



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
MONTELIMAR-AGGLOMERATION**

**Opération de Restauration Immobilière (ORI)
Centre historique de Montélimar**

Programme de travaux portant sur 10 immeubles

Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

(Article L.313-4-1 du code de l'urbanisme)

Sommaire

1. PREAMBULE.....	4
1.1. L'objet de l'Opération de Restauration Immobilière	4
1.2. Les étapes de l'Opération de Restauration Immobilière	6
2. NOTICE EXPLICATIVE	8
2.1. UN CENTRE HISTORIQUE PATRIMONIAL, CEPENDANT PAUPERISE ET DEGRADE	8
2.2. LE PROGRAMME « ACTION CŒUR DE VILLE » : UN TREMPLIN POUR LE RENOUVEAU DU CENTRE-VILLE	8
2.3. L'OPAH-RU DU CENTRE-VILLE DE MONTELIMAR : UNE PRIORITE INSCRITE AU PLH.....	9
2.3.1. Un volet urbain permettant de relier les sous-secteurs du centre historique	11
2.3.2. Les mesures d'incitation et les financements mobilisés	11
2.3.3. Les mesures coercitives et la procédure d'ORI	12
2.3.4. Une équipe dédiée assurant la mise en œuvre opérationnelle.....	12
2.4. LE CHOIX DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PROGRAMME DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE DECLARES D'UTILITE PUBLIQUE	13
3. PLANS DE SITUATION.....	15
3.1. PLAN DE SITUATION A L'ECHELLE INFRACOMMUNALE ET COMMUNALE	15
3.2. PLAN DE LOCALISATION DES IMMEUBLES OBJETS DE LA DUP DE TRAVAUX	16
4. DESIGNATION ET OCCUPATION DES IMMEUBLES	18
5. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX TRAVAUX	18
5.1. PREALABLE	18
5.2. LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR	19
5.2.1. Documents cadres.....	19
5.2.2. Normes à respecter pour l'aménagement des logements	20
5.2.3. Normes à respecter pour l'équipement des logements	21
5.3. TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES	22
5.3.1. Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble	22
5.3.2. Performances énergétiques.....	22
5.3.3. Façades, toitures, ouvertures	23
5.3.4. Démolition et curetage	26
5.3.5. Cours et jardins	26
5.3.6. Escaliers et locaux communs.....	26
5.3.7. Rez-de-chaussée	27
5.4. TRAVAUX SUR LES PARTIES PRIVATIVES	27
5.4.1. Mise aux normes des logements.....	28
5.4.2. Redistribution des logements dans le volume existant.....	30
6. PROGRAMME DES TRAVAUX PRESCRITS PAR BATIMENT	31
7. FICHES IMMEUBLES	32
8. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES.....	62
8.1. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES D'ACQUISITION	62
8.2. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES DE TRAVAUX	62
8.2.1. Méthodologie	62

8.2.2.	Récapitulatif de l'estimation sommaire des dépenses travaux	63
--------	---	----

9. ANNEXES 63

9.1.	Courriers envoyés aux propriétaires dans le cadre de la sélection des immeubles	63
9.2.	Support de la réunion d'information aux propriétaires du 25/04/2025	63
9.3.	Délibération sur le principe de l'ORI.....	63
9.4.	Avis du Domaine : estimation sommaire et globale	63

1. PREAMBULE

Le présent dossier est constitué en application de l'article R313-24 du code de l'Urbanisme modifié par le décret n°2014-551 du 27 mai 2014. Il est établi en vue de la réalisation de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux de réhabilitation d'immeubles ciblés et localisés du centre-ville de la commune de Montélimar et ce, dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI), portée par la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération.

La Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération et la ville de Montélimar ont signé le 19 décembre 2022, avec l'Etat, l'Anah, le Département de la Drôme, Action Logement, Procivis, la Fondation du Patrimoine et la Caisse des dépôts, une convention d'OPAH-RU en vue d'améliorer la qualité de l'habitat dans le centre historique de Montélimar. Cet objectif général se décline de manière multiple : réhabiliter le tissu ancien, lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, restaurer le fonctionnement des copropriétés, remettre sur le marché des logements de qualité durable et de typologie diversifiée, lutter contre l'étalement urbain, répondre aux objectifs de mise à niveau thermique fixés par le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) et le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Equilibre des Territoires).

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération a souhaité mettre en place une Opération de Restauration Immobilière en vue de garantir la réalisation de travaux de réhabilitation de certains immeubles identifiés comme dégradés et pour la plupart vacants.

Cette enquête d'utilité publique doit permettre de présenter le programme de travaux à réaliser sur 10 immeubles et d'apporter ainsi des éléments d'informations nécessaires à l'appréciation de leur utilité publique.

Le caractère d'utilité publique permet notamment de lutter contre le phénomène des logements dégradés, vacants, insalubres et/ou en situation de péril.

Le but étant de contraindre les propriétaires à restaurer leurs immeubles durablement en vue d'améliorer l'habitabilité, si toutes les mesures incitatives mises en place n'ont pas permis d'engager ces travaux de restauration nécessaires.

La présente enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique poursuit alors deux objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée,
- Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière afin d'enclencher la première étape de la mise en place de l'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation pour les propriétaires des immeubles concernés.

1.1. L'objet de l'Opération de Restauration Immobilière

Les ORI sont définies par les **articles L313-4 à L313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29 du code de l'urbanisme** qui précise leur objet et les étapes de leur mise en œuvre.

Selon l'art L313-4, les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés. »

Cette définition implique la réalisation de travaux importants qui peuvent concerner les intérieurs et les enveloppes des bâtiments.

La qualité de l'habitabilité d'un logement est liée à plusieurs éléments :

- La dimension des pièces ;
- Leur hauteur sous plafond ;
- L'existence d'ouvertures, l'éclairage, l'ensoleillement ;
- La ventilation ;
- L'aménagement de la salle de bain, des toilettes et de la cuisine ;
- La présence de chauffage ;
- Les performances énergétiques du logement ;
- La sécurité électrique et incendie ;
- L'absence d'infiltration, d'humidité ;

Mais aussi :

- L'état d'entretien du gros œuvre (murs, toiture, charpente, planchers, etc.).

L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés. Il s'agit alors pour les propriétaires de démontrer leur volonté de réaliser les travaux. Dans le cadre de l'OPAH-RU, ils bénéficient, sous certaines conditions d'attribution, d'un accompagnement technique et administratif, ainsi que de subventions pour réaliser leur projet.

Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés dans le délai imparti, malgré les outils incitatifs mis en place, une procédure d'expropriation peut être engagée pour les propriétaires dans l'incapacité financière de réaliser les travaux ou qui s'y opposent. La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, les ORI doivent être déclarées d'utilité publique (art L313-4). Cette DUP doit être prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. (Art L313-4-1 du code de l'urbanisme). C'est l'objet de la présente enquête.

Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'art R313-24. Il doit ainsi comprendre :

1. *Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;*
2. *La désignation du ou des immeubles concernés ;*
3. *L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;*
4. *Une notice explicative qui :*
 - a) *Indique l'objet de l'opération ;*
 - b) *Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;*
 - c) *Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;*
5. *Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.*

Dans le cas des ORI, le code de l'urbanisme (art L313-4-2) précise que le programme des travaux ainsi que l'enquête parcellaire sont définis après le prononcé de la déclaration d'utilité publique par le préfet.

La mise en place de l'ORI avec déclaration d'utilité publique permet également d'assurer un contrôle sur l'effectivité des prescriptions relatives aux travaux, par le dépôt obligatoire d'une demande de permis de construire en application de l'article R.421-14 d) du code de l'urbanisme.

La superficie totale des parcelles concernées par la présente DUP étant égale à 1 023 m², soit inférieure à 5 ha ; et la surface de plancher au sens de l'art R111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'art R420-1 du code de l'urbanisme étant inférieure à 10 000 m², la présente Opération de Restauration Immobilière n'est pas soumise à évaluation environnementale conformément à l'art R122-2 du code de l'environnement.

1.2. Les étapes de l'Opération de Restauration Immobilière

Il est procédé dans un premier temps uniquement à l'enquête relative à la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux. Une fois l'arrêté pris, une phase d'échanges sera engagée avec les propriétaires pour déterminer leur stratégie et leur plan d'action quant à la mise en œuvre d'un programme de travaux. En fonction de leurs engagements, il sera déposé un dossier d'enquête parcellaire afin de poursuivre la procédure et ainsi notifier à chaque propriétaire concerné le programme de travaux à réaliser dans un délai déterminé.

Par la suite, si les propriétaires n'exécutent pas les travaux, la Communauté d'Agglomération sera en droit de poursuivre l'expropriation des parcelles concernées moyennant juste et préalable indemnité.

Aux termes d'une délibération du conseil communautaire la Communauté d'Agglomération, il sera acté que la procédure d'Opération de Restauration Immobilière sera poursuivie au profit de Montélimar-Agglomération qui sera déclaré bénéficiaire de l'arrêté déclarant l'utilité publique.

Après le prononcé de l'arrêté de DUP, Montélimar-Agglomération arrêtera, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixera (L.313-4-2 CU). Cet arrêté sera publié, affiché et notifié à chaque propriétaire.

Le préfet sera sollicité afin de poursuivre la procédure par l'ouverture de l'enquête parcellaire. Son objet sera d'identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels ou de conventions portant sur les biens.

Cette enquête est préalable à l'arrêté de cessibilité. Lors de la notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire, seront également notifiés individuellement aux propriétaires, les travaux à effectuer sur leur immeuble respectif et le délai de réalisation. C'est dans le cadre de cette enquête parcellaire que les propriétaires feront connaître leur volonté ou non de les exécuter. A défaut de toute volonté de réaliser les travaux énumérés, l'expropriation des biens pourra être poursuivie par Montélimar-Agglomération.

Les différentes étapes de l'Opération de Restauration Immobilière peuvent ainsi être schématisées comme suit :

Phase 1 : Sélection des immeubles

Définition des objectifs globaux
Programme simplifié de travaux



Phase 2 : Dossier de DUP «travaux» :

- Présentation de l'opération et intégration dans le projet global
- Recensement des parcelles et immeubles concernés
- Présentation des objectifs de traitements des parties communes et des parties privatives
- Programme simplifié des travaux et évaluation sommaire
- Evaluation de la valeur des immeubles

Enquête publique

Arrêté préfectoral de DUP



Phase 3 :

Programme précis de travaux

Enquête parcellaire et

notification aux propriétaires

- Plan parcellaire/liste propriétaire
 - Travaux à engager
 - Montant des travaux
 - Délais de réalisation

2. NOTICE EXPLICATIVE

2.1. UN CENTRE HISTORIQUE PATRIMONIAL, CEPENDANT PAUPERISE ET DEGRADE

L'Agglomération de Montélimar et la Ville de Montélimar sont situées au cœur du sillon rhodanien, et disposent d'une forte attractivité, qu'elle soit résidentielle ou économique.

La ville de Montélimar, fondée à l'Antiquité, s'organise selon un plan classique de cité gallo-romaine : l'axe nord-sud appelé cardo est l'actuelle rue Pierre Julien, l'axe est-ouest à savoir le decumanus, la rue Saint Gaucher, complété par une trame médiévale (remparts, château de Montélimar, porte Saint Martin, place du marché, etc.). Les îlots denses et nombreuses impasses de la partie ouest sont l'héritage direct de la période médiévale. La pierre demeure un matériau de construction majeur du centre historique, et la moitié des immeubles revêtent un caractère patrimonial certain. Huit d'entre eux sont classés au titre des Monuments Historiques.

Les qualités patrimoniales du centre-ancien constituent un atout pour son attractivité. Un SPR (Site Patrimonial Remarquable) a été créé le 30 septembre 2024, reconnaissant la richesse de ce patrimoine et l'intérêt de le mettre en valeur. Cette démarche SPR vise, par le biais d'un règlement, à guider les porteurs de projet vers des rénovations plus qualitatives et respectueuses de ce patrimoine.

Cependant, les qualités patrimoniales du centre-historique contraste fortement avec la qualité de ses logements.

En effet, la majorité du bâti du centre-ville est ancien : 76 % des logements datent d'avant 1948 et 8 % d'avant 1700. Ce bâti n'a souvent pas fait l'objet des travaux nécessaires pour le maintenir en bon état. Le patrimoine bâti le plus ancien est concentré le long de la rue Pierre Julien et aux abords du château.

De plus, 90 % des logements sont des appartements. Conformément à la trame urbaine ancienne, la grande majorité des immeubles sont de petite taille (de 1 à 5 logements). La moitié des logements du centre historique a une surface de moins de 55 m², et ont principalement une vocation locative. Ces logements de petite taille attirent des ménages en situation précaire : retraités aux faibles revenus, familles monoparentales, bénéficiaires des minimas sociaux, etc.

Le centre-ville se situe en Quartier Politique de la Ville. La population est particulièrement fragile dans la partie Est de la ville (quartier du Fust), Les actifs et familles sont sous-représentés, faute de grands logements et de places de stationnement dans le centre historique, ou encore en lien avec des espaces publics peu attractifs dans certains secteurs. Un contrat de Ville 2024-2030 met en avant l'enjeu de permettre aux habitants d'évoluer dans de bonnes conditions au sein de leur quartier. Les démarches de valorisation du patrimoine, de l'habitat mais aussi de l'espace et des équipements publics vont dans ce sens.

De nombreuses situations d'habitat indigne sont connues et accompagnées par le Service Hygiène et Sécurité de la Ville et ses partenaires. Par ailleurs, le taux de vacance de plus de 2 ans, qui s'élève à 27,4% (LOVAC 2024) est important et reste supérieur à celui la commune (5 %).

