

Maître d'ouvrage

**ADOMA**

Direction d'Etablissement Est - 17 avenue André Malraux  
57000 METZ

## **DEMOLITION DE LA TOUR DES MARRONNIERS**

**28, Quai d'Oran 68100 MULHOUSE**



**NOTE TECHNIQUE RELATIVE A LA PROTECTION D'UNE  
ESPECE PROTEGEE**

## **SOMMAIRE**

1	PRESENTATION DU SITE .....	3
1.1	– SITUATION .....	3
1.2	LE BATIMENT .....	3
2	– CONTEXTE OPERATIONEL .....	4
2.1	INSERTION DANS UN PROJET GLOBAL .....	4
2.2	URGENCE ET CARACTERE IMPERATIF DE LA DEMOLITION .....	4
3	– CALENDRIER DES TRAVAUX .....	5
3.1	PLANNING MARCHÉ .....	5
3	– CONCLUSION .....	6

## 1 PRESENTATION DU SITE

### 1.1 – SITUATION

Le site concerné se situe au 28 quai d'Oran, entre les voie ferrées et le canal du Rhône au Rhin, à environ 500 m de la gare SNCF de Mulhouse



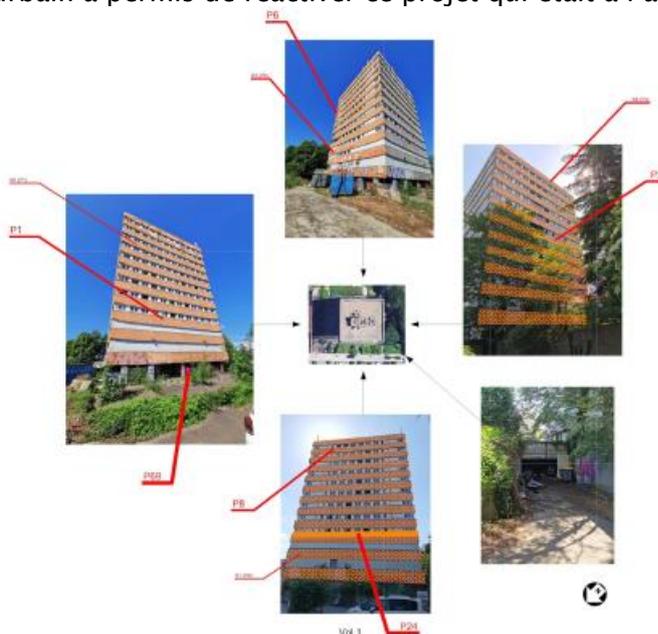
### 1.2. LE BATIMENT

Le Foyer de Travailleurs Migrants « Les Marronniers » est une tour de type R+11 sur sous-sol datant de 1971 d'une capacité totale de 224 logements comprenant 192 chambres de 10 m<sup>2</sup> organisées en unités de vie et 32 studios de 17 m<sup>2</sup>. Des locaux collectifs sont aménagés au rez-de-chaussée de l'immeuble. Il y a également un niveau de sous-sol complet sous l'immeuble.

L'immeuble est inoccupé depuis 2012. Il présente une pathologie structurelle avec un début d'affaissement (10 cm environ). Un renforcement des poteaux du rez-de-chaussée a été réalisé.

L'état de dégradation du bâtiment et les intrusions intempestives ont conduit la municipalité à délivrer un **arrêté de péril** à l'encontre de ce bâtiment.

Depuis 2012 les partenaires d'Adoma insistent pour que la tour soit démolie (une réhabilitation n'est pas envisageable). La mise en œuvre du nouveau projet de rénovation urbain a permis de réactiver ce projet qui était à l'arrêt faute de financements.



Les façades du bâtiment contiennent de l'amiante.

L'intérieur des locaux a été squatté et fortement dégradé. A titre d'exemple la plupart des vitrages des fenêtres sont brisés : cela représente un risque pour les oiseaux qui peuvent entrer dans l'immeuble et rester coincés.

Des travaux de débarrasage ont permis d'évacuer de nombreux déchets mais l'immeuble reste dangereux que ce soit pour d'éventuels intrus comme pour les oiseaux.

