

CONSEIL MUNICIPAL

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le vingt-quatre juin deux mille vingt-deux, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Meaux s'est réuni dans les salons d'honneur de l'Hôtel de Ville, sur une convocation en date du dix-sept juin deux mille vingt-deux, en exécution de l'article L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ETAIENT PRESENTS : M. COPÉ, Maire

Mme VIELPEAU, M. ALLARD, Mme BLAY, M. BRAS, Mme MAHOUKOU, Mme PONOT-ROGER, M. TISSERAND, M. DELL'OSTE, M. ABASSI et Mme BUFFE, Adjoints au Maire,

M. PARIGI, M. LOCICIRO, Mme DIOP, M. ATTALI, M. RODRIGUES, Mme VAISSIERE, M GUERRAUD, Mme GILEWSKI, Mme GONCALVES, M. HEMERY, Mme LEFEVRE, Mme GOSSELIN, Mme LACROIX, Mme BENAHMED, Mme GUIBEGA, M. BOURGEOIS, M. MALKIC, M. PASTOR, Mme GALAOUI, Mme TORNIN, M. REZEG, M. MOUKHINE-FORTIER, Mme ROUSSEAU, M. SAVERET

M. MOURADOUDI, Mme DE KESLING, M. GOURDY, M. MARIE-LUCE, M. LELOUP, Mme HUBLET, Mme OZTURK, M. MALKIC (à partir de la délibération n°26) ont donné respectivement pouvoir à Mme BUFFE, M. TISSERAND, M. LOCICIRO, Mme PONOT-ROGER, Mme DIOP, M. HEMERY, Mme LACROIX, Mme VIELPEAU

Absents excusés : M. SISSOKO, Mme EBOUMBOU, Mme IMA,

Mme BUFFE est désignée comme secrétaire de séance.

Date de Notification	Date d’Affichage	N° de délibération	Direction de l’Urbanisme et de l’Habitat
	01/07/2022	22062621	

Objet : Plan Marshall : Opération de Restauration Immobilière sur les quartiers Cathédrale et Saint Nicolas : approbation des travaux et des délais d'exécution pour la sixième liste de 24 immeubles

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.313-1 à L 313-15,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation,

VU le Code de la santé publique,

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L.121-1 et suivants,

VU la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, notamment ses articles 25 à 27,

VU le décret n°2009-1780 du 31 décembre 2009 fixant la liste des quartiers bénéficiaires du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés,

VU la délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2008 ayant approuvé les objectifs d'aménagement du cœur de ville et notamment l'objectif de rénover l'habitat et le patrimoine bâti,

VU la délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2021 ayant approuvé le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la 6^{ème} liste de 24 immeubles dans le cadre de l'opération de restauration immobilière,

VU l'arrêté préfectoral du 11 octobre 2021 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux sur les immeubles sis 5 rue de la Cordonnerie, 15 rue de la Cordonnerie, 16 rue Saint Christophe, 6 rue du Tan, 32 rue du Tan, 5/5 bis rue des Vieux Moulins, 22 rue Saint Rémy, 30-32 rue Saint Rémy, 37 rue Saint Rémy, 39 rue Saint Rémy, 51-53-55 rue Saint Rémy, 57-59 rue Saint Rémy, 61-63 rue Saint Rémy, 49 rue du Général Leclerc/1 rue Saint Christophe, 67 rue du Général Leclerc, 6 quai Victor Hugo, 8 rue des Ursulines, 113 rue du faubourg Saint Nicolas, 8 rue de l'Arbalète, 6 rue Sauvée Delanoue, 12/14 rue Sauvée Delanoue, 16/18 rue Sauvée Delanoue, 22/24 rue Sauvée Delanoue/37 rue du Grand Cerf, 11-13 avenue Gallieni,

VU le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur relatifs à la déclaration d'utilité publique,

