



M. CASCALES Laurent,
Tel : +33 6 09 71 23 25
cascales.architecte@gmail.com

Adresse

Servian le, 09 septembre 2025

Affaire : CTP ARCHITECTES / PORT DE PALAVAS LES FLOTS

Documents de référence :

- MEMOIRE INTRODUCTIF D'INSTANCE REFERE EXPERTISE — ARTICLE R. 532-1 CJA
TA Montpellier 2501407 - reçu le 26 février 2025

[Pièce n° 1 : Fichier - « TA PALAVAS.pdf » - 24 pages](#)

PRESENTATION

L'opération relative à la capitainerie du port de Palavas-les-Flots s'est déroulée en deux programmes de travaux distincts. Le premier a porté sur la surélévation du bâtiment afin d'y installer de nouveaux bureaux administratifs. Le second, engagé après cette surélévation, a concerné la réhabilitation de l'existant, avec pour objectif de redonner une cohérence fonctionnelle à l'ensemble des espaces.

Le phasage programmatique n'a pas été optimisé, avec certaines incohérences qui ont compliqué la conduite des travaux.

► PROGRAMMES - Marché MOE n° 18POR38 -

Programme N°1 - PHASE INITIALE - établi par la commune de Palavas-les-Flots en 2019, avait pour objet la surélévation de la capitainerie du port de plaisance afin d'y installer de nouveaux bureaux administratifs. Le bâtiment existant, composé d'un rez-de-chaussée occupé par l'accueil et les sanitaires, et d'un premier étage affecté aux bureaux, devait ainsi être complété par un niveau supplémentaire.

Cette élévation devait permettre de transférer les bureaux administratifs au dernier étage et de libérer le plateau intermédiaire pour accueillir une salle de réunion de type « yacht club ». L'opération incluait la mise aux normes d'accessibilité PMR et l'aménagement du parvis pour améliorer l'accueil du public. Le coût des travaux était estimé à 400 000 € HT, avec une livraison annoncée pour mai 2020.

[Pièce n° 2 : Fichier - « 01_Programme PALAVAS_Elevation°1.pdf » - 3 pages](#)

ANNEXE N°1

En annexe à ce programme figurait l'étude de faisabilité OCD34, réalisée en 2016. Cette étude analysait la capacité structurelle du bâtiment à recevoir un étage supplémentaire. Elle décrivait une ossature en béton armé reposant sur quinze pieux et organisée autour d'une trame triangulaire. Selon ses conclusions, une extension était envisageable à condition d'utiliser une structure légère pour limiter l'augmentation des charges. Le calcul des descentes de charges faisait apparaître un accroissement d'environ 8,35 % par pieu, jugé compatible avec ce type de fondations. Le coût prévisionnel de cette extension était alors évalué à environ 196 000 € HT.

[Pièce n° 3 : Fichier - « 01-1 Rapport-OCD34 PALAVAS_Elevation°1.pdf » - 10 pages](#)

RECLAMATION N°1 - Art 37 du CCAG-PI

Au cours de l'exécution du marché, nous avons présenté, en tant que CTP Architectes, mandataire du groupement de maîtrise d'œuvre, une réclamation fondée sur l'article 37 du CCAG-PI.

Les études menées en 2019 ont montré que les conclusions d'OCD34 ne pouvaient être confirmées, faute de documents exploitables concernant les fondations existantes. L'étude géotechnique GEOMECA a confirmé l'impossibilité de vérifier la portance des pieux et a préconisé la mise en œuvre de micropieux extérieurs pour reprendre les charges.

Ces éléments ont modifié en profondeur la nature de l'opération et rendu nécessaire des études supplémentaires. Dans ce cadre, CTP Architectes a sollicité un avenant de 11 500 € HT (soit +31,88 % du marché), destiné à couvrir le surcroît de travail en matière d'études et de modélisations structurelles (BET Charpente métallique supplémentaire)

Il apparaît ainsi que l'étude OCD34 reposait sur des hypothèses théoriques non vérifiées, alors que les investigations ultérieures ont démontré l'absence de données probantes sur les fondations et la nécessité de travaux de reprise en sous-œuvre. Ce décalage entre la faisabilité initiale et la réalité technique constatée a été au cœur du différend et explique la demande d'avenant déposée par la maîtrise d'œuvre.

