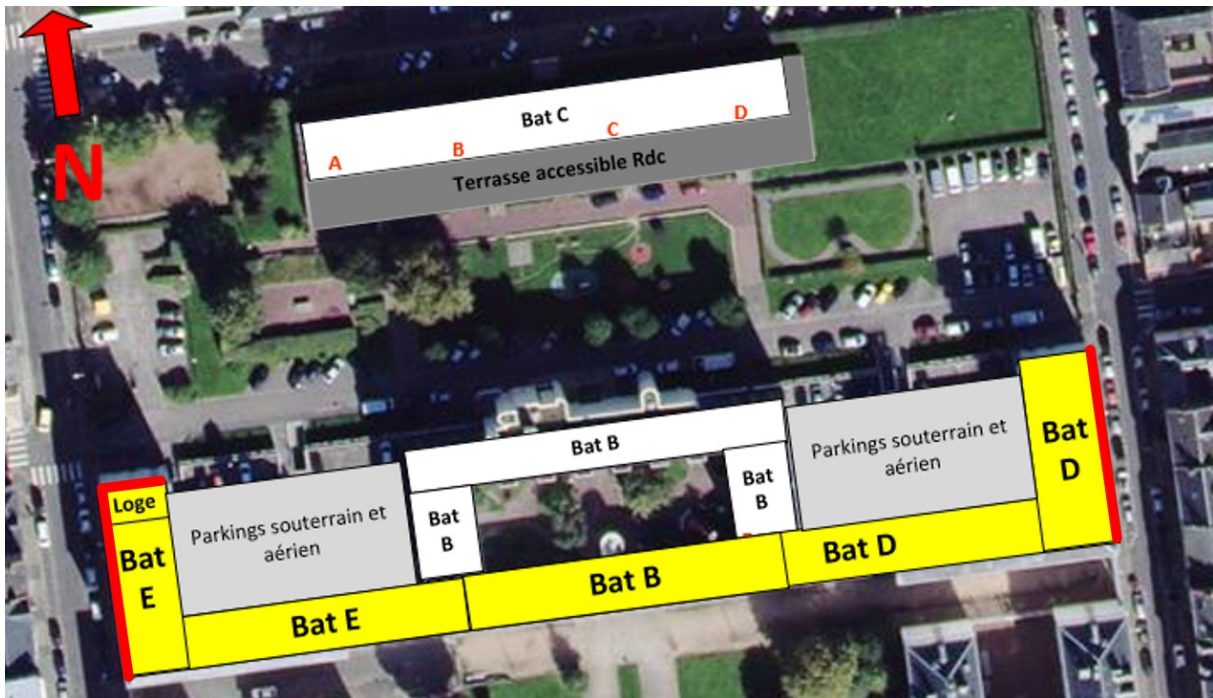
4.1. Purges des façades

Des campagnes de purges régulières sont menées par le service territorial pour sécuriser provisoirement le site en attente du projet de rénovation globale des façades.

4.2. Sécurisation des abords de façades

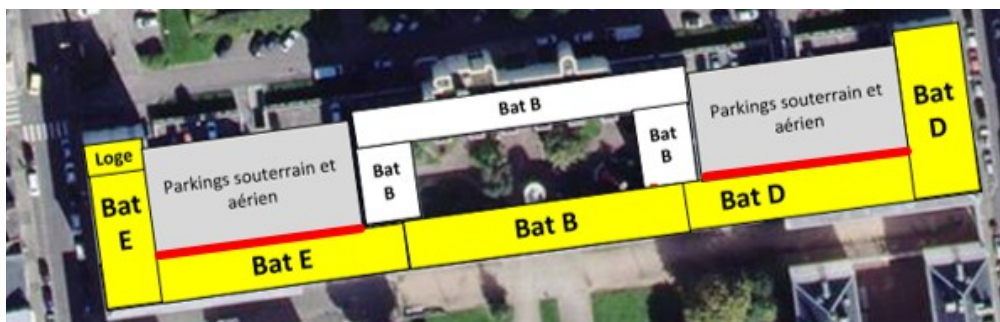
Sécurisation de 2023

La protection des circulations par filets sur les rues de Tourville et de Bougainville a été réalisée en décembre 2023 sécurisant la circulation sur la voirie publique.



Le reste des abords de façades est alors protégé par barrières Herras et par tunnels aluminium pour les accès aux cages d'escalier.