VU l'arrêté préfectoral n°2022/20/DCSE/BPE/EXP du 28 avril 2022 déclarant d'utilité publique le programme de travaux de l'opération de restauration immobilière, au bénéfice de la commune de Meaux, pour l'opération de restauration immobilière sur les immeubles situés 5 rue de la Cordonnerie, 15 rue de la Cordonnerie, 16 rue Saint Christophe, 6 rue du Tan, 32 rue du Tan, 5/5 bis rue des Vieux Moulins, 22 rue Saint Rémy, 30-32 rue Saint Rémy, 37 rue Saint Rémy, 39 rue Saint Rémy, 51-53-55 rue Saint Rémy, 57-59 rue Saint Rémy, 61-63 rue Saint Rémy, 49 rue du Général Leclerc/1 rue Saint Christophe, 67 rue du Général Leclerc, 6 quai Victor Hugo, 8 rue des Ursulines, 113 rue du faubourg Saint Nicolas, 8 rue de l'Arbalète, 6 rue Sauvée Delanoue, 12/14 rue Sauvée Delanoue, 16/18 rue Sauvée Delanoue, 22/24 rue Sauvée Delanoue/37 rue du Grand Cerf, 11-13 avenue Gallieni,

CONSIDÉRANT la nécessité d'arrêter pour chaque immeuble à restaurer le programme des travaux et le délai, conformément à l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005,

OUI M. BRAS, Rapporteur en Conseil Municipal,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, à l'unanimité,

APPROUVE les travaux objets de l'arrêté de déclaration d'utilité publique pris le 28 avril 2022 par le Préfet de Seine-et-Marne portant sur les 24 immeubles susvisés,

FIXE le délai de réalisation des travaux inscrits dans le dossier de DUP joint en annexe à 12 mois pour les 11 immeubles en monopropriétés suivants : 5 rue de la Cordonnerie, 6 rue du Tan, 32 rue du Tan, 5/5 bis rue des Vieux Moulins, 22 rue Saint Rémy, 37 rue Saint Rémy, 39 rue Saint Rémy, 61-63 rue Saint Rémy, 67 rue du Général Leclerc, 8 rue de l'Arbalète, 6 rue Sauvée Delanoue, 12/14 rue Sauvée Delanoue, 22/24 rue Sauvée Delanoue/37 rue du Grand Cerf ; et à 18 mois pour les 13 immeubles en copropriétés suivants : 15 rue de la Cordonnerie, 16 rue Saint Christophe, 32 rue du Tan, 5/5 bis rue des Vieux Moulins, 30-32 rue Saint Rémy, 51-53-55 rue Saint Rémy, 57-59 rue Saint Rémy, 61-63 rue Saint Rémy, 49 rue du Général Leclerc/1 rue Saint Christophe, 6 quai Victor Hugo, 8 rue des Ursulines, 113 rue du faubourg Saint Nicolas, 6 rue Sauvée Delanoue, 16/18 rue Sauvée Delanoue, 11-13 avenue Gallieni.

Le Maire,



Jean-François COPÉ



Opération de Restauration Immobilière des quartiers Cathédrale et Saint Nicolas

Dossier d'enquête publique 6^e liste d'immeubles

Ville de Meaux

Sommaire

I.	Mise en contexte	3
II.	Objectifs de transformation des conditions d’habitabilité et de mise en valeur du patrimoine..	12
a.	Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l’engagement des travaux de restauration	12
b.	Parties communes	14
c.	Parties privatives	21
III.	Estimation sommaire et globale des dépenses d’acquisition	24
IV.	Appréciation sommaire des dépenses de travaux	24
a.	Estimation des coûts moyens de travaux.....	24
b.	Dépenses de travaux	24
V.	Délais de réalisation de travaux	26
VI.	Programme des travaux par adresses	27

I. Mise en contexte

Un projet de ville global :

La dynamique de rénovation des différents quartiers de la ville se poursuit sans discontinuer depuis plusieurs années. La restructuration urbaine et l'émergence de nouveaux quartiers résidentiels à Beauval et Dunant, réalisés grâce au Programme de Rénovation Urbaine, l'aménagement du parc du Pâtis (150 ha), la création, sur les secteurs intermédiaires (Cité administrative, Allende, Tauziet), de l'Ecoquartier Foch-Roosevelt, participent à l'amélioration du cadre de vie et au changement d'image de la ville.

Dans le cadre global de cette évolution urbaine maîtrisée et équilibrée, la municipalité mobilise également un programme d'actions pour la rénovation du « cœur de ville », constitué des quartiers du centre historique Cathédrale, Marché et Saint Nicolas.

L'objectif principal consiste à redonner un second souffle au centre ancien en profitant du dynamisme affiché de la commune. Ce dispositif de rénovation urbaine en faveur du « cœur de ville » participe à la réunification de la ville et doit à terme devenir un véritable moteur pour Meaux et son agglomération.