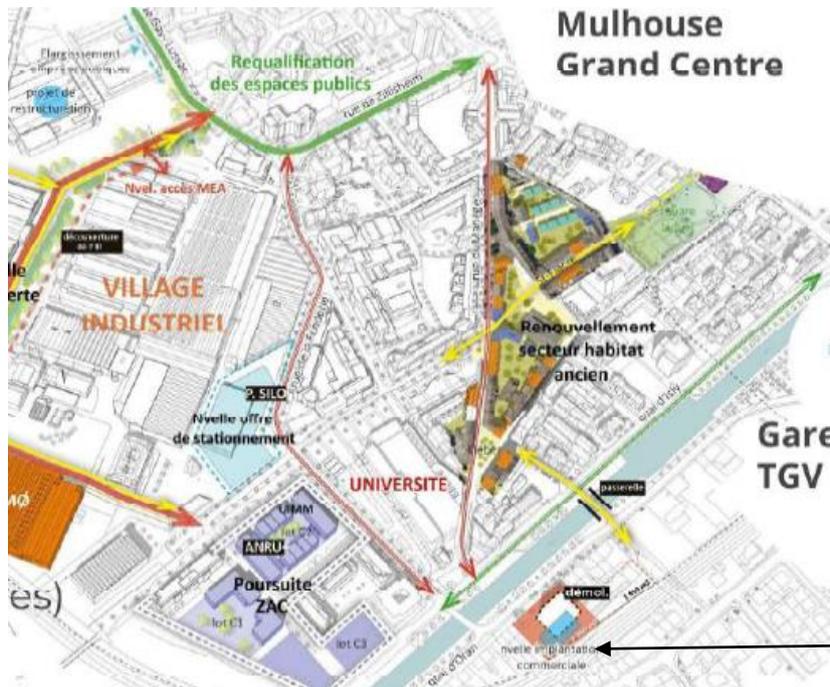
## 2 – CONTEXTE OPERATIONEL

### 2.1. INSERTION DANS UN PROJET GLOBAL

L'opération s'inscrit dans le nouveau projet de Renouvellement urbain (NPNRU) du quartier de la Fonderie à la Municipalité donc les échéances prévisionnelles sont :

- Présentation au Comité d'engagement de l'ANRU en juin 2019
- Signature de la convention en fin d'année 2020

La requalification du site est permise avant tout par la démolition du Foyer mais aussi par d'autres actions environnantes, prévues ou non dans le cadre de l'ANRU, telles que des constructions neuves de bâtiments, d'infrastructures, le réseau de transport...



### 2.2. URGENCE ET CARACTERE IMPERATIF DE LA DEMOLITION

Avant d'envisager une démolition de la tour, Adoma a étudié la possibilité de la réhabiliter. Cette hypothèse a dû être écartée pour des raisons de coûts techniques incompressibles et incompatibles avec les impératifs d'équilibre financiers.

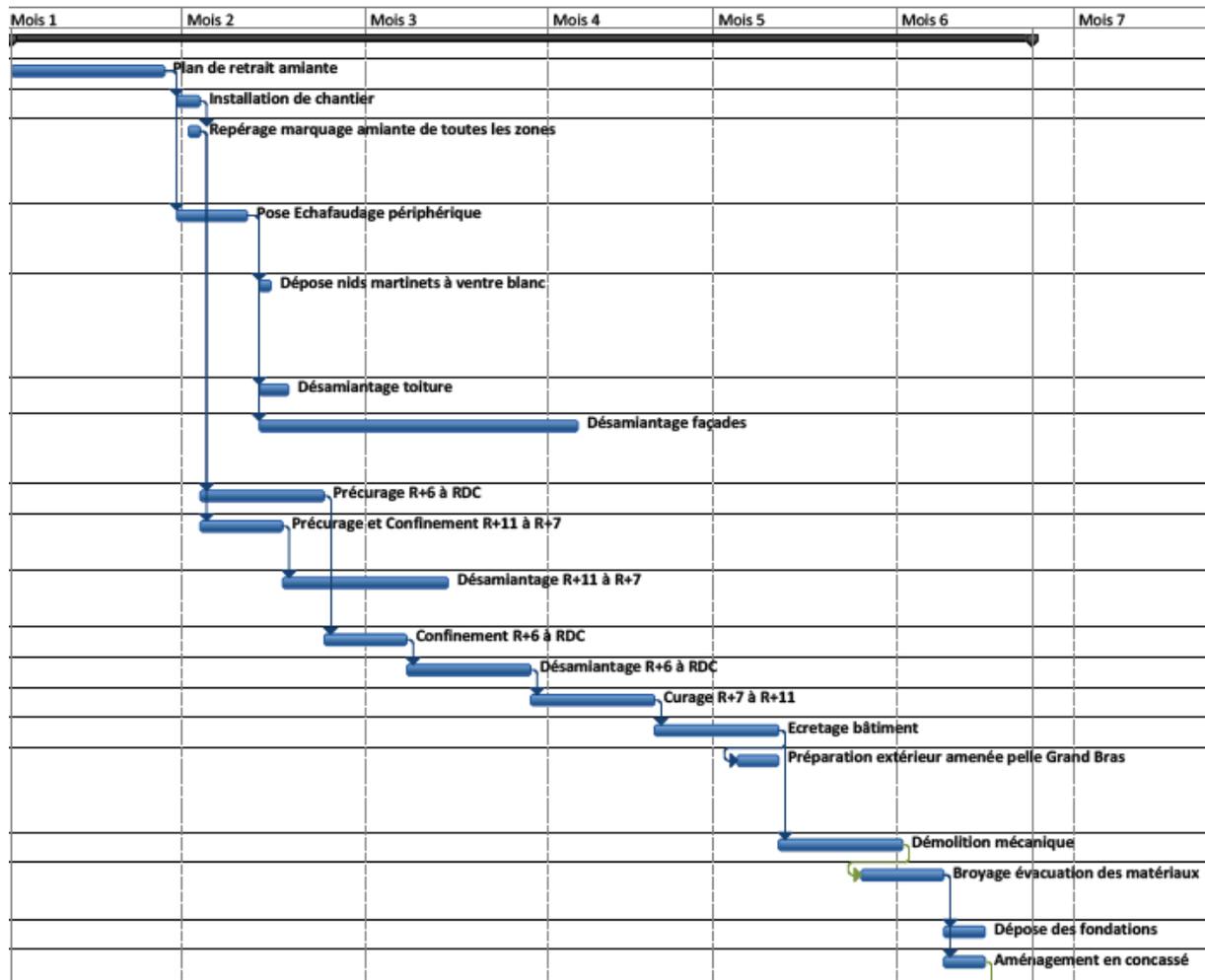
La démolition de la tour était à réaliser initialement dès 2012 mais nous n'avons pas pu mobiliser les fonds nécessaires. Nous nous sommes orientés pendant un moment vers une cession en l'état à un promoteur qui se chargerait de démolir, mais cette piste n'était pas celle souhaitée par les partenaires