2.2. LE PROGRAMME « ACTION CŒUR DE VILLE » : UN TREMLIN POUR LE RENOUVEAU DU CENTRE-VILLE

Devant le constat de dévitalisation de nombreux centres de villes moyennes en France, l'Etat a lancé en novembre 2017 le programme Action Cœur de Ville, qui concerne près de 222 villes dont celle de Montélimar. L'objectif général de revitalisation des centres-villes envisage plusieurs axes d'intervention :

AXE 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat,

AXE 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré,

AXE 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,

AXE 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,

AXE 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Une convention-cadre signée en septembre 2018 entre l'Etat, les partenaires du dispositif, Montélimar Agglomération et la Ville de Montélimar, et complétée par un avenant en mars 2021, a inscrit des projets à réaliser pour s'inscrire dans cet objectif de redynamisation du centre historique.

La Ville de Montélimar mobilise alors d'importants moyens, depuis 2020, pour la requalification de son centre-ville, et de nombreux projets ont pu voir le jour, ou sont en cours, sur différentes thématiques :

- **La requalification des espaces publics du centre-historique** (rue Pierre Julien, rue Roger Poyol, rue Raymond Daujat, rue Quatre Alliances, Place des Clercs, rue de Coston...), accès et abords du château ;
- **La redynamisation commerciale** : projets mixtes (commerces/logements) par la SEM Novatia et d'autres opérateurs, requalification de locaux et droit de préemption commercial, programme d'animations en centre-ville, aides à la rénovation des devantures, chalet du parc ;
- **Le développement culturel et touristique** : rénovation de la collégiale, création de jardins suspendus et mise en valeur du parc du château, parcours signalétique patrimonial, maison Margerie ;
- **La création d'équipements publics** : la plaine des sports, bâtiment multi activités avenue Espoulette, parkings vélos sécurisés, nouvelle crèche rue des Adhémar.

La rénovation de l'habitat et le développement des atouts patrimoniaux sont particulièrement au centre du projet, avec la mise en œuvre de l'Opération Rénov' Habitat Montélimar (OPAH-RU 2023-2028), de l'opération façades, ou encore la création d'un Site Patrimonial Remarquable.

L'Opération Rénov' Habitat Montélimar, sur la période 2023-2028, apporte une réponse à l'état de dégradation récurrent mais aussi de vacance de certains immeubles localisés dans le centre-ville. Elle offre une opportunité pour les propriétaires et les investisseurs d'entreprendre des travaux grâce à des financements renforcés, et un accompagnement personnalisé.

2.3. L'OPAH-RU DU CENTRE-VILLE DE MONTEILIMAR : UNE PRIORITE INSCRITE AU PLH

Adopté le 09 mars 2022, le Programme Local pour l'Habitat (PLH) définit la politique de l'habitat sur la période de 2021-2027. Ses objectifs prioritaires sont de requalifier le parc ancien des centres bourgs/villes, « disqualifiés de fait par la production neuve » et de limiter l'étalement urbain.

De ce fait, la requalification du centre-ville de Montélimar constitue une priorité.

Une étude pré-opérationnelle pour la requalification de l'habitat privé du centre ancien de Montélimar a confirmé la pertinence de mettre en place un dispositif d'intervention sur l'habitat privé pour le centre

historique de Montélimar, en complément des actions d'aménagement urbain et de revitalisation commerciale déjà en place.

Le dispositif d'OPAH-RU, nommé Opération Rénov' Habitat Montélimar, est ainsi mis en œuvre pour la période 2023-2028. Il mobilise des mesures et des moyens, dont l'effet conjugué permet de recréer les conditions propices, d'un réinvestissement à la hauteur des enjeux de réhabilitation du parc de logements du cœur historique de Montélimar.

Ce dispositif fait suite à une première OPAH-RU, sur la période 2011-2016, qui n'a pas eu la portée escomptée pour deux principales raisons :

- Le niveau de subventions n'a pas permis de convaincre massivement les propriétaires bailleurs, qui ont été réticents à s'engager dans le niveau de travaux souhaité par l'Anah compte tenu de l'état du bâti ;
- Ce dispositif n'a pas mobilisé d'outils coercitifs, qui auraient été nécessaires pour agir sur les situations complexes voire bloquées.

La stratégie de l'actuelle OPAH-RU est donc construite à partir de deux types d'interventions complémentaires :

- **Le renouvellement urbain d'immeubles et d'îlots dégradés.** Cette action porte sur des secteurs concentrant des problématiques liées à l'habitat (vacance, dégradation, etc.), mais aussi présentant des opportunités de renouvellement fortes (localisation stratégique, besoin de recomposition urbaine). Ils feront prioritairement l'objet d'une maîtrise foncière publique, l'intervention d'opérateurs privés n'étant pas exclue. Ils feront l'objet d'opérations de démolitions reconstructions ou de restructurations avec pour objectif de créer une nouvelle offre de logements attractifs en adéquation avec les aspirations d'une nouvelle clientèle.
- **L'accompagnement des propriétaires privés à la réhabilitation de leurs logements.** Il s'agit à la fois d'améliorer la qualité de l'offre locative dans le cas des bailleurs, de limiter la production de trop petits logements voire d'inciter à mettre sur le marché des logements familiaux, et d'aider les propriétaires occupants à effectuer des travaux de réhabilitation, notamment sur le plan énergétique et de l'adaptation à la perte d'autonomie. Il s'agit par ailleurs d'inciter de nouveaux accédants à s'installer en centre-ville. **L'accompagnement des propriétaires pourra aussi prendre la forme d'actions coercitives pour imposer des travaux de rénovation sur des bâtiments ciblés, en cas de grande dégradation et d'absence de volonté de faire des propriétaires.**

Sur le centre-ville de Montélimar, pour un dispositif de revitalisation efficace, ces deux volets doivent s'articuler finement.

Au sein de la nouvelle OPAH RU, ce dispositif d'ensemble comprend :

- un volet urbain centré sur les secteurs prioritaires d'intervention,
- des mesures d'incitation par la mobilisation de financements spécifiques,
- des mesures coercitives, dont la procédure d'ORI,
- une équipe dédiée assurant la mise en œuvre opérationnelle

2.3.1. Un volet urbain permettant de relier les sous-secteurs du centre historique

Le projet de revitalisation du centre historique de Montélimar repose sur un ensemble d'interventions inscrites dans le dispositif Action Cœur de Ville, en particulier :

- **Recomposition de l'offre de logements**, grâce à la mobilisation des partenaires publics ou para-publics (SEM/SPL, EPORA, bailleurs sociaux publics) et à l'accompagnement des porteurs de projets privés
- **Requalification des espaces publics** : amélioration du rond-point du Vox, aménagement des abords du château de Montélimar, rénovation des artères commerçantes et des pénétrantes du centre-ville avec reprise de vieilles canalisations, végétalisation, restructurations de certaines places, rénovation des voiries aux abords de la Gare et des Allées Provençales, avec prise en compte des circulations modes doux et Personnes et Mobilité Réduite, réflexion sur les îlots de chaleur et la place de l'eau.
- **Développement culturel et touristique** : mise en place d'un parcours signalétique patrimonial, rénovation de l'auditorium en espace culturel collectif, création d'un quartier culturel et créatif, réflexion sur le site des Carmes, mise en valeur du château, accès facilité au château par le centre-ville et notamment pour les modes doux.
- **Redynamisation commerciale**, grâce à l'accompagnement des commerçants dans leur installation, l'adaptation de l'offre aux nouveaux modes de consommation, l'implantation de quelques locomotives sur des rez-de-chaussée recomposés et la poursuite de la mise en place de leviers réglementaires évitant la concurrence en périphérie.
- **Développement des atouts patrimoniaux**, avec la mise en place du Site Patrimonial Remarquable, la requalification de l'Eglise Sainte Croix, ainsi que la mise en place du ravalement de façade obligatoire par la Ville, en complément de l'opération façade portée par l'Agglomération.

Les interventions menées transformeront l'ensemble des secteurs du centre historique, dans une logique de relier les espaces et de faciliter les circulations vers les équipements et points d'intérêt.

2.3.2. Les mesures d'incitation et les financements mobilisés

L'aide à la réhabilitation du parc privé s'inscrit dans le dispositif Rénov Habitat Montélimar portant sur le centre historique de Montélimar pour la période 2023 – 2028. Celui-ci est complété par l'opération façades.

L'opération poursuit ainsi les principaux objectifs suivants :

- la réhabilitation des logements indignes et dégradés ;
- la résorption de la vacance, notamment celle de longue durée ;
- l'amélioration de l'habitat dans une perspective de développement durable, notamment par l'encouragement à l'amélioration thermique des logements des propriétaires occupants ;
- l'adaptation des logements en faveur de l'autonomie des personnes âgées ou handicapées ;
- la réhabilitation des copropriétés dégradées ;
- le ravalement des façades dégradées du centre-ville.

Les objectifs quantitatifs sur une durée de cinq ans, portent sur la réhabilitation de 292 logements : 52 logements appartenant à des propriétaires occupants ou accédants, 110 logements de propriétaires bailleurs ou investisseurs, et 99 logements situés en copropriété.

Pour y parvenir les subventions seront accordées par l'ANAH au titre de la réglementation, abondées par les partenaires financeurs : la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération, la Ville de Montélimar, Action Logement, le Département de la Drôme, Procivis.

Des aides spécifiques sont proposées par la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération et la Ville de Montélimar en faveur de l'accèsion à la propriété, la rénovation énergétique performante, la réalisation de travaux lourds, la rénovation des façades, les travaux au sein de copropriétés dégradées, l'amélioration de la qualité de l'habitat (agrandissement par la fusion de logements, création d'extérieur).

Par ailleurs, l'ANAH et la Caisse des Dépôts contribuent, au côté la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération, au financement des coûts d'ingénierie relatifs au dispositif.

L'animation du dispositif d'OPAH-RU s'appuie sur un volet communication important, ainsi que sur l'animation pro-active de 52 immeubles prioritaires.

Les enveloppes réservées par les principaux partenaires, sur la période 2023-2028, sont les suivantes :

Anah	6 646 363 €
Communauté d'Agglomération Montélimar Agglo	1 887 477 €
Ville de Montélimar	450 000 €
Département de la Drôme	728 375 €

2.3.3. Les mesures coercitives et la procédure d'ORI

Certains immeubles du périmètre d'OPAH-RU ont nécessité la mise en œuvre d'outils coercitifs, en raison de leur état de dégradation avancée conjuguée à l'impossibilité ou l'absence de volonté de faire des propriétaires.

Le Service Hygiène et Sécurité de la Ville de Montélimar, en partenariat avec Soliha Drôme, opérateur de l'OPAH-RU, l'ARS, et les partenaires tiers-signaleurs, mettent en place une veille et un suivi des situations d'habitat indigne en centre-ville. Les situations de danger ou d'insalubrité donnent lieu à la prise d'arrêtés au regard de la police du maire ou du préfet.

Cependant, dans le cadre d'une dégradation globale du bien ou d'une situation de vacance, les procédures peuvent s'avérer insuffisantes.

Le comité de pilotage de l'OPAH-RU a ainsi décidé le 20 janvier 2025, la mise en œuvre d'une procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur 10 immeubles dégradés, souvent vacants et en situation de blocage, sur le périmètre d'OPAH-RU.

2.3.4. Une équipe dédiée assurant la mise en œuvre opérationnelle

Mandaté par la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération, un prestataire est actuellement en charge de l'animation du dispositif d'OPAH-RU et de l'accompagnement des propriétaires.

L'ensemble des missions auprès des propriétaires dans la perspective de la réalisation des travaux prescrits par l'Opération de Restauration Immobilière sera alors réalisé conjointement par le service Habitat de la CAMA, le service Hygiène et Sécurité de la Ville de Montélimar et le prestataire de l'OPAH-RU.

Les missions réalisées seront les suivantes :

- Poursuivre les échanges avec les propriétaires et les accompagner à l'établissement du projet de réhabilitation et l'engagement de celui-ci, après les avoir informés de la mise en place d'une DUP de travaux sur leur immeuble,
- S'assurer du respect des prescriptions de l'ORI,
- Contrôler les obligations des propriétaires liées aux relogements des occupants induits par l'exécution des travaux,
- Organiser l'articulation de l'ORI avec le cas échéant d'autres procédures mises en œuvre au titre des mesures de police (arrêté d'insalubrité ou de péril),
- Suivre le dossier de permis de construire,
- Suivre le dossier de demande de subventions,
- Organiser le cas échéant le suivi des enquêtes parcellaires,
- Engager les négociations foncières avec les propriétaires soumis à DUP et désireux de céder leur immeuble,
- Reloger des occupants des immeubles éventuellement acquis par la collectivité,
- Définir les actions de recyclage des immeubles cédés, dans le respect de la DUP de travaux,
- Mettre en place une veille foncière sur les secteurs concernés,
- Produire l'évaluation, le suivi et le rendu final de l'intervention.

2.4. LE CHOIX DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PROGRAMME DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE DECLARES D'UTILITE PUBLIQUE

Sur ce périmètre de l'OPAH-RU, **52 immeubles prioritaires** ont été ciblés en raison de problématiques de dégradation forte, d'une vacance de longue durée ou de la présence d'habitat indigne. Ces immeubles ont bénéficié d'une attention particulière, depuis le lancement de l'OPAH, fin 2023, et ont fait l'objet d'une animation pro-active des propriétaires, dans l'objectif de débloquer la situation.

Pour la plupart, des contacts ont pu être pris avec les propriétaires pour une visite-conseil, la réalisation d'un diagnostic et une proposition de projet personnalisé. Les aides de l'OPAH-RU constituent un levier fort et offrent des plans de financements très intéressants qui ont souvent décidé les propriétaires. Parfois, cela permet aussi de faciliter une vente, en prenant conscience qu'il y a des perspectives pour un investisseur.

Cependant, malgré les efforts entrepris, des situations bloquées de forte dégradation et de vacance persistent. Les propriétaires concernés n'ont ainsi pas toujours la capacité et/ou la volonté d'engager un programme de travaux suffisant et cohérent.

La situation de 10 immeubles, représentant 34 logements, est particulièrement préoccupante, en raison de critères, souvent cumulatifs, que sont :

- Un état de forte dégradation, qui impose un volume conséquent de travaux à réaliser ;
- Des désordres portant atteinte à la santé et à la sécurité des occupants, des mesures de police ont été prises enjoignant aux propriétaires l'exécution de divers travaux ;
- Une vacance de longue durée ;
- Un impact fort dans le paysage du centre-ville, du fait de leur localisation

- Un potentiel important pour la création de logements qualitatifs en centre-ville, dans un contexte de marché locatif tendu.