Les coursives des bâtiments E et D sont protégées en pieds de façades sur un recul de 1 m – Ces cheminements permettent d'accéder à partir des sous-sols des bâtiments D et E aux parkings souterrains. (en rouge sur le plan ci-dessous).



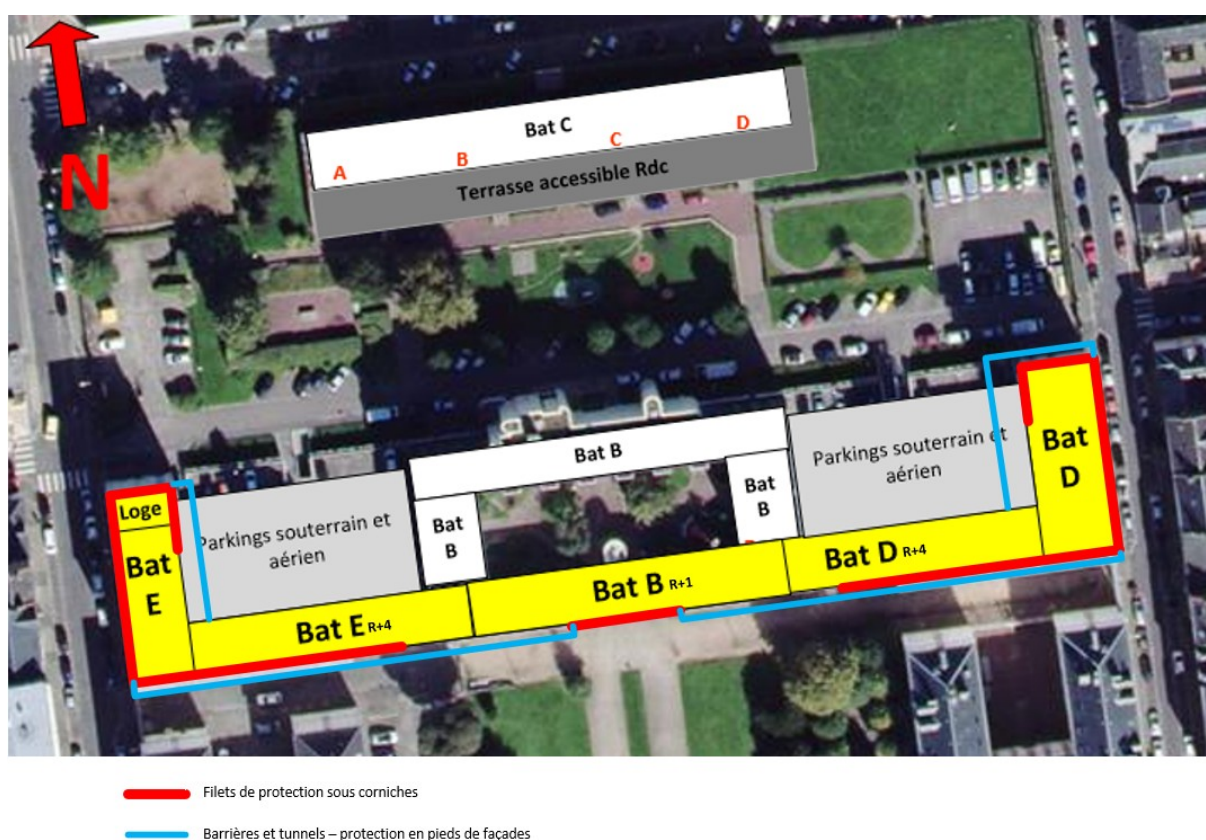
Sécurisation 2025

En février 2025, un élément de corniche est tombé et a rebondi sur un appui de fenêtre éclatant sur le sol au-delà du périmètre protégé.

Les parkings étant également accessibles depuis l'extérieur en façade Sud, en contournant via la cour du bâtiment B, il a été proposé de neutraliser les coursives.

Pose de filets sous corniches sur les pignons et la façade Sud en R+4, avec le maintien des barrières Heras et tunnels en pied de façades pour renforcer la sécurisation du site.

