



Qualiconsult®

Rapport Initial de Contrôle Technique

DCE version 3

Annule et remplace le RICT DCE version 2 du 10/12/2024



REAMENAGEMENT ANCIEN CINEMA ELDORADO

SA ECO MIXTE CONSTRUCTION DRAGUIGNAN

38 Place René Cassin
83300 DRAGUIGNAN

N° d'affaire	Date rapport	Chrono affaire
052832300307	04/09/2026	41

Chargé(e) d'affaire
Murielle RUELLOU

SOMMAIRE

1. Renseignements généraux	3
1.1 Affaire	3
1.2 Maîtrise d'Ouvrage	3
1.3 Maîtrise d'œuvre	3
1.4 Mission(s) de contrôle technique retenue(s) par le Maître d'Ouvrage	4
.....	4
2. Renseignements particuliers	5
2.1 Description sommaire de l'opération	5
2.2 Constitution et Classements	5
3. Documents reçus	7
4. Documents à transmettre à Qualiconsult	8
4.1 Avant la signature des marchés	8
4.2 Pendant la phase travaux et jusqu'à l'établissement du rapport final de contrôle technique	8
5. Remarques préliminaires	9
5.1 Avant la signature des marchés	9
5.2 Après la signature des marchés	9
5.3 Emploi de Techniques Non Courantes	9
5.4 Avant la fin des travaux (en cas de mission « PV »)	10
5.5 Limite de mission	11
5.6 Diffusion des documents produits par QUALICONCONSULT	11
6. Nature et présentation des avis	12
6.1 Avis favorables dans le cadre de la mission de QUALICONCONSULT	12
6.2 Avis suspendus ou défavorables	12
6.3 Formulation des avis	12
6.4 Commentaires « QC+ »	12
7. Récapitulatif des avis défavorables	14
8. Récapitulatif des avis suspendus	15

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

1.1 Affaire

Désignation	REAMENAGEMENT ANCIEN CINEMA ELDORADO				
Adresse	38 Place René Cassin 83300 DRAGUIGNAN				
Montant prévu des travaux (HT)	Communiqué	Date prévisionnelle de début de chantier	2025-02-15	Durée prévisionnelle de chantier en mois	28

Autorisation de travaux	Fourni	N° PC 083 050 24 K0037 daté du 12/09/2024
Récépissé de dépôt :	Fourni	Daté du 17/05/2024

1.2 Maîtrise d'Ouvrage

	Coordonnées	Diffusion
Maître d'Ouvrage	SA ECO MIXTE CONSTRUCTION DRAGUIGNAN - Mme Sophie PERRYMON 247 RUE JEAN AICARD 83300 DRAGUIGNAN Email : sophie.perrymon@saiem-draguignan.fr	Oui

1.3 Maîtrise d'œuvre

	Coordonnées	Diffusion
Architecte	Atelier MC² - Benoit PHILIPPE 222, Chemin de Beauveser Villa PATIO/NNEMENT 83460 LES ARCS Téléphone : 04 94 67 56 41 Email : bphilippe.ateliermc2@gmail.com	Oui
	Atelier MC² - Claude-Xavier MICHEL 222, Chemin de Beauveser Villa PATIO/NNEMENT 83460 LES ARCS Téléphone : 06 09 67 95 98 Email : ateliermc2@gmail.com	Oui
BET Géotechniques	BEGT Chemin des Vernèdes Espace Vernèdes 2 Nord 83480 PUGET SUR ARGENS Téléphone : 04 94 40 08 29 Email : contact.begt@gmail.com	Non
BET Gros Oeuvre	BET SERENDIP - M. Fabrice ROLANDO 13008 MARSEILLE 8EME ARRONDISSE Téléphone : 06 21 80 65 16 Email : frolando@bet-serendip.fr	Non