Les immeubles à forts enjeux de réhabilitation repérés, appartiennent majoritairement à des propriétaires bailleurs, en situation de mono propriété. Le taux de vacance sur ces immeubles s'élève à 87%.

Ces immeubles présentent cependant un fort potentiel résidentiel qu'il convient de valoriser, un enjeu de préservation d'un ensemble urbain cohérent, ainsi que pour certains des qualités patrimoniales à mettre en valeur.

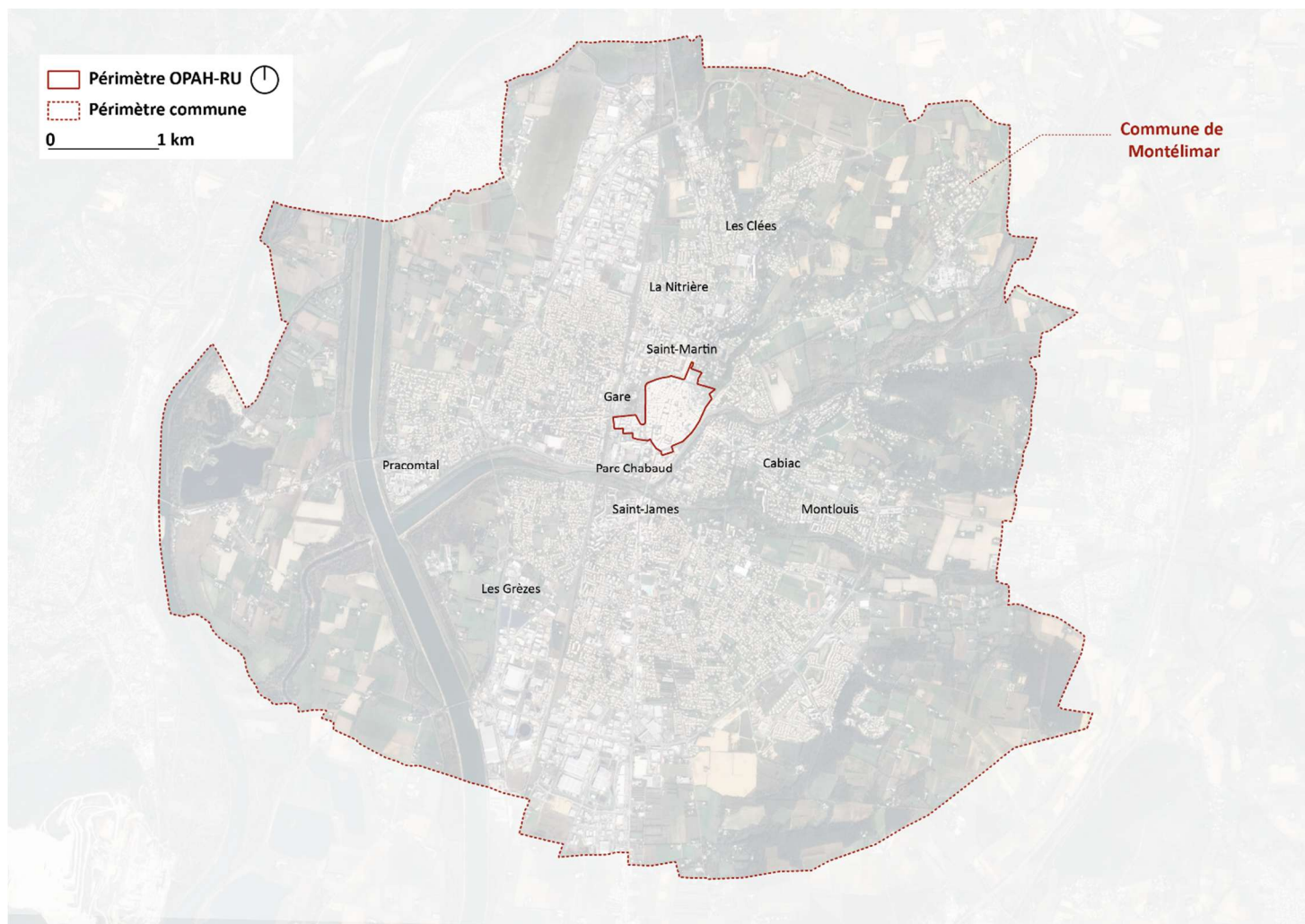
À la suite de plusieurs tentatives infructueuses de mobiliser les propriétaires (prise de contact par le service Hygiène et Sécurité puis par l'opérateur de l'OPAH-RU), les élus ont décidé de mobiliser l'outil Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur ces 10 immeubles, pour pouvoir déclarer ces **travaux d'intérêt public**.

Le Conseil Communautaire du 03/04/2025 a ainsi délibéré sur le principe d'une ORI. La liste définitive des immeubles concernés a été validée par le comité de pilotage de l'OPAH-RU du 9/09/2025, puis au Conseil Communautaire du 17/12/2025.

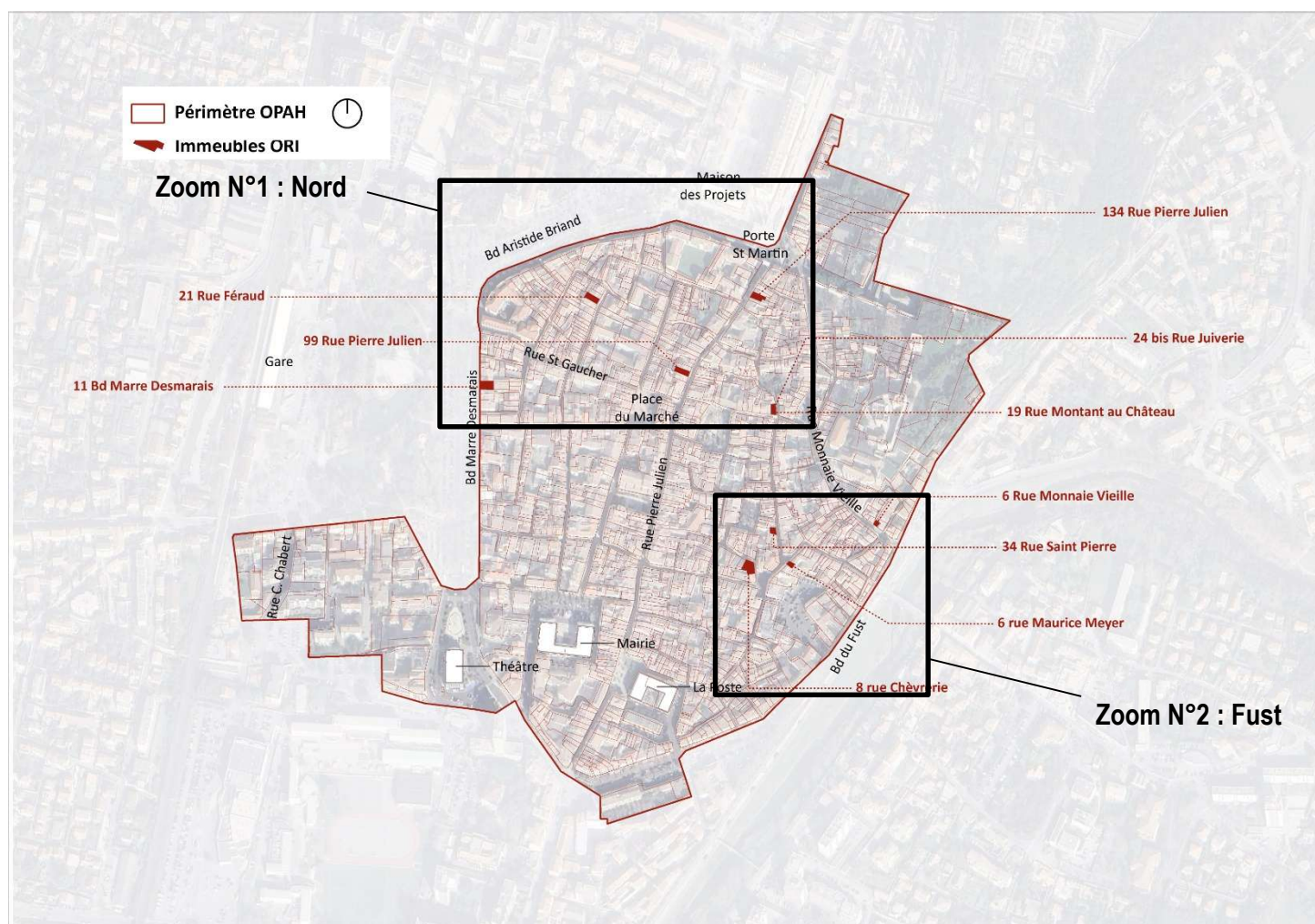
En apportant une réponse à l'état récurrent de dégradation mais aussi de vacance de certains immeubles localisés dans le centre-ville, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) constitue un des outils de la redynamisation du centre-ville de Montélimar.