La pathologie structurelle, l'arrêté de péril et les problèmes de squats avec des conduites à risque ont rendu la démolition de cette tour indispensable et urgente. Dès les premiers échanges relatifs au Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (ANRU 2) les partenaires nous ont sollicité pour signer le protocole de préfiguration et réétudier la possibilité de cette démolition

L'objectif était une démolition effective début 2020 mais le montage du projet ANRU a pris plus de temps que prévu et nous projetons désormais de démolir le site entre Novembre 2020 et Avril 2021

### 3 – CALENDRIER DES TRAVAUX

#### 3.1. PLANNING MARCHÉ



#### 3.2. PRISE EN COMPTE DE L'ESPECE PROTEGEE EN TERMES DE PLANNING

Pour les mesures compensatoire (nichoirs artificiels, boites à sons..), se reporter au rapport de la Ligue de Protection des Oiseaux (L.P.O.)

Pour éviter que des Martinets ne reviennent nicher dans la tour en 2021, la L.P.O. préconise une fin de travaux à fin mars 2021, avant le retour des migrations

Nous ferons notre maximum pour contenir les délais et réussir la démolition de la tour d'ici cette échéance , à tous le moins les niveaux supérieurs qui sont ceux où des cavités ont été repérées

Toutefois, si cela s'avérait impossible pour des raisons indépendantes de notre volonté (découverte fortuite d'amiante, conditions météo, nouveau confinement Covid-19 mettant à mal la cadence envisagée des travaux...), nous avons ci-après envisagé, avec le Maître d'œuvre LARBRE Ingénierie ci-après différentes solutions alternatives.

Etat d'avancement à Mi-Mars :

Possibilité 1 : Désamiantage terminé ou en cours

**Solution 1A**

Empaquetage complet de la tour en polyane empêchant l'approche des oiseaux, suite des travaux en intérieur de la tour et démarrage de la démolition à l'automne 2021.

**Solution 1B**

Fermeture des orifices extérieurs par de la mousse expansive (notamment les orifices sous les plaques de bardage béton), fermeture de toutes les fenêtres, ceci empêchant l'approche des oiseaux, suite des travaux en intérieur de la tour et démarrage de la démolition à l'automne 2021.

Possibilité 2 : Désamiantage terminé

**Solution 2A**

Ecréage des 3 étages supérieurs sous bâchage complet et protection des orifices extérieurs selon solutions 1A ou 1B

Etude vérification des vols de martinets autour de la tour pour vérifier la possibilité de continuer la démolition :

- Si les oiseaux gravitent autour de la tour, arrêt des travaux jusqu'à l'automne
- Si non, démarrage possible de la démolition (durée 2 semaines maximum en demandant à l'entreprise de faire des journées longues).

**Solution 2B**

Fermeture des orifices selon solution 1B

Repli de l'entreprise et reprise des travaux à l'automne, moyennant les frais de d'amené-repli des machines et de nouvelle installation de chantier

Si toutefois, l'une des solutions ci-dessus serait à choisir courant Mars, elle le serait collégalement en fonction de l'avancée du chantier à cette date et des contraintes environnementales, techniques, sociétales et financières qui pèsent toutes sur cette opération.

### **3 – CONCLUSION**

Au travers de la présente demande de dérogation, Adoma s'engage à mettre en œuvre les dispositions techniques permettant de préserver cette espèce protégée que ce soit dans la manière de mener le chantier, comme dans la mise en place des mesures compensatoires identifiées par la L.P.O.

Nous sollicitons l'autorisation du préfet pour poursuivre dès que possible la préparation et le déroulement de ce chantier, en lien étroit avec les partenaires (LPO, DREAL) afin de protéger aux mieux les martinets à ventre blancs et leurs site de nichage/reproduction