[Pièce n° 4 : Fichier - « 01-2 Reclamation-CCAG37 CTP-PALAVAS_Elevation°1.pdf » - 6 pages](#)

► PROGRAMMES - Marché MOE n° 22POR26 -

Programme N°2 - PHASE COMPLEMENTAIRE - Cela concerne la réhabilitation de la capitainerie après la réalisation de la surélévation.

Le rez-de-chaussée comprenait l'accueil du port (70 m²) et un espace douches-sanitaires rénové en 2017 (60 m²). Le premier étage, d'environ 90 m², était destiné au yacht club et doté d'une terrasse de 65 m². Le deuxième étage, issu de la surélévation réalisée en 2021-2022, accueillait les bureaux municipaux (90 m²).

Le programme de réhabilitation visait à rénover totalement l'accueil public du rez-de-chaussée et à y créer un bureau indépendant, à moderniser partiellement le premier étage et sa terrasse, et à rénover les façades dégradées.

L'objectif était également d'unifier les réseaux électriques, informatiques et téléphoniques entre les différents niveaux. Les travaux prévoyaient le remplacement complet des menuiseries extérieures, la réfection des sols, des installations électriques et climatiques, ainsi que la mise en place d'équipements de communication (VHF, vidéo-surveillance, fibre).

- Au rez-de-chaussée, l'accueil devait être recomposé pour deux agents avec accessibilité PMR et un back-office, un espace d'attente équipé d'un écran de diffusion, un contrôle d'accès relié aux barrières du port, et un local technique dédié aux réseaux. Un bureau indépendant et un local ménage complétaient ce niveau.
- Au premier étage, la rénovation incluait le remplacement des menuiseries, l'installation d'une baie informatique, et la préparation d'équipements audiovisuels. En extérieur, la terrasse du premier étage devait être totalement reprise avec une nouvelle étanchéité, un revêtement de sol en bois sur plots et de nouveaux garde-corps.

A NOTER : Le remplacement des menuiseries extérieures (Phase de travaux n°2) a été commandé après les travaux de finition intérieure (Phase de travaux n°1)

- Les façades du rez-de-chaussée et du premier étage, très endommagées, devaient être intégralement réparées après diagnostic des bétons. Le budget prévisionnel du programme n°2 était de 415 000 € HT, hors VRD et accès PMR traités séparément.

A NOTER : Les travaux VRD et accès PMR - prévu initialement au marché de CTP architectes - (Phase de travaux n°1) ont été demandé au cabinet SEIRI - MOE pour l'aménagement du port - sans études de synthèse avec l'archi. (Phase de travaux n°2)

[Pièce n° 5 : Fichier - « 02 Programme PALAVAS Renovation°2.pdf » - 6 pages](#)

[Pièce n° 6 : Fichier - « 02-1-Diag-Beton PALAVAS.pdf » - 14 pages / Annexe au programme n°2](#)

CONTRATS / Marchés MOE

► Marché MOE n° 18POR38 - Phase de travaux n°1

A ► 18POR38	Montant HT	Date		CTP Archi	BET DELORME	BET BCB
ACTE ENGAGEMENT	36 075,00 €	31/01/2019	Répartition	30 875,00 €	3 500,00 €	1 700,00 €
AVENANT n°1	11 500,00 €	13/11/2019		6 700,00 €	4 800,00 €	
AVENANT n°2	2 350,00 €	23/02/2021		2 350,00 €		
TOTAL HT :	49 925,00 €	Soldé à 100%		39 925,00 €	8 300,00 €	1 700,00 €
Part CTP Architectes :				80 %		

[Pièce n° 7 : Fichier - « 00_18POR38_Acte-Engagement-PALAVAS.pdf »](#)

[Pièce n° 8 : Fichier - « 00-1_18POR38_AVENANT°1_PALAVAS.pdf »](#)