1.4 Mission(s) de contrôle technique retenue(s) par le Maître d'Ouvrage

☐	L	Solidité des ouvrages et équipements indissociables
☒	LP	Solidité des ouvrages et équipements dissociables et indissociables (L+PI)
☒	PS	Sécurité des personnes en cas de séisme dans les constructions neuves
☐	PSE	Sécurité des personnes en cas de séisme dans les constructions existantes
☒	LE	Solidité des existants
☐	AV	Stabilité des avoisinants
☐	SH	Sécurité des personnes dans les bâtiments d'habitation
☒	SEI	Sécurité des personnes dans les ERP-IGH
☐	STI	Sécurité des personnes dans les bâtiments tertiaires et industriels
☐	TH	Isolation thermique et économies d'énergie
☐	PHH	Isolation acoustique des bâtiments d'habitation
☒	PHA	Isolation acoustique des bâtiments autres qu'habitation
☒	F	Fonctionnement des installations
☒	HAND	Accessibilité des handicapés
☐	BRD	Transports des brancards
☐	GTB	Gestion technique du bâtiment
☐	HYSH	Hygiène et santé dans les bâtiments d'habitation
☐	HYSA	Hygiène et santé dans les bâtiments autres qu'habitation
☐	ENV	Environnement - ICPE (complément mission S)
☐	CO	Coordination des missions de contrôle

Les missions de vérifications et d'attestations éventuellement souscrites par le Maître de l'Ouvrage font l'objet de rapports distincts de ceux relatifs aux présentes missions de contrôle technique relevant de la norme NF P 03-100.

1.5 Auteurs du rapport

Le présent rapport est validé par les vérificateurs mentionnés dans la liste ci-dessous :

- Murielle RUELLOU, vérificateur qualifié en SI-2-C confirmé + SI-2-D confirmé

2. RENSEIGNEMENTS PARTICULIERS

2.1 Description sommaire de l'opération

Les présents travaux concernent le réaménagement en locaux bruts de l'ancien cinéma « Eldorado » situé 38 Place René Cassin à Draguignan.
Le bâtiment est en R+2.

Le bâtiment se décompose comme suit :

- Au rez-de-chaussée :
 - . Un porche d'entrée
 - . Un espace libre non cloisonné de 376 m²
 - . Un local TGBT et Courants Faibles
- au R+1
 - . un espace libre non cloisonné de 52 m² ouvert en mezzanine sur le volume principal (bâtiment existant - ancien balcon du cinéma)
 - . un espace cloisonné de 34 m² en étage de l'extension l'extension
- au R+2 : un local technique (actuellement vide)
- un escalier d'accès à la mezzanine (non encloisonné)
- un escalier d'accès à l'étage de l'extension (non encloisonné)

Les locaux seront livrés bruts mais isolés (mise en place de doublages, cloisons et faux plafond).

Les aménagements techniques (Elec, SSI, CVC, etc..) ainsi que les revêtements muraux et de sols seront à charge de l'aménageur.

Le bâtiment est de type traditionnel en béton et maçonneries.

2.2 Constitution et Classements

- **Etablissement(s) Recevant du Public**

Local ERP livré "Brut"	
Activité Principale	X
Activité(s) Secondaire(s)	Néant
Catégorie	Catégorie 3
Origine classement	Maître d'Ouvrage / Exploitant
IGH	Non
IOP	Non
Description sommaire de l'établissement	L'établissement occupe la totalité du bâtiment. Il est classé en ERP de type X de catégorie 3 Il est accessible par le Boulevard Georges Clémenceau, via la Place René Cassin (voies aux caractéristiques engins). Entrée à moins de 60 m de la voie. Il existe des cheminements périphériques bordant le bâtiment de 1,80 m avec un rétrécissement ponctuel côté Nord. Isolement par rapport aux tiers : . Tiers en vis à vis : Tiers à moins de 4m - Façades : CF 1h (Prescription du PV de la commission de sécurité du 03 Juillet 2024) en lieu et place de Façades Pare Flamme 1h - Couverture T30 indice 1 . Tiers juxtaposés : sans objet. . Tiers superposés : sans objet Construction traditionnelle, mur en maçonnerie avec structure béton. Couverture existante en tuiles sur une partie du bâtiment, Toiture terrasse en béton armé étanchée sur l'autre partie : Dispositions existantes non modifiées