Schéma des installations de protection du site à partir d'août 2025 :



4.3. Travaux d'urgence pour réduire les risques de chutes et d'infiltrations – Objet de la présente consultation

Mise en place d'un marché à bons de commande portant sur deux lots :

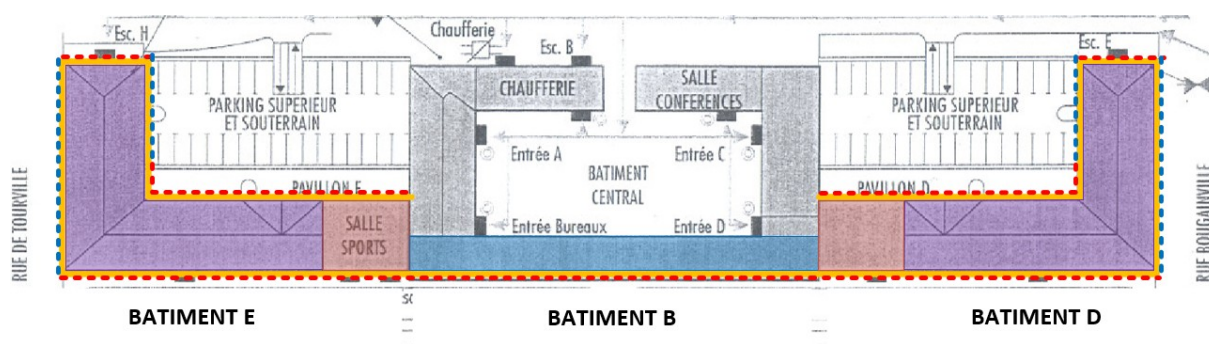
- Lot 1 : Purge des façades – travaux acrobatiques
- Lot 2 : Confortement des façades et des éléments structurants

5. Projet de rénovation globale des façades de la cité

5.1. Présentation du projet de rénovation

La Maîtrise d'Ouvrage porte, en parallèle des travaux d'urgence, un projet de rénovation globale des façades de la cité :

- Traitement des couvertures et étanchéités
- Parement de façades (y compris ITE)
- Traitement des remontées capillaires
- Option : remplacement des menuiseries extérieures
- Option : Isolation des combles



LEGENDE :

- Traitement façades ITE + menuiseries
- Réfection couverture ardoise + gouttières havgaises + isolation des combles
- Réfection toiture-terrasse dalles
- Réfection toiture-terrasse lourde
- Traitement des remontées capillaires par drain
- Traitement des remontées capillaires – proposition MOE

5.2. Objectifs techniques

Façades

- ✚ Les bâtiments devront s'inscrire dans l'architecture de la ville.
- ✚ Piochage de l'ensemble de l'enduit existant et purge des zones non-adhérentes.
- ✚ Reprise des microfissures au mortier de réparation compatible avec le support.
- ✚ Isolation thermique par l'extérieur : mise en œuvre d'une isolation adaptée à la brique. Objectif CEE : $R_{\text{paroi}} > 3.7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.
- ✚ Restauration de l'intégralité des corniches.
- ✚ Réfection complète de 50 % des linteaux et reprises ponctuelles des 50 % restants.
- ✚ Restauration des soubassements.

- ✚ Les matériaux doivent résister à l'ensemble des contraintes de l'environnement en matière d'urbanisme, de pollution, de résistance au vandalisme : chocs et rayures, étanchéité à la pluie...
- ✚ Elles seront traitées antisalissures en pieds de mur et anti-graffitis pour les parties accessibles.
- ✚ Le choix des matériaux doit être fait en pensant à la possibilité de conserver dans le temps un aspect proche de celui d'origine par une maintenance et un nettoyage régulier et facilité notamment en pied de façade.
- ✚ En cas de remplacement à la suite de détériorations ou de vieillissement, le démontage des éléments doit pouvoir être réalisé aisément. Les bardages bois et métalliques ou jugés fragiles sont interdits en partie basse, inférieure à 2 m dans toutes les zones exposées accessibles.

Toitures

- ✚ Les matériaux employés devront garantir une complète fiabilité et le minimum d'entretien, dans le respect de la réglementation urbaine de la zone. La durabilité et la fiabilité de l'étanchéité recouvriront plusieurs aspects :
 - Le choix des matériaux et des techniques de réalisation,
 - La qualité de mise en œuvre pendant la phase travaux,
 - Le suivi des taches périodiques de vérification et d'entretien préventif,
- ✚ Le choix des matériaux sera adapté au climat, au type de toiture et au mode d'utilisation.