3. PLANS DE SITUATION

3.1. PLAN DE SITUATION A L'ECHELLE INFRACOMMUNALE ET COMMUNALE

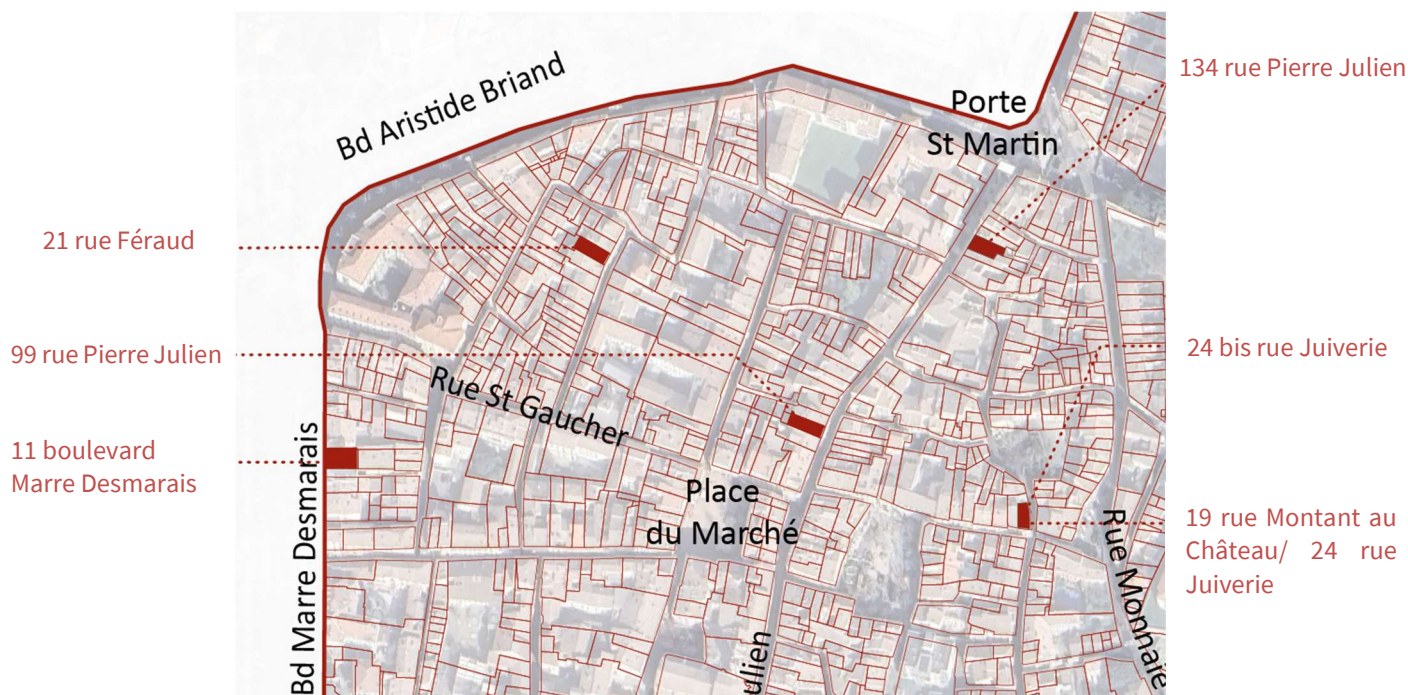


3.2. PLAN DE LOCALISATION DES IMMEUBLES OBJETS DE LA DUP DE TRAVAUX

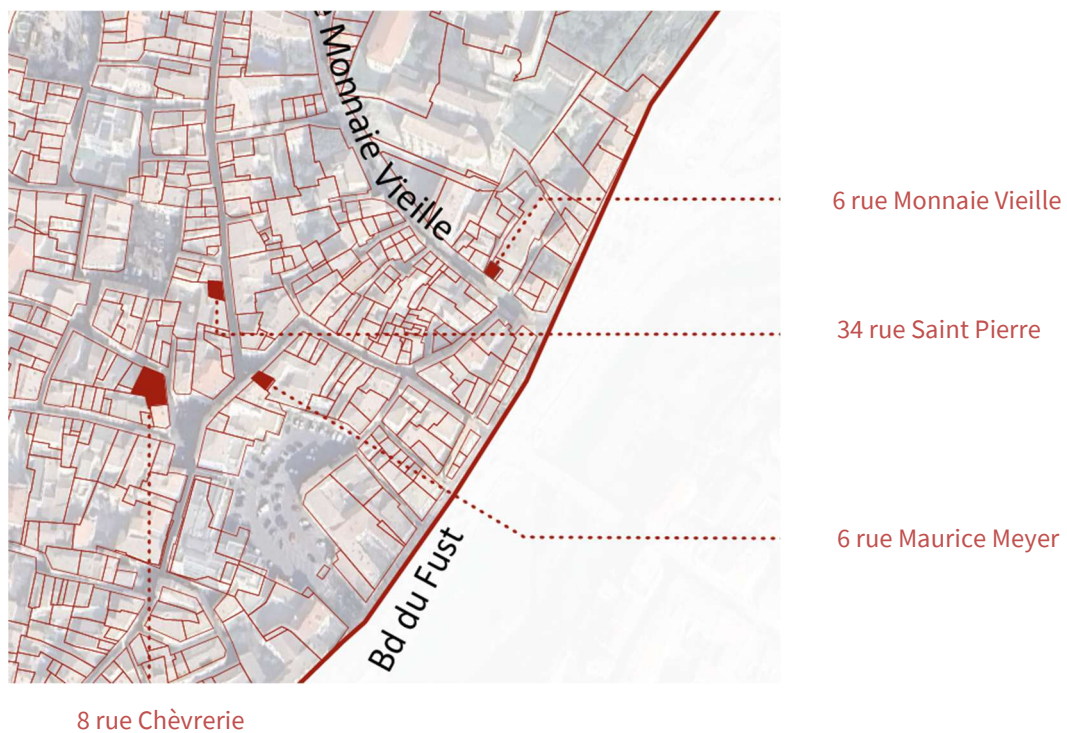


Localisation des immeubles : zoom n°1 et 2

- Zoom N°1 : Nord



- Zoom N°2 : Fust



4. DESIGNATION ET OCCUPATION DES IMMEUBLES

REFERENCE CADASTRALES MONTEILIMAR	ADRESSE	Nbre de logements	Surface de la parcelle	Statut d'occupation	Statut de propriété
AV0252	99 rue Pierre Julien	3	190 m2	Totalement vacant	monopropriété
AV1402	134 rue Pierre Julien	4	137 m2	Partiellement vacant : 3 logements occupés / 1 vacant	monopropriété
AV0177	11 Bd Marre Desmarais	5	153 m2	Totalement vacant	monopropriété
AV1188	19 rue Montant au Château / 24 rue Juiverie	2	77 m2	Totalement vacant	copropriété
	24 bis rue Juiverie	2		Partiellement vacant : 1 logement occupé / 1 vacant	
AV0863	34 rue Saint Pierre	4	42 m2	Totalement vacant	monopropriété
AV0919	8 rue Chèvrerie	8	146 m2	Totalement vacant	monopropriété
AV0722	6 rue Monnaie Vieille	1	35 m2	Occupé	monopropriété
AV1647	21 rue Féraud	3	207 m2	Totalement vacant	monopropriété
AV0846	6 rue Maurice Meyer	2	36 m2	Totalement vacant	monopropriété

TOTAL : 34 logements existants

1023 m2

Le relogement des occupants qui pourrait s'avérer nécessaire à la réalisation des travaux prescrits, incombe aux propriétaires des immeubles sous DUP.

Notamment lors de l'enquête parcellaire, en application de l'article R.313-28 du Code de l'urbanisme, les propriétaires qui décident de réaliser ou de faire réaliser les travaux devront produire à l'autorité expropriante, la date d'échéance des baux, et s'il y a lieu, les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent, dans les conditions prévues à l'article L.313-7 dudit code.

Un suivi de leur obligation sera cependant effectué dans le cadre de l'animation de l'ORI.

En cas de cession amiable ou judiciaire des immeubles, suite à une défaillance des propriétaires dans l'exécution des travaux, les relogements à la charge des personnes publiques dans ce cas, s'effectueront dans le strict respect des obligations issues des articles L.314-1 et suivants du code de l'urbanisme instaurant un régime de protection renforcée des occupants. Les relogements incombant éventuellement à la collectivité seront facilités du fait de l'existence d'un contingent de logements conventionnés publics géré par Montélimar-Agglomération.

5. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX TRAVAUX

5.1. PREALABLE

Les immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique ont été repérés parce que nécessitant des travaux importants. En effet ils présentent souvent les caractéristiques communes suivantes :

- L'étanchéité générale du bâtiment à revoir : présence d'humidité parfois liée à la dégradation des immeubles, ou provenant des sous-sols, de fuites en toiture, ou d'infiltrations dans les murs,
- Charpente, solivages, planchers en mauvais état, qui s'affaissent
- Fissures importantes dans les murs
- Equipements sanitaires inexistantes ou très vétustes, hors normes,
- Présence de peintures au plomb,
- Façade dégradée,
- Menuiseries dégradées, que ce soit les châssis de fenêtres, les portes ou les escaliers,
- Escaliers avec volée de marches en mauvais état ou pente trop raide,
- Mauvais état de l'ensemble des réseaux fluides et leurs équipements,

Cet état général nécessite une réhabilitation globale et requalifiante seule à même de remettre sur le marché immobilier des biens décentes et de qualité.

Cette réhabilitation devra donc corriger les dégradations citées ci-dessus et, d'une manière générale, pour chacun des immeubles concernés il devra être prévu :

- La réparation des désordres ou remplacement des éléments structurels dégradés (planchers, fissures) ;
- La restructuration lourde du bâti, engendrant le plus souvent une redistribution des cloisons et la modification des trémies et des escaliers, ainsi que la recherche de la planéité des planchers ;
- L'étanchéité générale de l'immeuble (traitement de la toiture, des façades, des sous-sols) ;
- L'isolation et la ventilation de l'immeuble ;
- La remise aux normes complète des installations de chauffage, sanitaires et électriques ;
- Le traitement de la façade dans le respect de la modénature d'origine et des prescriptions particulières du Secteur Patrimonial Remarquable ;
- Le traitement des sols et des murs (revêtements de sols et peintures) ;
- L'optimisation de l'éclairage des pièces à vivre dans un contexte de Site Patrimonial Remarquable et de tissu urbain dense ;
- L'éradication du plomb, et toute autre substance reconnue nocive (amiante, ...) ;
- La démolition des appentis ou des bâtiments vétustes situés en cœur d'îlot.

L'objectif consiste à produire une offre de logements conforme aux normes de confort, à la demande et aux besoins actuels.

5.2. LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

Les travaux prescrits devront respecter notamment les dispositions issues des documents suivants.

5.2.1. Documents cadres

Code de l'urbanisme ;

Code de la Construction et de l'habitation (CCH),

Code de la santé publique,

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montélimar, approuvé le 15 septembre 2014, ayant fait l'objet d'une dernière modification (M4), approuvée le 11 juin 2025,

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé par l'arrêté préfectoral du 30 septembre 2024 et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (en cours d'élaboration, avec une entrée en vigueur prévue à la fin de l'été 2026),

Projet de PPRi appliqué par les Services de l'Etat au titre de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme,

Programme Local de l'Habitat de Montélimar Agglomération « 2021/2027 », adopté le 9 mars 2022,

Règlement sanitaire départemental de la Drôme du 26 septembre 1985,

Norme HQE de développement durable,

Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret d'application n°2007-817 du 11 mai 2007 relatifs à l'opération de restauration immobilière.

5.2.2. Normes à respecter pour l'aménagement des logements

Décret n°87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location,

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017 (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000),

Article 84 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, définissant l'habitat indigne,

Décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires et d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés,

Décret n° 2023-641 du 20 juillet 2023 relatif à l'entretien des foyers et appareils de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude à combustion et au ramonage des conduits de fumée,

Règlement de sécurité contre l'incendie : dispositions générales, circulaire du 13 décembre 1982,

Règlement Départemental de Défense extérieure contre l'Incendie, approuvé le 12 juillet 2024,

Loi du 11 février 2005, et décret du 17 mai 2006, et les textes subséquents, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,

Articles R. 1321-49 (II), et art. L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique, relatifs à l'exposition au plomb dans des locaux d'habitation,

Loi 2004-806 du 9 août 2004 et les textes subséquents (R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du CSP, relatifs à la protection des populations contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis,

Circulaire du 13 décembre 1982, relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants,

Articles L. 1331-23 du Code de la Santé Publique, relatif à la sur occupation des locaux d'habitation,

Décret du 3 juillet 2000 et arrêté du 10 août 2000, pris en application de la loi du 8 juin 1999, de lutte contre les termites.

5.2.3. Normes à respecter pour l'équipement des logements

Dans le cas où des éléments de construction ou d'équipements sont créés, remplacés, modifiés ou susceptibles de l'être, ceux-ci devront notamment correspondre aux normes et règlements en vigueur suivants.

PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Articles R.111-22 à R.111-22-2 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique,

Arrêté du 22 mars 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants,

Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

CARACTERISTIQUES ACOUSTIQUES :

Articles R.131-28, R.131-28-7 à R.131-28-11 du Code de la construction et de l'habitation, dispositions issues notamment du décret n°2016-711 du 30 mai 2016

INSTALLATIONS ELECTRIQUES :

DTU n° 70-1

NF C 15-100.

NF C 14-100.

Décret du 6 mars 2001 n°2001-222 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur

INSTALLATIONS DE GAZ COMBUSTIBLE :

NF DTU 61-1.

FUMISTERIE :

NF DTU 24-1.

5.3. TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES

Les travaux prescrits auront pour objet de sauvegarder et de mettre en valeur le caractère urbain et architectural des immeubles et de valoriser les parties communes : entrée, accès aux logements, façade et toiture, cours et jardins, locaux techniques. Ils ne devront pas aggraver la vulnérabilité en zone inondable (limitation de certains ERP, pas de changement de destination ou d'usage en-dessous de la cote de référence).

5.3.1. Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

Le gros œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien.

La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chenaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires sont en bon état.

Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave, ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien.

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression suffisante et sont branchées au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb seront supprimées.

Le bâtiment devra être raccordé en rejet direct aux réseaux collectifs existants avec l'accord des gestionnaires.

Les peintures contenant des sels de plomb sont éliminées ou neutralisées.

5.3.2. Performances énergétiques

5.3.2.1. Travaux de rénovation dont le coût est supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble

Lorsque le coût total prévisionnel des travaux de rénovation est supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble, le projet est soumis à la RT globale des bâtiments existants.

Cela concerne les bâtiments respectant simultanément les critères suivants ;

- leur surface de plancher est supérieure à 1000 m² ;
- la date d'achèvement du bâtiment est postérieure au 1er janvier 1948 ;
- le coût des travaux de rénovation thermique décidés par le maître d'ouvrage est supérieur à 25 % de la valeur hors foncier du bâtiment.

Pour vérifier la dernière condition, le maître d'ouvrage compare :

- le coût prévisionnel des travaux portant sur l'enveloppe et les systèmes du bâtiment. Le montant estimé correspond au coût des travaux prévus pour les deux années à venir ; il intègre notamment les coûts de dépose, pose et fourniture, et le coût des sujétions éventuelles liée aux travaux ;

- la valeur hors foncier du bâtiment qui est déterminée grâce à un coût forfaitaire par mètre carré donné par un arrêté du 20 décembre 2007.

Une étude technique et thermique est à réaliser. Elle examine notamment :

- le recours à l'énergie solaire et aux autres énergies renouvelables ;
- le raccordement à un réseau de chauffage ou de refroidissement collectif ou urbain, s'il existe à proximité du terrain d'implantation de l'immeuble ou de l'opération ;
- l'utilisation de pompes à chaleur et de chaudières à condensation ;
- le recours à la production combinée de chaleur et d'électricité.

Elle présente les avantages et les inconvénients de chacune des solutions étudiées, quant aux conditions de gestion du dispositif, aux coûts d'investissement et d'exploitation, à la durée d'amortissement de l'investissement et à l'impact attendu sur les émissions de gaz à effet de serre. Elle précise les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a retenu la solution d'approvisionnement choisie.

5.3.2.2. Autres cas : les travaux embarqués

Lorsqu'ils sont mis en place, installés ou remplacés, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 22 mars 2017 (Réglementation thermique 2005) relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants. Ces dispositions s'appliquent :

- aux éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;
- aux systèmes de chauffage ;
- aux systèmes de production d'eau chaude sanitaire ;
- aux systèmes de refroidissement ;
- aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- aux systèmes de ventilation ;
- aux systèmes d'éclairage des locaux.

5.3.3. **Façades, toitures, ouvertures**

Les travaux entrepris devront être conçus et réalisés conformément aux objectifs et aux prescriptions du Site Patrimonial Remarquable en vigueur depuis le 30/09/2024 et qui s'impose depuis lors en tant que Servitude d'Utilité Publique. Lors de l'entrée en vigueur du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), ce document réglementaire de norme supérieure sera respecté. Tous les travaux sont soumis à autorisation préalable et à l'avis conforme de l'ABF. En cas de "conflit de règles", celles du PVAP ou de l'ABF prévalent.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter une image compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux sur les façades, toitures et ouvertures respecteront le cadre et les objectifs du Site Patrimonial Remarquable. Les travaux participeront à la protection, la conservation et la mise en valeur des qualités patrimoniales et paysagères du centre-ancien de Montélimar. Tout élément vu du Château de Montélimar et de ses abords sera particulièrement étudié et appellera à être justifié.

La composition des façades, les éléments et les détails d'architecture (notamment ceux figurant au plan graphique du PVAP), seront conservés, rénovés, mis en valeur.

Les ferronneries d'origine, garde-corps, marquises, oriels, portes d'entrée, portails, sont à conserver avec leurs décors d'origine, à restaurer avec les techniques appropriées aux métaux, ou à restituer à l'identique.

Les éléments de décors en façade ou d'ouvrages propres à la composition initiale des immeubles tels que bandeaux, frises, sculptures, appuis de fenêtres, balcons, corniches, etc. sont à conserver et à restaurer le cas échéant. Les éléments en pierre de taille ne doivent pas être enduits ou peints, mais peuvent être protégés par un badigeon à la chaux naturelle.

Les éléments dénaturants seront supprimés ou si impossibilité, améliorés.

Façades

Les interventions sur les façades devront, avant tout chose, corriger les désordres structurels, s'assurer des reprises des fissures et de maçonnerie nécessaires.

Les teintes et finitions des enduits de façades seront soumises pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.

Les décors peints, fresques, anciennes inscriptions et les enseignes peintes sont à conserver ou à restaurer. Il en est de même pour les devantures commerciales qui présentent un caractère patrimonial ou pour celles correspondant à un commerce à maintenir.