L'inscription dans un programme national : le PNRQAD

Le projet « Plan Marshall - cœur de ville » de la ville de Meaux fait partie des 25 projets retenus en décembre 2009 parmi les 87 candidats au titre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). L'inscription dans ce programme permet de mobiliser des leviers financiers, coercitifs et fiscaux sur des opérations publiques de redynamisation et de requalification de centre ancien ainsi que sur des opérations de restauration et d'amélioration de l'habitat privé.

Le PNRQAD vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale des quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments. Il s'inscrit dans le cadre de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et constitue une réelle opportunité pour développer un projet ambitieux sur le cœur de ville.

Le 20 mai 2011, une convention pluriannuelle de 7 ans a été signée entre la Ville de Meaux, l'Etat, l'ANRU et l'ANAH fixant les conditions d'attribution des aides financières et fiscales pour les opérations et travaux réalisés au sein du périmètre délimité par le décret n°2009-1780 du 31 décembre 2009 qui comprend les quartiers « Cathédrale » et « St Nicolas ».

Cette convention a fait l'objet d'un premier avenant signé le 2 avril 2014, permettant notamment d'intégrer à la convention le projet de requalification de l'îlot Coulommière.

Les Opérations de Restauration Immobilière

Une Opération de Restauration Immobilière consiste 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.

Elle est engagée à l'initiative d'une collectivité publique et nécessite au préalable une déclaration d'utilité publique qui porte sur les travaux d'amélioration des conditions d'habitabilité.

L'enquête publique est organisée par le Préfet dans les formes prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle se fait sur la base d'un dossier constitué par la collectivité et indiquant les immeubles concernés, la nature des travaux prescrits, les conditions d'occupation des immeubles et le statut des occupants éventuels, le coût global des travaux et des acquisitions.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur nommé conclut ou non à l'utilité publique de l'opération. Dans l'affirmative, le préfet prononce l'utilité publique des travaux. Puis la collectivité arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

La collectivité peut décider de poursuivre la procédure par la mise à l'enquête parcellaire en vue de la cessibilité de l'immeuble.

Dans le cadre du PNRQAD, la ville de Meaux souhaite lancer des Opérations de Restauration Immobilière et des DUP travaux afin d'amorcer une dynamique de rénovation des immeubles anciens sur le périmètre PNRQAD. La ville entend ainsi stimuler le tissu immobilier local et les (co)propriétaires en place.

Les objectifs poursuivis par la ville de Meaux à travers cette ORI, sont les suivants :

- rénover en profondeur l'habitat du centre ancien,
- offrir des logements décents et adaptés aux habitants,
- lutter contre les (co)propriétaires indécis,
- cibler particulièrement les immeubles très dégradés dont les (co)propriétaires, déjà relancés par ailleurs, n'ont pas souhaité engager la rénovation,
- participer à la dynamique générale de revitalisation du centre-ville,
- encadrer les projets de réhabilitation dans le cadre de changements sur des immeubles ayant vocation à muter.

La mise en place de cinq premières listes d'immeubles sous DUP Travaux pour lutter contre l'habitat indigne dans les quartiers Cathédrale et Saint Nicolas (périmètre PNRQAD).

La détection des immeubles à inscrire sous DUP travaux a été réalisée sur la base des recensements de la Ville de Meaux dans le cadre du pouvoir de police du Maire, de sa participation au comité de lutte contre l'habitat indigne et de l'étude pré-opérationnelle à l'OPAH-RU menée par la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux qui a défini les objectifs quantitatifs et qualitatifs de réhabilitation du parc ancien et identifié de nouvelles cibles potentielles d'ORI suivant une analyse multicritères. Ainsi, sont déployés conjointement les dispositifs incitatifs formalisés dans la convention d'OPAH-Volet copropriétés dégradées signée en 2018 et les outils fiscaux et coercitifs de l'ORI pour contribuer efficacement à la rénovation en profondeur de l'habitat ancien et à la revitalisation du centre-ville.

84 Immeubles repérés comme cibles prioritaires sont d'ores et déjà frappés d'un arrêté préfectoral de DUP Travaux :

- 1^{ère} liste de 17 immeubles : arrêté n°11 DCSE PPPUP 07 en date du 2 septembre 2011 ;
- 2^e liste de 16 immeubles : arrêté n°13 DCSE EXP 18 en date du 17 mai 2013 ;
- 3^e liste de 7 immeubles : arrêté n°14 DCSE EXP 29 en date du 30 Juin 2014 ;
- 4^e liste de 19 immeubles : arrêté n°15 DCSE EXP 22 en date du 10 septembre 2015 ;
- 5^e liste de 25 immeubles : arrêté n°16 DCSE EXP 37 du 4 janvier 2017.