Toitures ardoises bâtiment D et E :

- ✚ Révision des toitures ardoises.
- ✚ Les états de surface des couvertures ne seront pas de nature à générer de bruits anormalement élevés en cas de pluie ou de vent fort, pouvant gêner le confort des usagers du bâtiment.
- ✚ Les caches moineaux, rives de toits ou bandeaux d'habillage seront réalisés en matériaux ne nécessitant ni entretien, ni peinture.

Toitures terrasses bâtiment B :

- ✚ Réfection des complexes d'étanchéité, y compris isolation. Objectif CEE : $R_{\text{toiture-terrasse}} \geq \text{m}^2.\text{K}/\text{W}$.
- ✚ Les revêtements des toitures-terrasses devront être traités de couleur claire pour éviter la surchauffe des locaux en été.
- ✚ Accessoires d'ancrage et de sécurité en toiture.
- ✚ L'utilisation de produits de couverture en Plexiglas, polycarbonate, résine polyester armé est interdite.
- ✚ Les acrotères recevront une protection sous la forme de couvertine avec goutte d'eau en matériau inoxydable côté extérieur pour empêcher les souillures sur les façades.

- ✚ Des cheminements seront aménagés sur les toitures terrasses afin de permettre leur entretien. Les zones comportant des équipements techniques qui nécessitent des interventions de maintenance seront traitées en ajoutant une protection fixe adaptée, y compris sur les cheminements d'accès.

Descentes eaux pluviales

- ✚ Remplacement des gouttières et descentes EP.
- ✚ Traitement des descentes EP en zinc avec dauphin en fonte.

Menuiseries extérieures

- ✚ Remplacement des lanterneaux d'éclairage zénithal et d'accès en toiture.
- ✚ Remplacement des menuiseries extérieures.
- ✚ Menuiseries à rupteurs de ponts thermiques, avec vitrage à isolation thermique et acoustique renforcée. Classement A-E-V : $A*2-E*4-V*A2$. U_w inférieur à $1.30 \text{ W/m}^2.\text{°C}$.
- ✚ Les vitrages devront bénéficier d'un label CEKAL.
- ✚ L'entretien des châssis doit être facile, c'est-à-dire que la maintenance ne doit pas nécessiter de moyen de levage important. Le nettoyage des vitres devra pouvoir être assuré facilement depuis l'intérieur. Les vitres doivent également correspondre au confort thermique et acoustique demandé.
- ✚ Ouvrants coulissants proscrits.
- ✚ Remplacement des volets par volets battants en aluminium.

Isolation des combles

- ✚ Dépose de l'isolant thermique existant des bâtiments D et E.
- ✚ Mis en œuvre d'un nouvel isolant en combles perdus : $R_{\text{combles}} \geq 7 \text{ m}^2.\text{K/W}$.
- ✚ Création d'un cheminement sur platelage bois.

Remontées capillaires

- ✚ Traitement des remontées capillaires par drainage : mise en œuvre de drains, remblaiement et couche de finition revêtements identiques à l'existant.
- ✚ La Maîtrise d'œuvre proposera une solution pour le traitement des zones inaccessibles par drain.
- ✚ Vérification des débits de ventilation des logements humides, en particulier au rez-de-chaussée.

5.3. Planning prévisionnel du projet de rénovation globale

- 4^{ème} trimestre 2025 : Lancement consultation MOE
- 1^{er} et 2^{ème} trimestre 2026 : Etudes MOE
- 3^{ème} trimestre 2026 : Lancement consultation entreprises

- Du 4^{ème} trimestre 2026 à 2027 : Réalisation des travaux phase 1
- 2027/2028 : Réalisation des travaux phase 2
- 2028/2029 : Réalisation des travaux phase 3

6. Objet de la présente consultation : Travaux d'urgence pour la reprise des désordres en façades des bâtiments B, D et E

Au vu de l'état de dégradation des façades et de l'avancement du projet de rénovation globale des façades, la reprise ponctuelle des désordres existants apparaît nécessaire, en l'attente des travaux « définitifs » de rénovation des façades.

Ces travaux ont pour but de limiter l'évolution des dégradations, de renforcer structurellement les éléments suspendus, et de réduire les risques d'infiltration.