[Pièce n° 9 : Fichier - « 00-2_18POR38_AVENANT°2_PALAVAS.pdf »](#)

► Marché MOE n° 22POR26 - Phase de travaux n°2

A ► 22POR26	Montant HT	Date	Répartition	CTP Archi		
ACTE ENGAGEMENT	55 800,00 €	31/08/2022		55 800,00 €		
TOTAL HT :	55 800,00 €	Soldé à 100%		55 800,00 €	- €	- €

[Pièce n° 10 : Fichier - « 00-3_22POR26_Acte-Engagement-PALAVAS.pdf »](#)

[Pièce n° 11 : Fichier - « 00-4_REPARTITION-MOE_PALAVAS.pdf »](#)

DGD / Marchés TRAVAUX

A ► DECOMPTE GENERAL DEFINITIF / TOTAL

Phase 01 ►	629 022,69 €	2022	Marché travaux n° 21POR06
Phase 02 ►	375 225,45 €	2023	Marché travaux n° 23POR01
TOTAL HT : 1 004 248,14 € ► MONTANT TOTAL DES TRAVAUX PHASE 01 & PHASE 02			

[Pièce n° 12 : Fichier - « 09_DGD PALAVAS Elevation°1-&-Reno°2.pdf »](#)

OBSERVATIONS

II. Sur les désordres affectant l'ouvrage

A. Sur les infiltrations

À voir après accedit

B. Sur la dégradation de la structure métallique

À voir après accedit

A NOTER : La finition de la structure est une peinture thermolaquée sur un support métallique galvanisé. (Avenant au CCTP initial du lot Charpente)

C. Le caractère glissant de l'escalier

À voir après accedit

A NOTER : Vu en cours de chantier avec test de glissance.

Les fiches d'agrément ont été signées par le MOA, avec nez-de-marches antidérapants fixés mécaniquement.

[Pièce n° 13 : Fichier - « 120_2022-06-07 Agrément produit n°12.01 MOA.pdf »](#)

[Pièce n° 14 : Fichier - « 120-1_12-02 PALAVAS-21POR06_Fiche agrément Plat de marche.pdf »](#)

D. Sur le dysfonctionnement de l'ascenseur.

À voir après accedit

A NOTER : Le choix du type d'ascenseur a été contraint par le règlement urbain et la zone PPRI, avec :

- 1 - Impossibilité de positionner la machinerie au-dessus de la gaine de l'ascenseur par contrainte de hauteur limitée / Art. PLU : UP10 - page 53
- 2 - Impossibilité de positionner la machinerie au-dessous de la gaine de l'ascenseur par contrainte de sol détrempé et Zone PPRI (PHE 1.40 m)
- 3 - Seule alternative d'ascenseur avec moteur embarqué sur cabine et stationnée au R+1 au dessus de la PHE

Aucune observation du bureau de contrôle, ni au stade RICT avant DCE, si au stade RFCT après réception.

[Pièce n° 15 : Fichier - « Reglement PLU-UP PALAVAS.pdf »](#)

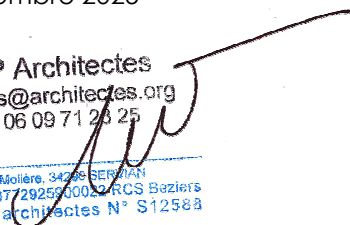
[Pièce n° 16 : Fichier - « Reglement PPRI PALAVAS.pdf »](#)

F. Sur la chaleur dans les locaux de l'étage

À voir après accedit

A NOTER : Le programme d'opération était insuffisamment défini, aussi, l'arbitrage structurel et budgétaire aurait rendu l'opération difficile en plus des contraintes d'implantation.

Servian le, 09 septembre 2025
Laurent Cascales

CTP Architectes
cascales@architectes.org
Tel : 06 09 71 26 25

15 rue Molière, 34296 SERVIAN
SAS / Siret 50772925900022 RCS Béziers
Ordre des architectes N° S12588

Pièces dossier et annexes : http://files.ctpdce.com/01-TA_PALAVAS/
(Lien URL permanent)