Hors exception à valider avec l'Architecte des Bâtiments de France, et en l'attente du PVAP, l'isolation par l'extérieur des bâtiments côté rue, n'est pas autorisée.

Tous les coffrets techniques sont installés dans le volume des constructions ou encastrés dans une niche fermée par un volet en bois peint dans la couleur de la menuiserie.

Les câbles sont dissimulés à l'intérieur du bâti ou par défaut, elles suivent les génoises ou les avant-toits, les rives, les descentes d'eau pluviale ou les limites de mitoyenneté entre immeubles. Une seule entrée de câbles par bâtiment est autorisée. Ces dispositions sont à prévoir à l'occasion des rééquipements ou d'un ravalement et les câbles sont peints dans la même couleur que la façade.

Les accessoires techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, extracteurs de fumée, ventilations,...) sont interdits en façade et doivent être intégrés dans le volume de la construction (combles ventilés, allège de fenêtre ou de vitrine, niche,...). En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être tolérés non visible de l'espace public et dissimulés derrière une grille peinte dans le même ton que la façade. Aucune gaine ne doit être apparente. Les climatiseurs sans bloc extérieur sont à privilégier.

Les gouttières et les descentes d'eau pluviale sont en zinc, en cuivre ou en inox mat, la partie terminale de la descente (dauphin) est en fonte. Les gouttières et les descentes d'eau pluviale en matière plastique ou en aluminium sont interdites.

Les descentes d'eau pluviale sont positionnées verticalement en limite latérale du bâtiment sans masquer les décors.

Les balcons anciens, les gardes corps existants seront conservés et rénovés.

La création d'un balcon peut être autorisée. L'ouvrage doit présenter une finition sans structure apparente (jambe de force, poteau, poutrelle). Pour les façades sur rue, la saillie ne dépassera pas 80 cm maximum.

Menuiseries

Les menuiseries extérieures d'origine et les portes d'entrée anciennes ouvragées en bois sont à conserver et à restaurer, avec reprise des joints pour en améliorer l'étanchéité. Si elles présentent un état de

dégradation irrémédiable, elles sont à restituer à l'identique des dispositions d'origine (dessin, matériaux, ...).

Le matériau et le coloris des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble de la façade, les devantures commerciales en rez-de-chaussée peuvent déroger à cette obligation.

Les menuiseries sont en bois peint.

La menuiserie est à poser en feuillure (soit un retrait d'environ 20 cm par rapport au nu extérieur de la façade). Le cochonnet (partie visible du dormant) doit être fin.

Le dessin d'origine des menuiseries est à conserver. Les fenêtres ou portes-fenêtres sont "ouvrant à la française" à deux vantaux avec des petits bois horizontaux assemblés avec le cadre créant 3 ou 4 compartiments rectangulaires dans le sens vertical. Les menuiseries de largeur inférieure à 60 cm, vitrées d'une seule pièce peuvent déroger à cette règle.

Les fenêtres cintrées ou arrondies doivent être conservées. Une imposte fixe utilisant les mêmes matériaux (bois, verre) peut être utilisée.

Les volets doivent être battants ou repliables en tableau et à lames verticales ou à persiennes. S'ils ont été supprimés, ils sont à restituer.

Les portes de garage sont à réaliser en lames verticales en bois, ouvrant à deux vantaux. Les portes sectionnelles ou en accordéons et les rideaux métalliques sont interdits.

Toitures

Les couvertures sont réalisées en tuiles canal de terre cuite disposées en courant et couvert, en tuiles à emboîtement de terre cuite « grand moule fortement galbé » ou en tuiles mécaniques plates à côtes de terre cuite.

Le coloris des tuiles doit être à dominante rouge d'aspect vieilli en harmonie avec les teintes traditionnelles environnantes.

Les toitures terrasses existantes doivent recevoir un revêtement discret (gravier ou dallage de ton pierre ou en terre cuite, platelage bois, végétalisation). Les dispositifs techniques doivent être intégrés à l'intérieur des volumes construits ou dissimulés dans des volumes annexes non visibles depuis l'espace public.

La pente de toit est comprise entre 30 et 35 % avec un faîtage réalisé parallèlement à la façade principale sur rue.

Sauf disposition d'origine contraire, la toiture est de forme simple à deux versants.

Hors exception à valider avec l'Architecte des Bâtiments de France, et en l'attente du PVAP, la surélévation de la toiture pour isolation n'est pas autorisée.

Les toitures visibles du Château et de ses abords seront particulièrement préservées de toute modification importante et toute installation d'équipements techniques.

Nouvelles ouvertures et crevées de toiture

Les terrasses couvertes (loggias) sont autorisées. Une terrasse tropézienne ponctuelle peut être autorisée non visible depuis le cône de vue du Château. Elle doit s'intégrer par rapport à la composition de la façade et prévoir un retrait d'1m50 minimum par rapport aux limites du toit. Les dispositifs assurant l'ombrage et

la sécurité doivent être prévus à la conception de l'ouvrage et s'intégrer de manière discrète (structure en métal peint, de teinte sombre et profils fins).

La création de lucarnes faisant saillie sur la couverture ou de « chien assis » est interdite sauf disposition d'origine existante.

Les fenêtres de toit sont plus hautes que larges et les dimensions sont inférieures à 60x80 cm. Elles sont harmonieusement implantées, réparties en respectant la composition de la façade et la largeur du toit. Elles doivent faire référence aux tabatières traditionnelles avec un meneau central. La pose de volets roulants extérieurs avec coffret saillant est interdite.

Les verrières traditionnelles d'éclairage des parties communes ou de combles sont à conserver et à restaurer, conformément aux dispositions d'origine (dessin, matériaux).

Les verrières non visibles de l'espace public peuvent être autorisées, à condition qu'elles reprennent les dispositions des verrières traditionnelles et s'intègrent dans le pan de la toiture. Les châssis doivent être en métal, de section fine et de couleur neutre sombre avec des profils intermédiaires disposés tous les 40 cm maximum dans le sens de la hauteur recoupant la surface vitrée. Le vitrage doit être transparent. Les skydômes sont interdits.

5.3.4. Démolition et curetage

La démolition de tout ou partie d'un immeuble dont les parties extérieures sont protégées est interdite sauf de manière dérogatoire, exceptionnelle et justifiée.

Côté rue, la règle générale est la conservation des immeubles et de leurs façades.

Côté cour, la démolition de parties dégradées d'adjonctions parasites, de bâtiments annexes voire d'immeubles secondaires situés en cœur d'îlot (sans aucune façade vue de la rue), dans le cadre d'enjeux d'amélioration de l'habitabilité de l'immeuble principal donnant côté rue : aération, luminosité et éclairage des logements rénovés, aménagement d'une cour végétalisée, d'un jardin ou de terrasses privatives

Tout projet de démolition doit-être accompagné d'une réflexion sur l'impact du projet sur le paysage urbain proche et lointain, notamment sur les façades dégagées par la démolition (traitement du vide, composition des façades arrières dégagées, reprise des enduits, nouveaux percements sur murs pignons), ou par le projet de reconstruction envisagé.

L'impact de l'espace démoli sur l'espace public doit-être minimisé.

5.3.5. Cours et jardins

Les cœurs d'îlot sont maintenus et restaurés avec une forte dominante végétale : la végétation prend place alors en pleine terre. Les arbres existants doivent être maintenus. Si leur état phytosanitaire exige leur abattage, leur replantation peut être imposée. Le maintien ou la restauration des fontaines, puits et sculptures et des pavages existants peut être imposé.

Dans le cas où la cour dessert un immeuble en fond de parcelle, un passage piétonnier peut être aménagé. Dans un souci d'équilibre entre perméabilité du sol et facilité d'accès des piétons, poussettes et personnes à mobilité réduite, un pavage peut être imposé.

5.3.6. Escaliers et locaux communs

Les sols, murs et menuiseries des parties communes sont repris et restaurés si besoin.

Les sols et les marches d'escalier sont repris ou restaurés en priorité avec des matériaux traditionnels. Chaque fois que l'opportunité en est reconnue, les travaux créent des espaces de distribution horizontale et verticale de taille suffisante et en bon état. Ils visent, pour cela, à :

- réaliser les renforcements de structure, qui s'avèreraient nécessaire ;
- assainir et ventiler les sous-sols, en cas de problématique d'humidité ;
- restructurer les cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur ;
- limiter le nombre de volées d'escalier en bois au dernier niveau ;
- restructurer les paliers d'étage en bois ;
- prévoir des prestations permettant une bonne accessibilité des espaces de circulation (porte, dispositif de fermeture de la porte, barre d'appui,...) ;
- supprimer les mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides, trop courtes, ou en mauvais état).

5.3.7. Rez-de-chaussée

Dans les immeubles ou l'accès aux étages indépendant du commerce a été condamné ou supprimé, les travaux visent à créer un accès autonome aux étages. Le cas échant, si l'activité commerciale n'est pas maintenue et si la configuration des lieux le permet, la transformation du local commercial en hall d'immeuble ou espace garage pourra permettre de conserver une devanture à caractère patrimonial tout en répondant aux besoins actuels des habitants en termes d'accessibilité, de confort, de sécurité. En l'absence de caractère patrimonial, la possibilité est donnée de reprendre la façade dans le respect de la typologie du bâtiment, en accord avec l'ABF.

Cependant, certains immeubles situés sur les linéaires de protection des commerces en rez-de-chaussée devront conserver leur destination commerciale.

Chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, les travaux visent à :

- créer du stationnement voitures, deux-roues ou poussettes ;
- créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : locaux de stockage, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours ;
- aménager un accès vers le cœur de parcelle.

Pour tout logement créé que ce soit par construction neuve, changement de destination, division/découpage de logement existant ou renouvellement urbain, il y aura nécessité de créer un nombre de places de stationnement, variable en fonction de la localisation de l'immeuble, conformément au PLU en vigueur.

5.4. TRAVAUX SUR LES PARTIES PRIVATIVES

Les travaux prescrits auront pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. Afin de répondre à ces règles, certains logements demanderont un travail de reconfiguration distribution des pièces, voire de fusion pour limiter les petits logements.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement et plus généralement détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées.

Certaines dispositions doivent donc être étudiées et respectées lors de la préparation d'un projet de

réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

En particulier, il convient de se rapprocher des caractéristiques demandées par la réglementation en vigueur pour les locaux neufs (laquelle doit impérativement être respectée pour les éléments d'équipement créés : VMC par exemple).

Les points ci-après détaillés devront être pris en compte dans l'élaboration des projets de réhabilitation des parties privatives des immeubles.

5.4.1. Mise aux normes des logements

Dans tous les cas, les logements devront répondre aux normes minimales d'habitabilité suivantes.

5.4.1.1. Normes dimensionnelles

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service tel que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (salle d'eau et cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale ;

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasements des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, cave, sous-sol, remise, garage, terrasse, loggia, balcon, séchoir extérieur au logement, véranda, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties des locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1.80 mètre.

La surface habitable d'un logement, définie à l'article R.111-2 du CCH, est égale ou supérieure à 14 m². L'une au moins des pièces principales de logement doit avoir une surface au sens du décret n°69-596 du 14 Juin 1969 supérieure à 9 m². Les autres pièces ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 m². Dans le cas d'un logement comportant une seule pièce principale ou constitué par une chambre isolée, la surface de ladite pièce doit être au moins égale à 9 m². Pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2 m ne sont pas prises en compte.

La hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,20 mètres soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes pour une pièce isolée.

Les normes minimales de peuplement sont de 9 m² pour une personne seule ; 16m² pour 2 personnes ou une personne isolée en état de grossesse + 9 m² par personne supplémentaire ; 70 m² pour 8 personnes et plus.

5.4.1.2. Ouverture et ventilation

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées bénéficient d'un éclairage naturel suffisant : la luminosité naturelle doit être suffisante, par temps clair et dans des conditions normales d'utilisation, pour n'avoir pas recours à un éclairage artificiel.

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre. La ventilation des logements et des pièces isolées est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que le cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'aération de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

5.4.1.3. Performance énergétique

En vertu de la loi Climat et Résilience d'août 2021, les logements mis à la location doivent, pour être décents, présenter le niveau de performance énergétique suivant :

- A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F ;
- A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;
- A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

5.4.1.4. Installation de la cuisine ou du coin cuisine

La pièce à usage de cuisine ou de coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide).

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur.

5.4.1.5. Installation du gaz et de l'électricité

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation, située au-dessus de la cote de référence pour les immeubles concernés par un aléa inondation.

5.4.1.6. Equipements sanitaires

Tout logement comporte :

Un WC intérieur, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau. Dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Dans les logements d'une ou deux pièces principales, le WC est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas.

Une salle d'eau comportant une baignoire ou une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

La pièce isolée est équipée au minimum d'un lavabo avec eau courante chaude et froide, et comporte l'usage d'un WC collectif, desservant au plus cinq chambres.

Les évacuations sanitaires sont intégrées dans le bâtiment et ne peuvent apparaître en façade.

5.4.1.7. Chauffage

Tout logement est équipé, en s'appuyant sur les préconisations d'une étude globale :

D'un chauffage à eau chaude centralisé ou d'un chauffage individuel, équipé de dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage ;

Ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes, de planchers chauffants, de plafonds rayonnants ou de systèmes à accumulation ;

Ou d'un chauffage par un système thermodynamique ;

Ou d'un équipement de chauffage fonctionnant au bois ou autres biomasses, de classe 1 (norme NF EN 13 229 et NF EN 13 240), tel qu'un poêle, un foyer fermé, un insert ou une chaudière de classe 2 (norme NF EN 303.5) dont la puissance est inférieure à 300 kW.

Ces dispositifs permettront d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces. L'évacuation des produits de combustion adaptée aux caractéristiques du logement sera mise en place.

Les éléments extérieurs seront conformes aux préconisations du paragraphe « 4.3.3 Façades, toitures, ouvertures ».

5.4.1.8. Neutralisation des peintures au plomb

Les peintures au plomb seront neutralisées.

5.4.1.9. Entretien

Outre les normes indiquées ci-avant il est rappelé d'un logement mis en location, doit être, à l'entrée dans les lieux, habitable sans frais : il doit être délivré au locataire en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés dans le bail (four, réfrigérateur, etc.) doivent être en bon état de fonctionnement.