6.1. Mission A : traitement des pathologies identifiées à ce jour

Mission diagnostic sur les pathologies existantes :

- Prise de connaissance des diagnostics des façades des bâtiments B, D et E
- Diagnostic visuel des pathologies
- Etablissement d'un rapport sur l'ensemble des façades des bâtiments B, D et E relevant toutes les pathologies identifiées - y compris approche financière du montant de travaux à réaliser

Cette mission de diagnostic sera réalisée dès notification du marché.

Mission études :

- Mission PRO sur la sécurisation des façades (y compris estimation des travaux à réaliser, à partir de laquelle sera fixé le forfait de rémunération définitif par application du taux annoncé à l'Acte d'Engagement).
- Rédaction d'un contrat-cadre à bons de commande et définition des missions ponctuelles des entreprises permettant des reprises d'ouvrages et la mise en sécurité de ces derniers.

Cette mission décrira et définira par typologie d'ouvrage, les prestations détaillées qui pourront être commandées à l'entreprise afin de reprendre les ouvrages – corniches enduits traitements ponctuels de reprise de murs.

Les prestations seront détaillées par prix unitaire et permettront à la Maîtrise d'Ouvrage de passer commande sur une typologie d'ouvrage. (A titre d'exemple : PU de la réfection des enduits – dégrossis et enduit traditionnel de finition) – Etablissement d'un DQE pour consultation des entreprises.

Deux lots sont identifiés à ce jour – à confirmer suivant études :

- Lot 1 : Purge des façades
- Lot 2 : Confortement des façades et des éléments structurants

Le lot 1 assurera également les purges annuelles menées sur l'ensemble des façades.

- Mission ACT

Mission suivi des travaux : EXE, DET et AOR sur la reprise ponctuelle des désordres

6.2. Mission B : traitement des nouvelles pathologies

En cas d'apparition de désordres sur de nouvelles zones après la réalisation du diagnostic de la mission A, le titulaire du marché sera invité à réaliser un quantitatif suivant le bordereau de prix préétabli, pour le traitement de ces désordres.

Les commandes pourront être notifiées au titulaire jusqu'au démarrage des travaux de rénovation globale de la cité (dit « définitifs »). La durée maximale du contrat-cadre est de 4 ans.

Indépendamment de l'émission de bons de commande, le titulaire percevra une rémunération forfaitaire annuelle, ayant pour objet de garantir la disponibilité, la réactivité et l'implication du titulaire tout au long de la durée de l'accord-cadre, dans le respect des délais indiqués à l'acte d'engagement, notamment au titre de son devoir de conseil et d'alerte.

Mission études : Proposition d'un quantitatif par pathologie à partir du bordereau de prix de l'entreprise titulaire du contrat-cadre à bons de commande.

Mission suivi des travaux : EXE, DET et AOR sur la reprise ponctuelle des désordres

6.3. Planning prévisionnel

PLANNING mission A

Mois	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai
Consultation maîtrise d'œuvre										
Délais remise des candidatures et des offres										
Analyse des offres										
Négociation et mise au point du marché										
Validation MOA										
Notification du marché										
Phase DIAG										
Visite du site et établissement du rapport										
Phase PRO										
Suivi et analyse de la phase PRO et approbation										
Consultation des entreprises										
Délai de consultation et notification des marchés										
Validation										
Délai de réalisation de l'ouvrage										

PLANNING mission B

Mois	M0	M1	M2
Information du nouveau sinistre			
Quantitatif			
Validation par la MOA			
Commande à l'entreprise			
Validation			
Délai de réalisation de l'ouvrage			

7. Liste des annexes

L'ensemble des documents ci-dessous ont été réalisés dans le cadre du projet de rénovation globale des façades.

Annexe 1 : Diagnostic architectural et technique

Annexe 2 : Etudes de faisabilités

Annexe 3 : Diagnostic Amiante Avant Travaux 1

Annexe 4 : Diagnostic Amiante Avant Travaux 2

Annexe 5 : Diagnostic Amiante Avant Travaux 3

Annexe 6 : Diagnostic Plomb Avant Travaux

Annexe 7 : Reconnaissance de la constitution des façades

Annexe 8 : Rapport d'entretien des chéneaux et gouttières – Août 2023

Annexe 9 : Plans de la cité

Annexe 10 : Plans de façades

Annexe 11 : Géoréférencement des réseaux