Ces 84 immeubles constituaient les cibles prioritaires d'un potentiel d'immeubles dégradés ou vacants qui atteignaient environ une centaine d'immeubles sur ces deux quartiers.

Dès le 2 septembre 2011, une phase d'animation des (co)propriétaires de la 1^{ère} liste d'immeubles a été engagée. En quelques mois d'animation, des résultats probants ont été obtenus sur des immeubles parfois lourdement dégradés et qui se confortaient dans des situations de blocage depuis des années. Suite à la parution des arrêtés préfectoraux suivants, le même processus d'animation a pu être activé sur les quatre autres listes d'immeubles. Depuis le suivi se poursuit sur les autres listes d'immeubles.

A ce jour, ce sont 42 immeubles qui ont réhabilités (représentant 224 logements) et 7 partiellement (50 logements). 4 immeubles font actuellement l'objet de travaux, 4 autres de projets sérieux (PC déposé et travaux qui devraient débiter prochainement). Par ailleurs, 3 ventes d'immeubles sont en cours et 1 immeuble va changer de destination (anciens locaux de la Croix Rouge transformés en logements). 24 immeubles sont encore en suivi-animation renforcé (75 logements).

4 immeubles font l'objet de procédures coercitives. Parmi ces immeubles, un est en vente et un autre se débloque progressivement avec la réalisation de travaux prévue.

Le choix des 24 nouveaux immeubles inscrits dans la 6^{ème} liste de DUP de l'ORI de Meaux

La mise en œuvre d'une 6^{ème} liste de DUP Travaux sur 24 nouvelles adresses, est rendue nécessaire au regard du repérage effectué par les services et des différents signalements collectés sur des immeubles du centre-ville.

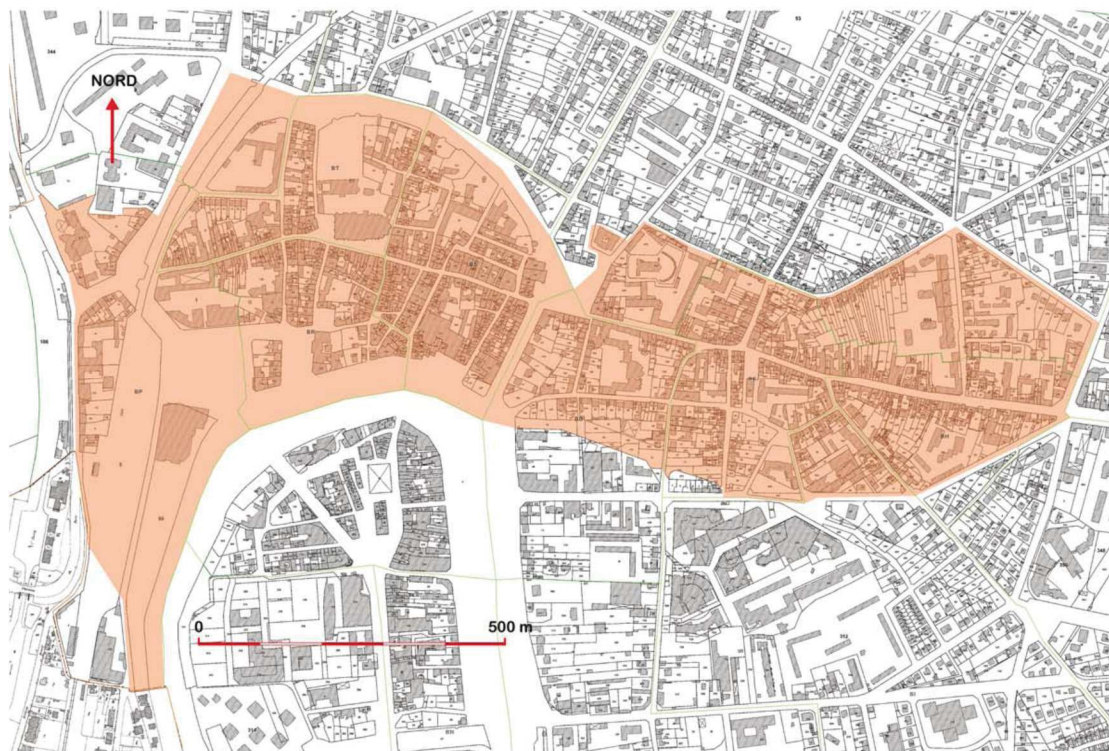
De nouveaux immeubles ont donc été ciblés au regard notamment des éléments suivants :

