

**Collectif des commerçants  
de l'espace commercial L'Auberge de Mer  
Saint Martin**



Dressé à Sens, le 19 octobre 2018  
par Sébastien GUERIN,  
Ingénieur Expert

## **Table des matières**

<b>1</b>	<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
1.1	Présentation.....	3
1.2	Mission.....	3
<b>2</b>	<b>Configuration du bâtiment.....</b>	<b>4</b>
2.1	Généralités.....	4
2.2	Description des commerces.....	7
2.2.1	Le sous marin.....	7
2.2.2	Dream Yacht Charter (atelier).....	8
2.2.3	La petite Auberge des îles.....	9
2.2.4	Dream Yacht Charter (bureau).....	10
2.2.5	SXM Marine Diesel.....	11
2.2.6	ANAP.....	12
2.2.7	Antipodes.....	12
2.2.8	Le Pourquoi Pas.....	13
<b>3</b>	<b>Conclusion.....</b>	<b>14</b>

# **1 Préambule**

## **1.1 Présentation**

Le bâtiment de L'Auberge de Mer est situé à Saint Martin, en périphérie de la Marina ROYALE et à coté du cimetière. Il a été construit aux environs de 1985, dans le cadre d'une délégation de la collectivité à la SEM locale:SEMSAMAR.

Cet ensemble commercial d'environ 20 cellules qui est actuellement partiellement occupé par 7 commerçants a subi des dommages dus au vent et à la submersion marine durant le passage de l'ouragan IRMA en septembre 2017.

Le 10 octobre 2018, la Collectivité Territoriale de Saint Martin a pris un arrêté de péril ordinaire portant sur ce bâtiment, et dont l'article 1<sup>er</sup> met en demeure la SEMSAMAR de démolir l'ensemble du bâtiment sous un délai de 2 mois.

Les commerçants, inquiets de leur avenir, ont décidé de former un collectif afin de mieux défendre leurs intérêts.

## **1.2 Mission**

Dans ce cadre, ce collectif de commerçants a missionné le cabinet Global Expertise afin d'obtenir un avis sur la situation.

Nous avons réalisé une visite des locaux en activité, en compagnie des différents commerçants le samedi 13 octobre 2018.

Nous n'avons pas pu visiter les locaux fermés et nous n'avons pas eu accès aux documents annexés à l'arrêté de péril :

- Diagnostic d'octobre 2017 – Bureaux d'études d'INGENIERIE PLUS et CCET
- Demande de mise en péril du 23 mai 2018
- Rapport de visite d'examen par sondage – Société ANCO GUADELOUPE

Par ailleurs, nous n'avons eu accès à aucun plan du bâtiment.

## 2 Configuration du bâtiment

### 2.1 Généralités

La structure générale de ce bâtiment est constitué de poteaux et de poutres en béton armés, avec remplissage en blocs agglomérés de béton entre les cellules.

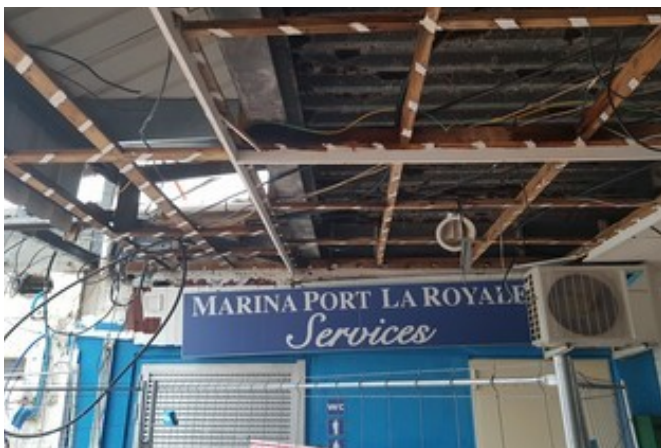
L'ensemble immobilier est constitué de 2 parties au rez de chaussée, alors que le 1<sup>er</sup> étage, apparemment d'un seul tenant recouvre partiellement ces 2 blocs, formant ainsi un passage ouvert, et couvert entre ces 2 parties.