	La stabilité au feu des structures : SF 1/2 heure. La résistance au feu des planchers : CF 1/2 heure. Cloisonnement traditionnel : . Entre locaux et dégagements accessibles au public : Cloison CF 1/2 h . Entre locaux : Cloison PF 1/2h Locaux à risques importants : Néant Locaux à risques moyens : Local TGBT au RDC et local technique au R+2. Murs Locaux à risques moyens : CF 1 heure et porte CF 1/2 heure avec ferme porte. Desserte intérieure : . Un escalier intérieur existant entre RDC et mezzanine . Un escalier intérieur créé entre RDC et étage dans l'extension . Un escalier métallique extérieur entre R+1 et R+2 Solution pour l'évacuation des personnes en situation d'handicap (GN8 applicable à l'ERP) : . RDC : - La sortie principale de 4UP et la sortie 1UP sont de plain-pied, directes sur l'extérieur. - Présence d'un escalier de 3 marches sur la sortie complémentaire de 3 UP. . R+1 : Non accessible au public – Plancher haut inférieur à 8 m . R+2 : non accessible au public – Plancher haut inférieur à 8 m Désenfumage : . Sans objet : Volume principal : à charge de l'aménageur . Escalier : Sans objet Local livré brut : Aucun équipement technique n'est prévu.
Nature et étendue de la mission	SEI complète
Nature et étendue des vérifications	Ouvrage exclus des vérifications

3. DOCUMENTS REÇUS

Architecte

	N° lot	N° document	Libellé	Ind	Date
CCTP	01	CCTP LOT 01 (DCE2)	CCTP Doublage Faux plafond	-	04/09/2026
Plan	01	PLAN PRO 01 à 13 (DCE2)	Ensemble plans, Coupes, Façades	-	04/09/2026
Autre	-	Etude Thermique		-	04/09/2026

BET Acoustique

	N° lot	N° document	Libellé	Ind	Date
Autre	01	Notice 01	Notice Acoustique	V2	04/09/2026

4. DOCUMENTS À TRANSMETTRE À QUALICONSULT

4.1 Avant la signature des marchés

- Plans architecte modifiés, s'il y a lieu
- Descriptifs modifiés, s'il y a lieu

Et plus généralement tout document permettant à Qualiconsult d'avoir la connaissance complète du dossier soumis à son examen.

4.2 Pendant la phase travaux et jusqu'à l'établissement du rapport final de contrôle technique

Pendant la phase travaux, Qualiconsult doit se voir communiquer tout document graphique, fiche technique, rapport d'essai et autre justificatif lui permettant d'émettre ses avis. Ces documents doivent être adressés au plus tard 2 semaines avant exécution des ouvrages concernés.

5. REMARQUES PRÉLIMINAIRES

5.1 Avant la signature des marchés

Toute modification apportée au dossier de consultation des entreprises postérieurement à notre examen et avant signature des marchés, devra être portée à notre connaissance, pour avis.

La responsabilité de QUALICONSULT ne saurait être engagée au niveau de la conception du projet sur des éléments ou prestations modifiés sans son accord.

5.2 Après la signature des marchés

Tout changement par rapport aux documents de base ainsi que sur les matériaux prévus initialement, devra nous être signalé, de manière à ce que nous puissions donner notre avis sur les nouvelles dispositions.

Chaque entrepreneur est tenu d'effectuer un contrôle interne tel que prévu par la Loi 78-12 du 4 janvier 1978 et portant principalement sur la qualité des matériaux et leur mise en œuvre pendant les diverses phases d'exécution du chantier.