- un niveau de dégradation élevé dans les parties communes et privatives (signalements par les locataires, dangerosité, équipements hors normes...) ;
- des (co-)propriétaires passifs (volontairement ou involontairement) depuis de nombreuses années, avec une capacité de décision très faible, alors que le niveau de dégradation de leur patrimoine nécessite véritablement une intervention lourde dans des délais de court-terme.

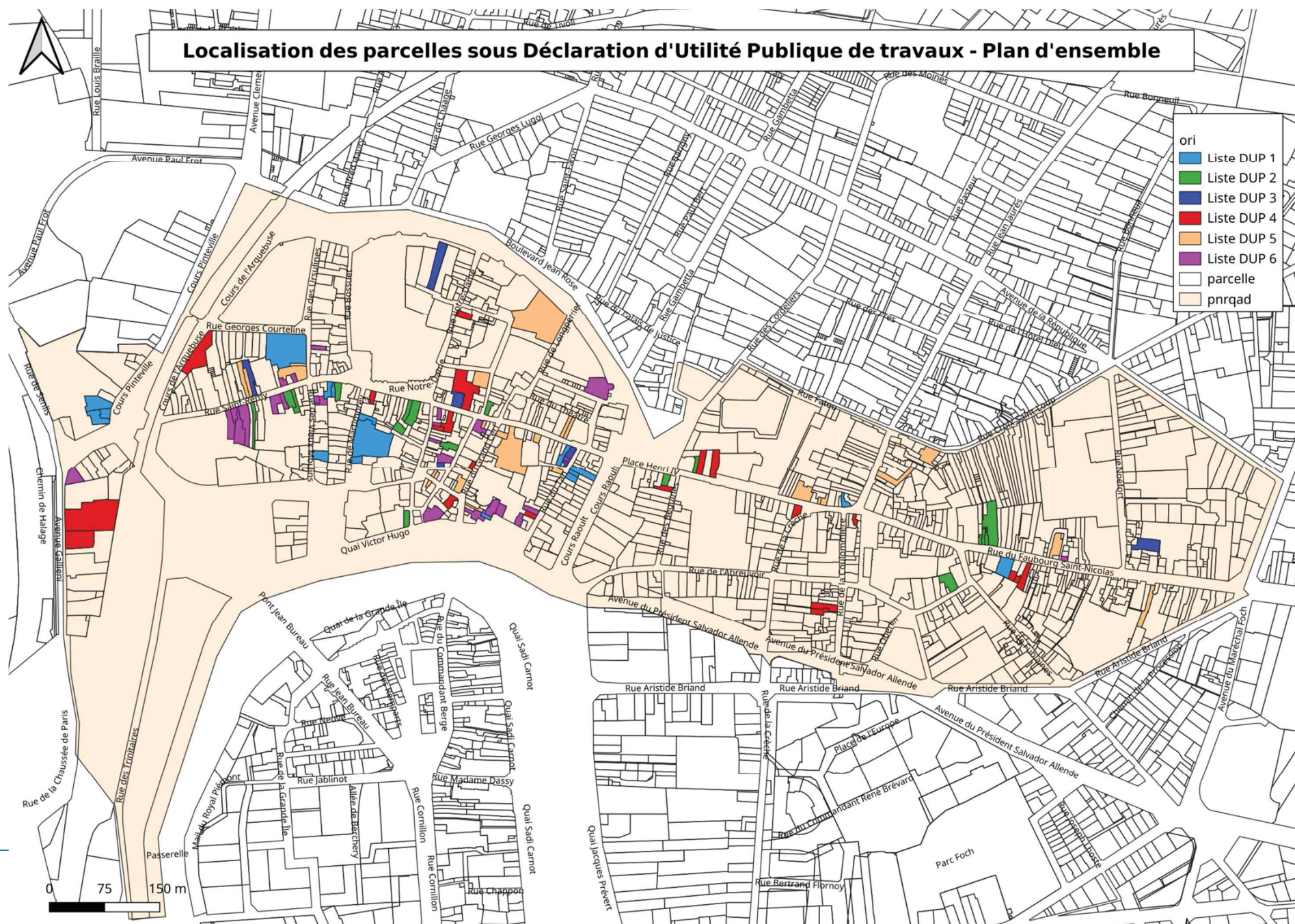
La majorité des 24 immeubles se situent dans le secteur Cathédrale, seule une adresse se situe dans le secteur du faubourg Saint-Nicolas.