Le plancher de l'étage ou des mezzanines est supporté par des structures métalliques. Lors de notre visite nous avons remarqué 3 types de planchers :

- Des planchers en bois
- Des planchers en béton, de type planchers collaborant
- Des planchers en béton armé

Il est à noter le bâtiment est bordé d'un auvent métallique.

D'une manière générale, on ressent un défaut d'entretien patent et récurrent du bâti et de ses accessoires.



Vue du plafond du passage



Détail

La structure du plancher au dessus du passage entre les 2 parties de bâtiment révèle un défaut d'entretien depuis de nombreuses années.

La mise en sécurité de cette zone avec un étaieement adéquat est nécessaire.

Coté cimetière la structure présente quelques fissures



Façade coté rue



Détail de fissure

Cette fissuration de la façade doit être traitée, mais n'est pas alarmante.

Coté parking on peut remarquer dans une zone démolie, une importante corrosion des aciers incorporés au béton, preuve encore d'un manque d'entretien depuis de nombreuses années.



Vue du coté parking



Détail de corrosion de la structure

Coté Marina, la structure de l'étage est plus endommagée. Selon plusieurs commerçants, la fissuration était déjà présente avant le passage du cyclone IRMA.



Vue de l'étage coté Marina



Détail

On peut remarquer à la fois que la démolition de l'étage a été entamée, mais également que des portions de structure précédemment réparées sont à nouveau fissurée. Le bâtiment est désormais exposé aux intempéries, et l'eau qui s'infiltré entraîne fatalement la corrosion des aciers de la structure.

Dés lors, on peut s'interroger à propos de la méthodologie employée pour effectuer cette démolition au dessus et à proximité immédiate d'établissements recevant du public alors en activité.

Peut être ces fissures sont la conséquence du cyclone, ou la conséquence d'une démolition brutale, ou la conséquence d'un manque d'entretien, ou encore une combinaison de ces 3 facteurs.

Toujours est il, ces poteaux peuvent être très rapidement mis en sécurité avec la mise en place de solutions conservatoires, de type cerclage ou autre, voire réparés définitivement.

## 2.2 Description des commerces

### 2.2.1 Le sous marin

Pour ce restaurant, l'espace restauration, est situé en terrasse.

L'intérieur du bâtiment est constitué de 2 pièces, l'une pour la cuisine, l'autre étant l'arrière cuisine, avec les sanitaires.



Vue générale

La partie cuisine est surmontée d'un faux plafond, puis au dessus se trouve un volume vide et la toiture métallique.

Au dessus de l'arrière cuisine, se trouve une mezzanine sur plancher bois.

L'ensemble de la structure de cette cellule semble saine, et hormis une surveillance régulière, ne nécessite à priori pas d'intervention immédiate.

### 2.2.2 Dream Yacht Charter (atelier)

Cet atelier de plain pied est surmonté d'un plan collaborant. Le bac acier inférieur est peint et ne présente pas de traces de corrosion, hormis une zone d'environ 1m<sup>2</sup> qui nécessiterait un traitement.



Vue générale



Bac acier en bon état



Bac acier avec traces de corrosion

Nous n'avons pas remarqué de fissures particulières dans les murs de cette cellule.



### 2.2.3 La petite Auberge des îles

Ce restaurant est composé de 3 parties :

- l'espace restauration, à cheval sur la terrasse et dans le local, avec le bar.
- La cuisine avec les sanitaires
- un étage qui surplombe la salle de restauration avec un plancher collaborant et la cuisine avec un plancher bois.



Vue générale

La sous face du plancher au dessus de la salle de restauration est globalement en bon état mais nécessite des reprises localisées.



Détail du plafond en salle

Nous n'avons pas remarqué de fissures particulières dans les murs de cette cellule.

#### 2.2.4 Dream Yacht Charter (bureau)

Ce local est constitué d'un bureau et d'une pièce à utilisation de réserve et de stockage. Au plafond, un faux plafond masque l'état de la structure.

Une lumière a été créée et l'on peut alors constater une corrosion avancée de la structure métallique du planché collaborant.