Les résultats de ces autocontrôles devront être communiqués à QUALICONSULT au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

5.3 Emploi de Techniques Non Courantes

Le Maître d'œuvre et les entreprises doivent **systématiquement informer au préalable** QUALICONSULT de tout procédé relevant d'une **Technique Non Courante** qu'ils entendent prescrire ou mettre en œuvre (respectivement).

Les Techniques Non Courantes regroupent de manière générale les travaux non décrits par des textes officiels, ou relevant :

- de Règles Professionnelles non acceptées par la C2P ;
- d'un Avis Technique (ATec) ou de Document Technique d'Application (DTA) faisant l'objet d'une mise en observation par la C2P ;
- d'une Enquête de Technique Nouvelle (ETN) ou d'un avis de faisabilité (« avis de chantier ») ;
- d'un Pass'Innovation ;
- d'un ATE non complété par un DTA ;
- d'aucune évaluation technique.

QUALICONSULT rappelle qu'une évaluation d'aptitude à l'emploi du procédé prévu est nécessaire afin de constituer un référentiel nous permettant d'exercer notre mission de contrôle technique construction consistant à vérifier la compatibilité de l'emploi de tels procédés avec la mise en œuvre prévue pour l'opération. Cette évaluation ne relève pas de la mission de contrôle technique qui a été confiée à QUALICONSULT. A défaut de transmission de cette évaluation avant l'exécution des travaux, QUALICONSULT serait dans l'obligation d'émettre un avis Défavorable sur l'ouvrage employant ce procédé.

En tout état de cause l'emploi de procédé relevant de Techniques Non Courantes devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'ensemble des assureurs de l'opération (DO, RCD des constructeurs,...) ainsi que celui du Maître d'Ouvrage; ces derniers pourront assujettir leur accord à des conditions spéciales de souscriptions d'assurance.

5.4 Avant la fin des travaux (en cas de mission « PV »)

Les entreprises devront procéder aux vérifications finales avant réception sur les installations techniques du bâtiment pour s'assurer de leur bon fonctionnement dans les conditions normales d'utilisation selon les modèles des attestations d'essais de fonctionnement édités par l'Agence Qualité Construction (AQC). Dans le cadre de notre mission PV, les entreprises concernées devront nous adresser leurs attestations d'essais de fonctionnement selon le modèle disponible sur le site internet de l'AQC.

Les installations potentiellement concernées sont les suivantes :

- les installations électriques de logements ou de services généraux ;
- les réseaux d'eau intérieure aux bâtiments ;
- les évacuations d'eau intérieures et extérieures aux bâtiments ;
- les portiers électroniques ;
- la ventilation mécanique contrôlée simple flux et double flux ;
- les installations de chauffage ;
- les portes et portails automatiques pour véhicules et piétons ;
- les protections solaires mobiles motorisées ;
- les volets motorisés, battants, coulissants et roulants ;
- production et distribution de l'eau chaude sanitaire ;
- réseaux de communication VDI.

A défaut d'un modèle disponible, les anciens "PV COPREC" (publiés par le document technique COPREC CONSTRUCTION n°1 d'octobre 1998, Moniteur du 06/11/1998, cahier spécial n°4954) seront recevables dans le cadre de la présente mission pour les installations suivantes :

- les ascenseurs, ascenseurs de charge ;
- les escaliers mécaniques, trottoirs roulants ;
- les réseaux de distribution collective de radiodiffusion ;
- le conditionnement d'air ;
- les fluides médicaux.