Le propriétaire doit entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

5.4.2. Redistribution des logements dans le volume existant

La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres, confortables, éclairées et ventilées ; ces redistributions tendront notamment :

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des pièces « noires », des cloisonnements superflus, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un seul logement traversant, ou de petits logements de niveaux différents pour la création de logements plus spacieux en duplex) ;
- à favoriser l'éclairage naturel des pièces ;
- à assurer la ventilation des pièces, en prévoyant, le cas échéant une ventilation mécanique des pièces humides ;
- à améliorer l'organisation des pièces techniques (WC, salle de bain, cuisine) par rapport aux pièces de vie (salon, salle à manger) et aux pièces de nuit (chambres). Par exemple, par la suppression des WC et salle de bain en fond de parcelle pour les installer au même niveau que les chambres.

En application de l'Article L111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est interdite : toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

6. PROGRAMME DES TRAVAUX PRESCRITS PAR BATIMENT

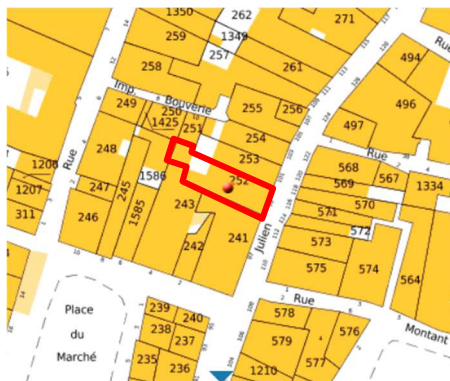
En complément des dispositions générales ci-avant rappelées qui leur sont applicables, les fiches individualisées par immeuble définissent les travaux de restauration qui seront notifiés aux propriétaires en distinguant :

- les prescriptions "générales" : réfection et mise en valeur des parties communes, mise aux normes d'habitabilité et amélioration du confort des logements ou autres locaux annexes
- les prescriptions "particulières" : tous travaux spécifiques à envisager au vu de la configuration, de l'état et de la qualité de l'immeuble pour la restitution, la restauration, la préservation du patrimoine architectural et urbain du quartier, l'amélioration de la qualité résidentielle. Ces dernières prescriptions pourront porter indifféremment sur les parties privatives, communes ou les constructions parasites (curetage, démolitions, etc.).

7. FICHES IMMEUBLES

- Immeuble : AV 252 – 99 Rue Pierre Julien

Plan de localisation



Photos façade rue Pierre Julien et façade cour intérieur



Données générales

Type de propriété	Monopropriété
Propriétaire	MAZET BRACHET Didier
Superficie de l'unité foncière (parcelle)	190 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Immeuble mixte RDC local commercial et étages d'habitation. Un bâtiment de type « local divers » en fond de cour s'est écroulé.
Nombre de logements	3
Détail des surfaces par logement	
Logement 1	72 m ²
Logement 2	65 m ²
Logement 3	25 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces	50 m ²
Etat d'occupation	
Logements	Vacants
Commerce	Vacant
Protection patrimoniale	Secteur SPR
Aléa	RAS

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Une première construction sur trois niveaux + caves en sous-sol ; une cour arrière puis une construction secondaire qui s'est écroulée et dont les gravats n'ont pas été évacués. Il n'y a pas d'accès direct aux logements sans passer par le commerce mais il sera relativement simple à créer sur le projet avec un couloir de distribution en RDC jusqu'à la cour intérieur puis un escalier extérieur couvert.

Etat de dégradation : Hormis les planchers et la toiture du bâtiment principal qui sont neufs, tout le reste est à créer, cet immeuble est actuellement en l'état de plateau.

Procédure en cours / antécédent : R.A.S

Justification de l'intégration de l'immeuble à la procédure ORI

- Vacance de longue durée
- Immeuble très dégradé
- Volonté incertaine du propriétaire de réaliser les travaux

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Structure	Reprise des éléments porteurs défectueux : renforcement des murs mitoyens sur cour qui prenaient appui sur le bâtiment annexe écroulé
☒ Façade	Réfection totale de la façade : rue et cour
☒ Menuiseries	Remplacement ou pose de menuiseries
☐ Toiture	
☒ Escaliers, hall d'entrée, paliers	Création de tous les espaces communs de circulation (intérieurs et extérieurs)
☒ Réseaux - sécurité	Création de tous les réseaux fluides Pose des évacuations des eaux pluviales Création d'un plancher coupe-feu entre les ERP et les logements Pose d'équipements de prévention des incendies
☒ Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

Prescriptions particulières

☐ « Enveloppe »	
☒ « Intérieurs »	Créer un accès autonome aux étages Commerce en rez-de-chaussée à conserver
☒ Démolition - Curetage	Démolition des appentis ou des bâtiments vétustes situés en cœur d'îlot Purge et aménagement du cœur d'îlot

Montant estimatif des travaux prescrits sur les logements : 567 000 € TTC, soit 3 500 €/m² de surface habitable

Montant des travaux TTC hors honoraires de maîtrise d'œuvre – la TVA appliquée est de 10%

Reportage photo :

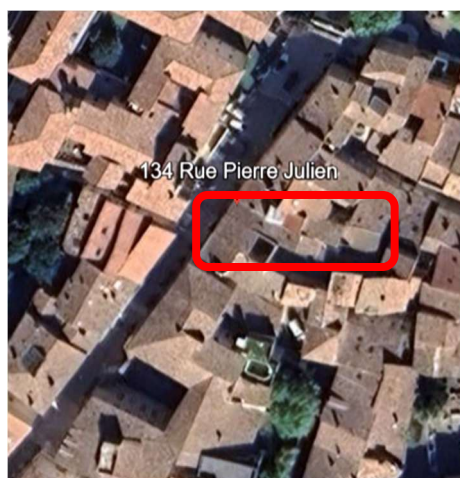


➤ Fiche Immeuble : AV 1402 – 134 rue Pierre Julien

Photos



Plan de localisation



Données générales

Type de propriété	Monopropriété
Propriétaire	SCI DORI et SCI CRIS, en cours de rachat par la SARL JR IMMO – gérante Mme Christine NURY
Superficie de l'unité foncière (parcelle)	137 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Mixte, local commercial en RDC et habitations aux étages
Nombre de logements	4
Détail des surfaces par logement	
Logement 1	34m ²
Logement 2	44m ²
Logement 3	34m ² (non visité)
Logement 4	88m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Local	Vacant
Détail des surfaces des commerces	35m ²
Etat d'occupation	
Logements	3 logements occupés par des locataires
Protection patrimoniale	Secteur SPR
Aléa	RAS

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Immeuble étroit et traversant sur une parcelle en lanière, un des logements possède une terrasse.

Etat de dégradation : En très mauvais état à l'intérieur dans les parties communes et notamment au niveau de la façade y compris l'ancienne devanture commerciale. Sur les deux logements visités, un est vétuste et l'autre est très dégradé.

Procédure en cours éventuelle : Injonction de ravalement de façade. Arrêté de mise en sécurité – procédure urgence en cours du 16/10/2024 pour un risque de chute de morceaux d'enduits et d'un support d'enseigne. Main levée partielle du 25/07/2025 suite aux travaux de sécurisation de l'enseigne.

Justification de l'intégration de l'immeuble à la procédure ORI

- Vacance de longue durée pour un logement
- Immeuble dégradé, ayant nécessité des mesures de mise en sécurité
- Trois logements habités ne répondant pas aux critères de décence
- Volonté incertaine du propriétaire de réaliser les travaux
- Risque de travaux partiels, ne répondant pas aux normes d'habitabilité

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Structure	Diagnostic par un BET structure
☒ Façade	Réfection totale des façades
☒ Menuiseries	Changement de l'ensemble des menuiseries
☒ Toiture	Contrôle complet de la charpente Isolation, reprise de la couverture et de la zinguerie
☒ Escaliers, hall d'entrée, paliers	Réfection Mise en place ou remise aux normes des garde-corps
☒ Réseaux - sécurité	Mise en conformité des réseaux fluides Création d'un plancher coupe-feu entre les ERP et les logements Pose d'équipements de prévention des incendies
☒ Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

Prescriptions particulières

☐ « Enveloppe »	
☐ « Intérieurs »	
☐ Démolition - Curetage	

Il sera nécessaire de réaliser, en sus, les travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité en cours concernant la purge des enduits de façade.

Montant estimatif des travaux prescrits sur les logements : 200 000 € TTC, soit 1 000 €/m² de surface habitable

Montant des travaux TTC hors honoraires de maîtrise d'œuvre – la TVA appliquée est de 10%

Reportage photo :

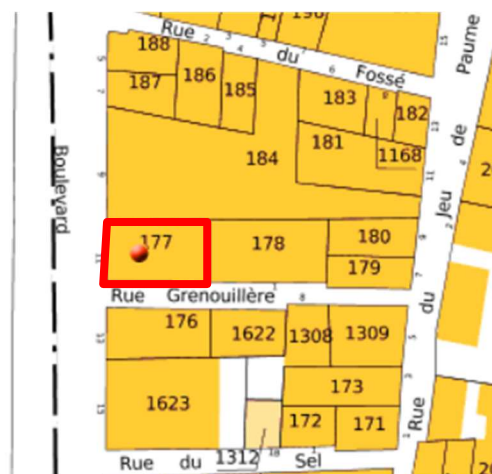


➤ Fiche Immeuble : AV 177 – 11 Boulevard Marre Desmarais

Photos



Plan de localisation



Données générales

Type de propriété	Monopropriété
Propriétaire	Succession DASPET Jacques en cours – au bénéfice de sa fille : Virginie DASPET
Superficie de l'unité foncière (parcelle)	154 m ²
Hauteur	R+4
Destination de l'immeuble	Local commercial en RDC et habitation aux étages
Nombre de logements	5
Détail des surfaces par logement	
Logement 1	T2 = 60 m ²
Logement 2	T3 = 80 m ² (aujourd'hui 40m2)
Logement 3	T2 = 60 m ²
Logement 4	T2 = 60 m ²
Logement 5	T2 = 60 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces	50m ²
Etat d'occupation	
Logements	Vacants
Commerce	Occupé
Protection patrimoniale	Secteur SPR
Aléa	Concerné partiellement par un aléa inondation en zone bleue

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Immeuble sur parcelle rectangulaire. Entrée du commerce sur le boulevard et entrée des logements rue Grenouillère. Des ouvertures se trouvent sur les deux façades exposées Sud et Ouest et mitoyen sur les deux autres murs. Certains appartements ont des balcons et des caves se trouvent en sous-sol.

Etat de dégradation : Façades, couverture, charpente, zinguerie, menuiseries, réseaux à remplacer, tous les embellissements sont à prévoir ainsi que l'ensemble des équipements et une rénovation énergétique d'ampleur est à prévoir.

Procédure en cours éventuelle : Injonction de ravalement de façade

Justification de l'intégration de l'immeuble à la procédure ORI

- Vacance de longue durée
- Immeuble très dégradé
- Succession en cours – risque de blocage
- Volonté incertaine de l'héritière de réaliser les travaux

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Structure	Diagnostic par un BET structure Reprise des éléments porteurs défectueux : réparation des désordres structurels des murs porteurs et consolidation ou remplacement planchers
☒ Façade	Réfection totale des façades
☒ Menuiseries	Remplacement de toutes les menuiseries
☒ Toiture	Remplacement de la toiture : charpente + isolation + couverture
☒ Escaliers, hall d'entrée, paliers	Rénovation des escaliers, paliers et couloir d'entrée
☒ Réseaux - sécurité	Dépose des éléments de réseaux fluides défectueux et création des réseaux fluides pour chaque logement Remplacement des évacuations des eaux pluviales Création d'un plancher coupe-feu entre les ERP et les logements Pose d'équipements de prévention des incendies
☒ Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

Prescriptions particulières

☒ « Enveloppe »	Restauration des éléments patrimoniaux présents en façade
☒ « Intérieurs »	Réorganisation des logements dans un souci d'amélioration de l'offre résidentielle (éclairage, taille des logements, etc.) Commerce en rez-de-chaussée à conserver

☐ Démolition - Curetage	
--	--

Montant estimatif des travaux prescrits sur les logements : 768 000 € TTC, soit 2 400 €/m² de surface habitable

Montant des travaux TTC hors honoraires de maîtrise d'œuvre – la TVA appliquée est de 10%

Reportage photo :

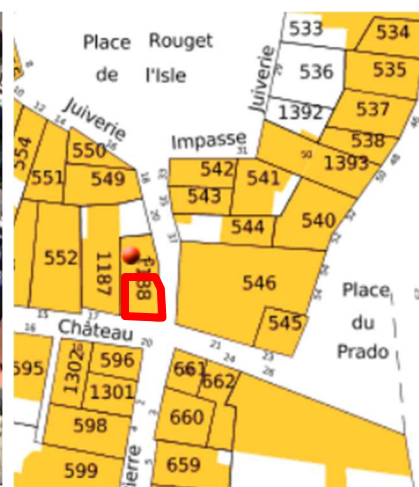


- Fiche Immeuble : AV 1188– 19 rue Montant au Château / 24 rue Juiverie

Photos



Plan de localisation



Données générales

Type de propriété	Copropriété
Propriétaire	SCI DE L'ILE LRDG En copropriété, à l'échelle de la parcelle avec le 24 bis rue Juiverie (propriétaire : M.CHAKIR Yassine)
Superficie de l'unité foncière	77 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	2
Détail des surfaces par logement	
Logement 1	25 m ²
Logement 2	50 m ²
Etat d'occupation	
Logements	Vacants
Protection patrimoniale	Secteur SPR
Aléa	RAS

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble :

L'immeuble se trouve à l'angle de la rue Montant au Château et de la rue Juiverie. Il comprend deux logements, chacun disposant d'une entrée indépendante : un studio accessible depuis la rue Montant au Château, et un duplex donnant sur la rue Juiverie.

Il s'agit d'un des deux immeubles sont situés sur parcelle AV1188.