Détail

Cette corrosion doit alerter, et doit être traitée. Néanmoins nous n'avons pas observé de fléchissement du plancher.

Face à ce constat, il est nécessaire de déshabiller entièrement le plafond afin de traiter la structure et de s'assurer qu'il n'y a pas de zone beaucoup plus impactée.

## 2.2.5 SXM Marine Diesel

Ce local est constitué de plusieurs parties :

- le auvent périphérique a été fermé au droit de cette cellule. Ce premier volume sert de stockage.
- Une partie bureau avec un faux plafond qui masque un plancher bois.
- Un atelier avec un étage. Il est à noter qu'une partie du plancher de cet étage est du type plancher collaborant, et une autre partie en béton armé classique.



Vue générale

Dans la partie atelier, des portions de bac acier du plancher collaborant du plafond sont corrodées. D'autres parties semblent saines mais sont partiellement habillées.



Détail

Cette fissuration longitudinale due à la corrosion ne semble pas alarmante, mais nécessite toutefois un traitement rapide.

Il conviendra de s'assurer de l'état du reste du plafond et donc de procéder à son déshabillage.

## 2.2.6 ANAP

Cette cellule fait partie du 2eme bloc de bâtiment.

Elle est constituée d'une surface de vente et d'une chambre froide.

A priori, cette cellule est surplombée par un plancher collaborant. Or la sous face de ce dernier est masquée par un faux plafond, puis par de la tôle ondulée.

Des infiltrations d'eaux sont présentes lors de notre visite.

L'auscultation du plafond de cette cellule n'est pas possible avec l'exploitation du commerce.

## 2.2.7 Antipodes

Cette cellule est constituée d'un espace de vente, surplombé par une mezzanine sur plancher collaborant.

Une vue par sondage de la sous face de ce plancher montre des traces de corrosion.



Vue générale



Bac acier avec légères traces de corrosion

La structure de la mezzanine ne présente pas de traces alarmantes. Il sera tout de même utile de s'assurer du bon état de toute la sous face de ce plancher.

## 2.2.8 Le Pourquoi Pas

Ce restaurant est constitué d'une partie cuisine avec faux plafond, et d'une partie salle avec le bar.



Vue générale

A coté de la cuisine, une lumière dans le faux plafond a été créée. La sous face du plancher collaborant est corrodée. Même si ce sondage ne met pas en évidence d'atteinte à la stabilité de la structure, il est nécessaire d'ausculté toute la sous face du plancher afin de s'assurer qu'il n'y ait pas de zone beaucoup plus atteinte que celle-ci.

Malheureusement, le déshabillage du plafond est difficilement compatible avec l'activité de la cuisine.



Sous face corrodée

### **3 Conclusion**

Nous constatons donc que la structure de ce bâtiment a globalement bien résisté au cyclone et à la submersion marine.

Nous constatons également les symptômes d'un manque d'entretien de la structure de ces bâtiments.

Nous estimons qu'avec la mise en place de mesures conservatoires l'activité de ces commerces peut continuer. Hormis pour le primeur ANAP et le restaurant Pourquoi Pas, pour les quels des investigations complémentaires nous semblent nécessaires.

A la vue de nos constats, nous ne comprenons pas la demande de démolition sous 2 mois des bâtiments. A notre avis, la structure est réparable, et quand bien même certaines parties ne pourraient être conservées, il est largement possible de procéder à des mesures conservatoires, voire à des démolitions partielles.

De toute façon, ces mesures entrent dans le cadre de l'indemnisation perçue ou à percevoir du bailleur de cet ensemble immobilier par son assureur.

La lecture du rapport de l'expert mandaté par l'assureur du bâtiment pourra ainsi être très utile, ainsi que la lecture des rapports des Bureaux d'études d'INGENIERIE PLUS et CCET et de la société ANCO GUADELOUPE

Ainsi, la sécurisation du bâti permettrait au bailleur de proposer sereinement à ses preneurs des solutions de relogement à ces commerçants qui s'investissent dans l'activité économique de la collectivité, surtout en ce début de saison.