5.5 Limite de mission

- Le présent rapport ne traite que de la ou des mission(s) de contrôle technique souscrite(s) par le Maître de l'Ouvrage et entrant dans le champ d'application de la norme NF P 03-100
- A contrario, il ne traite pas d'autres missions non visées par la norme telles que :
 - la vérification des installations électriques avant mise sous tension en vue de la délivrance de l'attestation de conformité par le CONSUEL ;
 - la vérification initiale des installations électriques imposée par décret du Ministère du Travail ;
 - toute mission de vérification exhaustive donnant lieu à attestation finale ;
 - toute mission d'audit ou de diagnostic
- Si le Maître de l'Ouvrage a souscrit une ou plusieurs des missions précédentes avec le GROUPE QUALICONCONSULT, c'est au titre de contrats distincts de celui de contrôle technique.

5.6 Diffusion des documents produits par QUALICONCONSULT

- Le présent rapport est adressé au Maître de l'Ouvrage par email ainsi qu'aux destinataires en copie (voir renseignements généraux).
- Les avis de la phase exécution seront adressés par mail à l'ensemble des destinataires. Nota : il appartient au Maître d'Ouvrage de transmettre copie de ces avis aux intervenants qui ne nous auraient pas communiqué d'adresse mail.
- Le rapport final sera diffusé de la même manière que le rapport initial.

6. NATURE ET PRÉSENTATION DES AVIS

Les avis de QUALICONCONSULT sont présentés sous forme de tableaux comportant 3 colonnes :

Corps d'état		
Identification du point de contrôle	Libellé de l'avis	Référence du(es) document(s) examiné(s)

6.1 Avis favorables dans le cadre de la mission de QUALICONCONSULT

A l'exception de ceux relatifs au § 6.2 ci-après, les avis de QUALICONCONSULT sur les documents répertoriés au chapitre 3 sont **FAVORABLES**.

6.2 Avis suspendus ou défavorables

Le cas échéant :

- Les avis défavorables sont explicités au chapitre 7.
- Les avis suspendus au sens de l'article 4.2.8 de la NF P 03-100 sur les documents répertoriés au chapitre 3 sont explicités au chapitre 8 du présent rapport.

6.3 Formulation des avis

La signification des abréviations utilisées est précisée ci-après :

F : Avis Favorable

Les dispositions prévues dans les documents examinés n'appellent pas de remarque. Cet avis, formulé dans la limite des précisions fournies par ces documents, pourra être confirmé ou infirmé en fonction des éléments remis lors des phases ultérieures.

S : Avis Suspendu

Les dispositions prévues dans les documents examinés sont insuffisamment définies. Il y aura lieu de fournir les précisions complémentaires demandées dans des délais compatibles avec la réalisation des travaux, faute de quoi cet avis deviendra défavorable.

D : Avis Défavorable

Les dispositions prévues dans les documents examinés présentent un risque anormal vis-à-vis de la pérennité de l'ouvrage ou sont incompatibles avec les référentiels concernés (Règles de l'art, règles de calculs, DTU, normes)

SO : Sans Objet

Les dispositions techniques citées dans le référentiel d'examen ne rentrent pas dans le cadre du projet examiné. Cet avis est notamment formulé en sécurité des personnes, pour les réaménagements de bâtiments existants pour les parties de l'établissement non modifiées par les travaux

HM : Hors Mission

L'examen des dispositions prévues dans les documents ne relève pas des missions qui nous ont été confiées. Cet examen peut, le cas échéant, faire l'objet de prestations complémentaires.

6.4 Commentaires « QC+ »

Dans l'exercice de son rôle de conseil au Maître de l'Ouvrage, QUALICONCONSULT peut émettre des commentaires n'entrant pas dans le cadre des avis suspendus ou défavorables : ces commentaires ont pour objet d'éclairer ce dernier sur des thèmes tels que :

- l'optimisation du projet ;
- d'éventuelles sujétions de mise en œuvre ;
- d'éventuels aléas susceptibles de survenir en cours d'exploitation ;
- et plus généralement toute piste d'amélioration ou de meilleure adéquation du projet au programme.

7. RÉCAPITULATIF DES AVIS DÉFAVORABLES

NEANT

8. RÉCAPITULATIF DES AVIS SUSPENDUS

NEANT