La SCI DE L'ILE LRDG a connu de longues périodes de vacance locative, durant lesquelles les deux logements ont été plusieurs fois squattés et fortement dégradés.

État de dégradation : Les façades, la couverture, la charpente, la zinguerie, les menuiseries et les réseaux doivent être entièrement remplacés. Tous les travaux d'embellissement sont à prévoir, de même que la réfection complète des équipements. Une rénovation énergétique importante s'impose.

Procédure en cours éventuelle : R.A.S.

Justification de l'intégration de l'immeuble à la procédure ORI

- Vacance de longue durée
- Immeuble très dégradé
- Volonté incertaine du propriétaire de réaliser les travaux

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Structure	Diagnostic par un BET structure Remplacement ou renforcement des planchers existants
☒ Façade	Réfection totale de la façade
☒ Menuiseries	Changement de l'ensemble des menuiseries
☒ Toiture	Contrôle complet de la charpente Reprise de la couverture et de la zinguerie
☒ Escaliers, hall d'entrée, paliers	Réfection
☒ Réseaux - sécurité	Mise en conformité des réseaux fluides Mise en conformité des évacuations des eaux pluviales Pose d'équipements de prévention des incendies
☒ Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

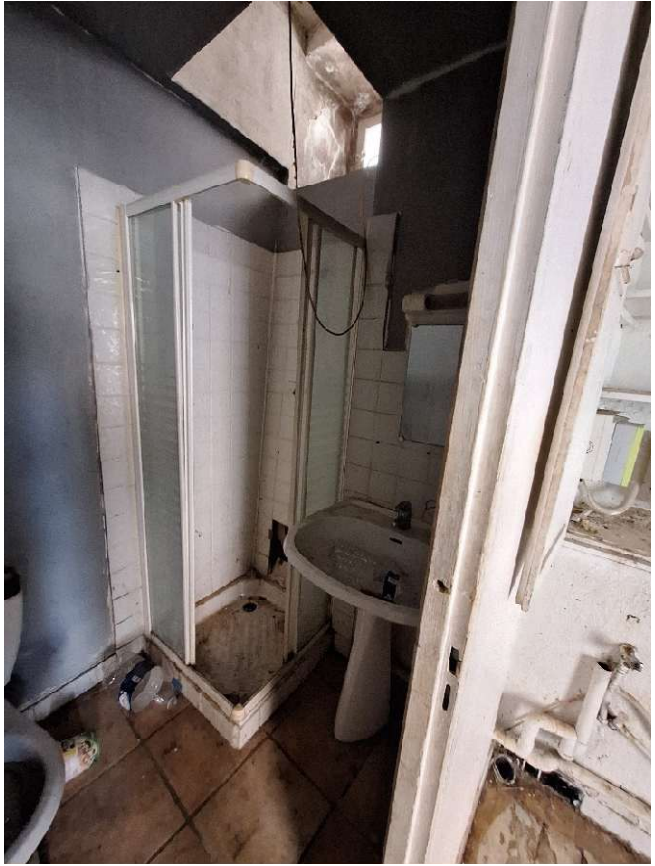
Prescriptions particulières

☐ « Enveloppe »	
☐ « Intérieurs »	
☐ Démolition - Curetage	

Montant estimatif des travaux prescrits sur les logements : 127 500 € TTC, soit 1 700 €/m² de surface habitable.

Montant des travaux TTC hors honoraires de maîtrise d'œuvre – la TVA appliquée est de 10%

Reportage photo :



Photos



Plan de localisation



Données générales

Type de propriété	Copropriété
Propriétaire	M.CHAKIR Yassine En copropriété, à l'échelle de la parcelle avec le 19 rue Montant au Château /24 rue Juiverie (propriétaire : SCI DE L'ILE LRDG)
Superficie de l'unité foncière	77 m²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	2
Détail des surfaces par logement	
Logement 1	Studio = 16 m²
Logement 2	T2 = 28 m²
Etat d'occupation	
Logements	2 logements occupés par des locataires
Protection patrimoniale	Secteur SPR
Aléa	RAS

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble :

L'immeuble se trouve rue Juiverie. Il comprend deux logements, chacun disposant d'une entrée indépendante : un studio et un duplex accessibles depuis la rue.

Il s'agit d'un des deux immeubles sont situés sur parcelle AV1188.

État de dégradation : Les planchers sont en bon état, la toiture, ayant entraîné des infiltrations, est à reprendre. Des logements humides, nécessitant l'installation d'une VMC. Aucune isolation des logements. Menuiseries et équipements en accès bon état.

Un logement très petit nécessitant une reconfiguration pour répondre aux normes d'habitabilité.

Procédure en cours éventuelle : R.A.S.

Justification de l'intégration de l'immeuble à la procédure ORI

- Vacance de longue durée pour un logement
- Immeuble dégradé
- Un logement habité ne répondant pas aux critères de décence
- Volonté incertaine du propriétaire de réaliser les travaux

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☐ Structure	
☒ Façade	Ravalement de la façade
☐ Menuiseries	
☒ Toiture	Contrôle complet de la charpente Reprise de la couverture et de la zinguerie
☐ Escaliers, hall d'entrée, paliers	
☒ Réseaux - sécurité	Mise en conformité des réseaux fluides Pose d'équipements de prévention des incendies
☒ Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

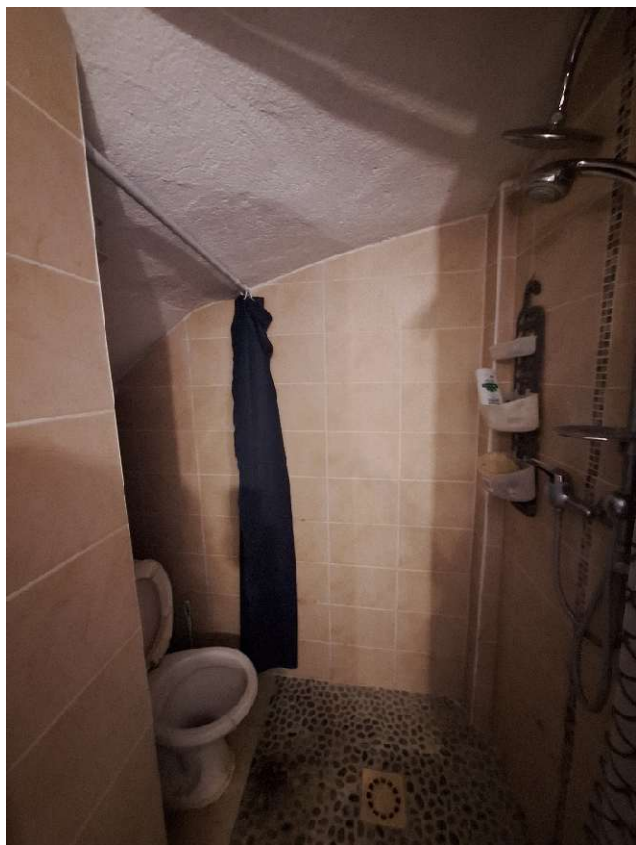
Prescriptions particulières

☐ « Enveloppe »	
☒ « Intérieurs »	Réorganisation des logements dans un souci d'amélioration de l'offre résidentielle (éclairage, taille des logements, etc.)
☐ Démolition - Curetage	

Montant estimatif des travaux prescrits sur les logements : 66 000 € TTC, soit 1 500 €/m²

Montant des travaux TTC hors honoraires de maîtrise d'œuvre – la TVA appliquée est de 10%

Reportage photo :

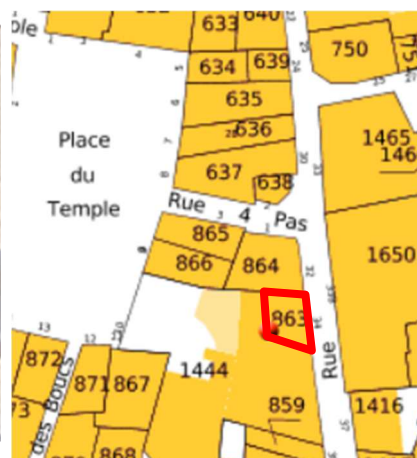


➤ Fiche Immeuble : AV 863- 34 rue Saint Pierre

Photos



Plan de localisation



Données générales

Type de propriété	Monopropriété
Propriétaire	Mme Gaspar Roselyne, M. Gaspar Olivier, M. Gaspar Eric
Superficie de l'unité foncière (parcelle)	42 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	4
Détail des surfaces par logement	
Logement 1	T1 = 25 m ²
Logement 2	T2 = 30 m ²
Logement 3	T2 = 30 m ²
Logement 4	T2 = 30 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☐ Non ☒
Etat d'occupation	
Logements	Vacant
Protection patrimoniale	Secteur SPR
Aléa	RAS

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Immeuble sur parcelle très étroite. Toutes les ouvertures se trouvent sur la façade rue St Pierre exposée Est, deux ouvertures par logement. La cage d'escalier commune se trouve à droite de la parcelle et tous les logements se superposent avec une configuration identique, sauf le RDC plus petit du fait du hall d'entrée.

Etat de dégradation : L'immeuble, qui avait été squatté et dégradé, a été condamné par le service Hygiène et Sécurité. Il ne présente pas de problématiques structurelles mais demande un projet de réhabilitation complet. La façade est à rénover, on distingue la présence d'une ancienne devanture commerciale.

Procédure en cours éventuelle : RAS

Justification de l'intégration de l'immeuble à la procédure ORI

- Vacance de longue durée
- Immeuble dégradé
- Volonté incertaine du propriétaire de réaliser les travaux
- Risque de travaux partiels, ne répondant pas aux normes d'habitabilité

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☐ Structure	
☒ Façade	Reprise de la façade
☒ Menuiseries	Remplacement de toutes les menuiseries
☒ Toiture	Remplacement de la toiture : renforcement charpente + isolation + couverture
☒ Escaliers, hall d'entrée, paliers	Finition des escaliers, paliers et couloir d'entrée Mise en place ou remise aux normes des garde-corps
☒ Réseaux - sécurité	Pose de VMC fonctionnelles Mise en conformité des réseaux fluides Pose d'équipements de prévention des incendies
☒ Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

Prescriptions particulières

☐ « Enveloppe »	
☐ « Intérieurs »	
☐ Démolition - Curetage	

Montant estimatif des travaux prescrits sur les logements : 138 000 € TTC, soit 1 200 €/m² de surface habitable

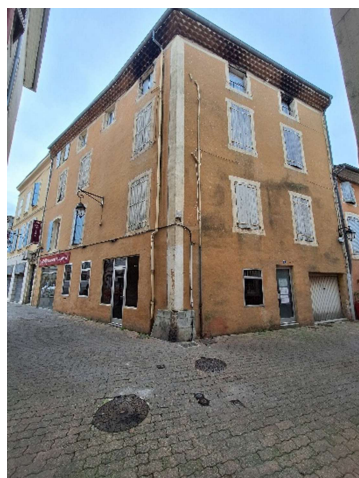
Montant des travaux TTC hors honoraires de maîtrise d'œuvre – la TVA appliquée est de 10%

Reportage photo :

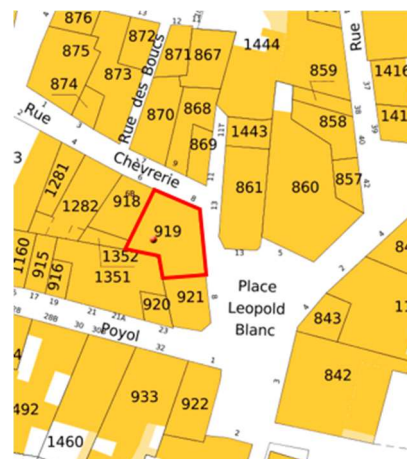


➤ Fiche Immeuble : AV 919– 8 rue Chèvrerie

Photos



Plan de localisation



Données générales

Type de propriété	Monopropriété
Propriétaire	SCI 3D - M. et Mme GUERZIZ
Superficie de l'unité foncière (parcelle)	162 m²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Local commercial en RDC (bar) et habitation aux étages
Nombre de logements	8
Détail des surfaces par logement	
Logement 1	T1 = 29 m²
Logement 2	T2 = 38 m²
Logement 3	T1 = 14 m²
Logement 4	T2 = 29 m²
Logement 5	T2 = 43 m²
Logement 6	T1 = 13 m²
Logement 7	T3 = 46 m²
Logement 8	T3 = 41 m²
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐ 72m²
	Occupé ☒ Vacant ☐
Etat d'occupation	
Logements	Vacant
Protection patrimoniale	Secteur SPR
Aléa	RAS

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Immeuble qui forme l'angle de rue, les huit appartements qui s'y trouvent sont des petites surfaces. Le projet devra prévoir un remembrement. Il y a un garage au rez-de-chaussée qui est actuellement utilisé par le propriétaire et gérant du café l'Annexe.

Etat de dégradation : Dégradation importante, l'immeuble est vacant depuis des années suite à un incendie au dernier étage.

Procédure en cours éventuelle :

- Un arrêté de péril imminent et une interdiction d'occupation, suite à l'incendie, le 27 avril 2016, qui a fait l'objet d'une main levée le 29/09/2016.
- Un arrêté de péril ordinaire pris le 28/09/2016 portant sur la réalisation d'un plafond coupe-feu entre le bar et les logements, la toiture, le plancher du dernier étage et la reprise des paliers d'escalier.

Justification de l'intégration de l'immeuble à la procédure ORI

- Vacance de longue durée
- Immeuble très dégradé, ayant nécessité des mesures de mise en sécurité
- Pas de volonté du propriétaire de réaliser les travaux - immeuble en cours de vente

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Structure	Diagnostic par un BET structure Remplacement des planchers en mauvais état Reprise des éléments porteurs défectueux
☒ Façade	Reprise de la façade
☒ Menuiseries	Changement de l'ensemble des menuiseries
☒ Toiture	Reprise de la couverture et de la zinguerie
☒ Escaliers, hall d'entrée, paliers	Remplacement de l'escalier existant Remise aux normes des garde-corps
☒ Réseaux - sécurité	Mise en conformité des réseaux fluides Mise en conformité des évacuations des eaux pluviales Création d'un plancher coupe-feu entre les ERP et les logements Pose d'équipements de prévention des incendies
☒ Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

Prescriptions particulières

☐ « Enveloppe »	
☒ « Intérieurs »	Réorganisation des logements dans un souci d'amélioration de l'offre résidentielle (éclairage, taille des logements, etc.) A noter que la destination du local commercial, ainsi que la devanture, peuvent évoluer

☐ Démolition - Curetage	
--	--

Il sera nécessaire de réaliser, en sus, les travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité en cours concernant réalisation d'un plafond coupe-feu entre le bar et les logements, la toiture, le plancher du dernier étage et la reprise des paliers d'escalier.

Montant estimatif des travaux prescrits sur les logements : 496 000 € TTC, soit 2 000 €/m² de surface habitable

Montant des travaux TTC hors honoraires de maîtrise d'œuvre – la TVA appliquée est de 10%

Reportage photo :

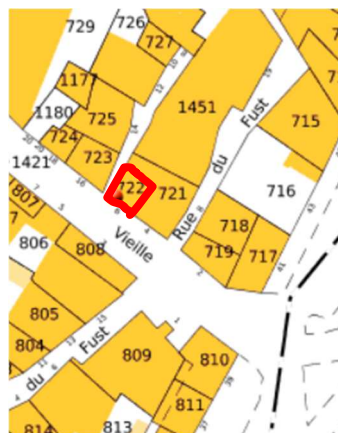


➤ Fiche Immeuble : AV 722 6 rue Monnaie Vieille

Photos



Plan de localisation



Données générales

Type de propriété	Monopropriété
Propriétaire	CIBORT Stjepan (décédé depuis 28 ans) – succession non réalisée
Superficie de l'unité foncière (parcelle)	35 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logement	1
Détail des surfaces par logement	Inconnu
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☐ Non ☒
Etat d'occupation	
Logement	Occupé, à priori sans droit ni titre, par la fille du propriétaire CIBORT Claudia, et son conjoint
Protection patrimoniale	Secteur SPR
Aléa	RAS

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Parcelle très étroite, l'accès au logement se fait en fond de parcelle, sous l'arche.

Etat de dégradation : Dégradation importante et façade en mauvais état

Un arrêté d'insalubrité toujours en cours relevant les problématiques suivantes :

- Défaut d'étanchéité des murs et de la couverture
- Menuiseries en mauvais état – à changer

- Manque d'éclairage et nécessité de créer une ouverture supplémentaire
- Nécessité de démolir les cloisons existantes, et de les rebâtir
- Sols et revêtements intérieurs vétustes
- Zinguerie obsolète ne permettant pas la bonne évacuation des eaux pluviales
- Installation électrique vétuste
- Installations sanitaires vétustes et incomplètes
- Chauffage vétuste

Procédure en cours éventuelle :

Arrêté d'insalubrité réparable datant du 21/07/1988 – toujours en cours

Arrêt de mise en sécurité - procédure ordinaire en date du 13/06/2023 en raison d'une consolidation nécessaire du balcon, purge de la façade et raccordement à faire de la gouttière - main levée le 4/09/2025 suite à la réalisation des travaux par les occupants.

Arrêt de mise en sécurité – procédure urgente du 7/07/2025 en raison d'un risque d'effondrement du balcon - main levée le 4/09/2025 suite à la réalisation des travaux par les occupants.

Justification de l'intégration de l'immeuble à la procédure ORI

- Immeuble très dégradé, ayant nécessité des mesures de police du préfet et du maire
- Un logement habité dans des conditions d'insalubrité
- Succession non réglée
- Aucune réponse des ayants-droits aux sollicitations – situation de blocage
- Risque de travaux partiels ne répondant pas aux normes d'habitabilité

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Structure	Diagnostic par un BET structure Remplacement des planchers en mauvais état Reprise des éléments porteurs défectueux
☒ Façade	Réfection de la façade
☒ Menuiseries	Changement de l'ensemble des menuiseries
☒ Toiture	Réfection et isolation de l'ensemble de la toiture
☒ Escaliers, hall d'entrée, paliers	Réfection complète
☒ Réseaux - sécurité	Mise en conformité des réseaux fluides Mise en conformité des évacuations des eaux pluviales Pose d'équipements de prévention des incendies
☒ Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

Prescriptions particulières

☐ « Enveloppe »	
☒ « Intérieurs »	Réorganisation du logement dans un souci d'amélioration de l'offre résidentielle (éclairage, taille des logements, etc.), notamment création d'ouverture supplémentaire
☐ Démolition - Curetage	

Les travaux réalisés devront permettre la levée de l'arrêté d'insalubrité en cours.

Montant estimatif des travaux prescrits sur les logements : 156 000 € TTC, soit 2600 €/m² de surface habitable

Montant des travaux TTC hors honoraires de maîtrise d'œuvre – la TVA appliquée est de 10%

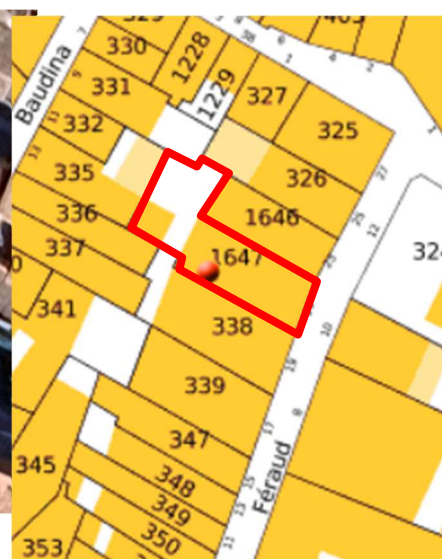
Reportage photo : immeuble non visité

➤ Fiche Immeuble : AV 1647 – 21 rue Féraud

Photos



Plan de localisation



Données générales

Type de propriété	Monopropriété
Propriétaire	Succession en cours, au bénéfice de HERR Elisabeth (nom de jeune fille DELEGUE)
Superficie de l'unité foncière (parcelle)	207 m²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	4
Détail des surfaces par logement	
Logement 1	45 m²
Logement 2	52,5 m²
Logement 3	89,5 m² (aujourd'hui : 57 m²)
Logement 4	91 m² (aujourd'hui : 52.5 m²)
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☐ Non ☒
Etat d'occupation logements	Vacant
Protection patrimoniale	Secteur SPR
Aléa	RAS

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Parcelle généreuse avec présence d'espace non bâti. Un bâtiment annexe en fond de parcelle s'est écroulé.

Etat de dégradation : Dégradation très importante, l'immeuble est vacant depuis une quarantaine d'années.

Procédure en cours éventuelle : R.A.S

Justification de l'intégration de l'immeuble à la procédure ORI

- Vacance de longue durée
- Immeuble très dégradé
- Succession en cours – risque de blocage

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Structure	Reprise des éléments porteurs défectueux : réparation des désordres structurels des murs porteurs et consolidation ou remplacement planchers
☒ Façade	Réfection totale des deux façades
☒ Menuiseries	Changement de l'ensemble des menuiseries
☒ Toiture	Remplacement de la toiture existante : charpente + isolation + couverture
☒ Escaliers, hall d'entrée, paliers	Rénovation des communs
☒ Réseaux - sécurité	Dépose des réseaux fluides existants. Création d'un nouveau réseau par logement Mise en conformité des évacuations des eaux pluviales Pose d'équipements de prévention des incendies
☒ Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

Prescriptions particulières

☐ « Enveloppe »	
☐ « Intérieurs »	
☒ Démolition - Curetage	Purge et aménagement de la cour

Montant estimatif des travaux prescrits sur les logements : 528 200 € TTC, soit 1 900 €/m² de surface habitable

Montant des travaux TTC hors honoraires de maîtrise d'œuvre – la TVA appliquée est de 10%

Reportage photo :

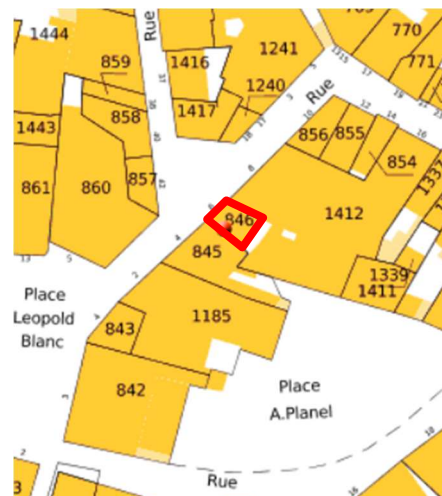


- Fiche Immeuble : AV 846 – 6 rue Maurice Meyer

Photos



Plan de localisation



Données générales

Type de propriété	Monopropriété
Propriétaire	AISSAOUI Abdeljebare BADKI Souade
Superficie de l'unité foncière (parcelle)	36 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Local commercial en RDC et habitation aux étages
Nombre de logements	2
Détail des surfaces par logement	
Logement 1	25 m ²
Logement 2	50 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Etat d'occupation commerce	Vacant
Etat d'occupation logements	Vacant
Protection patrimoniale	Secteur SPR
Aléa	RAS

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Parcelle très étroite et peu profonde, deux logements sans aucune annexe.

Etat de dégradation : Les propriétaires ont fait refaire les planchers et la toiture. Les logements sont désormais en l'état de plateaux, tout est à créer.

Procédure en cours éventuelle : Injonction de ravalement de façade

Justification de l'intégration de l'immeuble à la procédure ORI

- Vacance de longue durée
- Immeuble très dégradé
- Travaux partiels réalisés – risque que le projet n'aille pas au bout

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☐ Structure	
☒ Façade	Réfection totale de la façade
☒ Menuiseries	Changement ou pose de l'ensemble des menuiseries
☒ Toiture	Contrôle complet de la charpente Reprises ponctuelles possibles
☒ Escaliers, hall d'entrée, paliers	Création des espaces communs de circulation intérieurs
☒ Réseaux - sécurité	Création des réseaux fluides Pose d'équipements de prévention des incendies
☒ Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

Prescriptions particulières

☐ « Enveloppe »	
☒ « Intérieurs »	A noter que la destination du local commercial, ainsi que la devanture, peuvent évoluer
☐ Démolition - Curetage	

Montant estimatif des travaux prescrits sur les logements : 82 500 € TTC, soit 1 100 €/m² de surface habitable

Montant des travaux TTC hors honoraires de maîtrise d'œuvre – la TVA appliquée est de 10%

Reportage photo :



8. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

8.1. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES D'ACQUISITION

Nombre d'immeubles	Evaluation sommaire des dépenses d'acquisition
TOTAL 10 immeubles	1 368 000 €

Le montant global et forfaitaire des dépenses d'acquisitions est estimé être de l'ordre de 1 368 000 €, en tenant compte des indemnités principales, accessoires et des aléas divers (cf. Annexes).

Il est important de rappeler que l'appropriation publique n'est pas l'objectif de l'ORI, cette dernière visant en premier lieu la réalisation des travaux déclarés d'utilité publique par les propriétaires.

L'acquisition de certains immeubles sera réalisée uniquement en cas de défaut du propriétaire.

8.2. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES DE TRAVAUX

8.2.1. Méthodologie

Les coûts de travaux présentés ci-après constituent des coûts moyens à l'immeuble.

Ces montants sont donnés à titre indicatif. Ils peuvent être modulés selon l'importance de l'intervention à réaliser sur les immeubles (réfection totale ou reprise), le résultat de la consultation des entreprises qui réaliseront les travaux, voire également pour certains immeubles la réalisation par les propriétaires eux-mêmes de toute ou partie des travaux.

A noter que le terme "réfection" désigne le travail de remise en état et de réparation complète d'un ouvrage. Le terme "reprise" désigne la réfection partielle d'un ouvrage.

Les immeubles étudiés peuvent alors être classés selon 4 niveaux de dégradation, correspondant à un ratio travaux au m².

Immeuble très dégradé en situation complexe (purge cœur d'îlot, accès à créer) – réfection complète à prévoir	3000 à 3500 € TTC /m ²
Immeuble très dégradé - réfection complète à prévoir - reprise structurelle majeure	1900 à 2600 € TTC/m ²
Immeuble dégradé – réfection complète à prévoir – reprise structurelle mineure	1600 à 1800 € TTC/m ²
Immeuble en état moyen : reprise des réseaux et des équipements, amélioration énergétique	1000 à 1500 € TTC/m ²

8.2.2. Récapitulatif de l'estimation sommaire des dépenses travaux

L'ensemble des dépenses de travaux sur les parties communes et privatives des **10 immeubles concernés** correspond à un budget d'environ 3 129 200 millions € TTC, répartis de la manière suivante :

Parcelle	Adresse	m2 de surface habitable prise en compte	Estimation sommaire des travaux logements TTC (TVA :10%)	Ratio travaux/m2 de surface habitable TTC
AV0252	99 rue Pierre Julien	162	567 000 €	3500 €/m2
AV1402	134 rue Pierre Julien	200	200 000 €	1000 €/m2
AV0177	11 Bd Marre Desmarais	320	768 000 €	2400 €/m2
AV1188	19 rue Montant au Château /24 rue Juiverie	75	127 500 €	1700 €/m2
AV1188	24 bis rue Juiverie	44	66 000 €	1500 €/m2
AV0863	34 rue Saint Pierre	115	138 000 €	1200 €/m2
AV0919	8 rue Chèvrerie	248	496 000 €	2000 €/m2
AV0722	6 rue Monnaie Vieille	60	156 000 €	2600 €/m2
AV1647	21 rue Féraud	278	528 200 €	1900 €/m2
AV0846	6 rue Maurice Meyer	75	82 500 €	1100 €/m2
TOTAL		1 577 m2	3 129 200 €	

9. **ANNEXES**

- 9.1. **Courriers envoyés aux propriétaires dans le cadre de la sélection des immeubles**
- 9.2. **Support de la réunion d'information aux propriétaires du 25/04/2025**
- 9.3. **Délibération sur le principe de l'ORI**
- 9.4. **Avis du Domaine : estimation sommaire et globale**