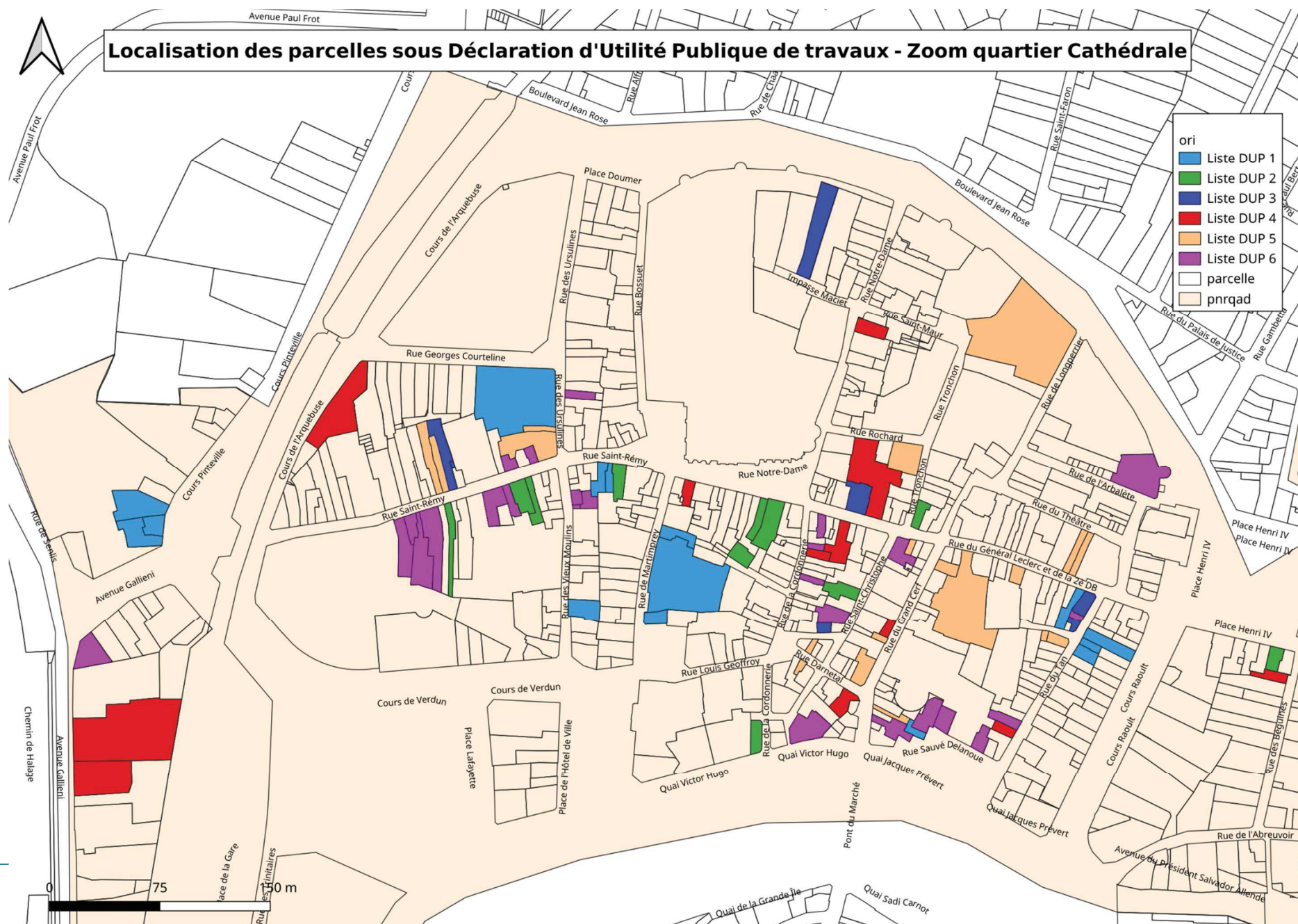
On dénombre 14 immeubles en copropriétés et 11 immeubles en monopropriétés. Une même adresse regroupe 2 immeubles (rue des vieux Moulins).

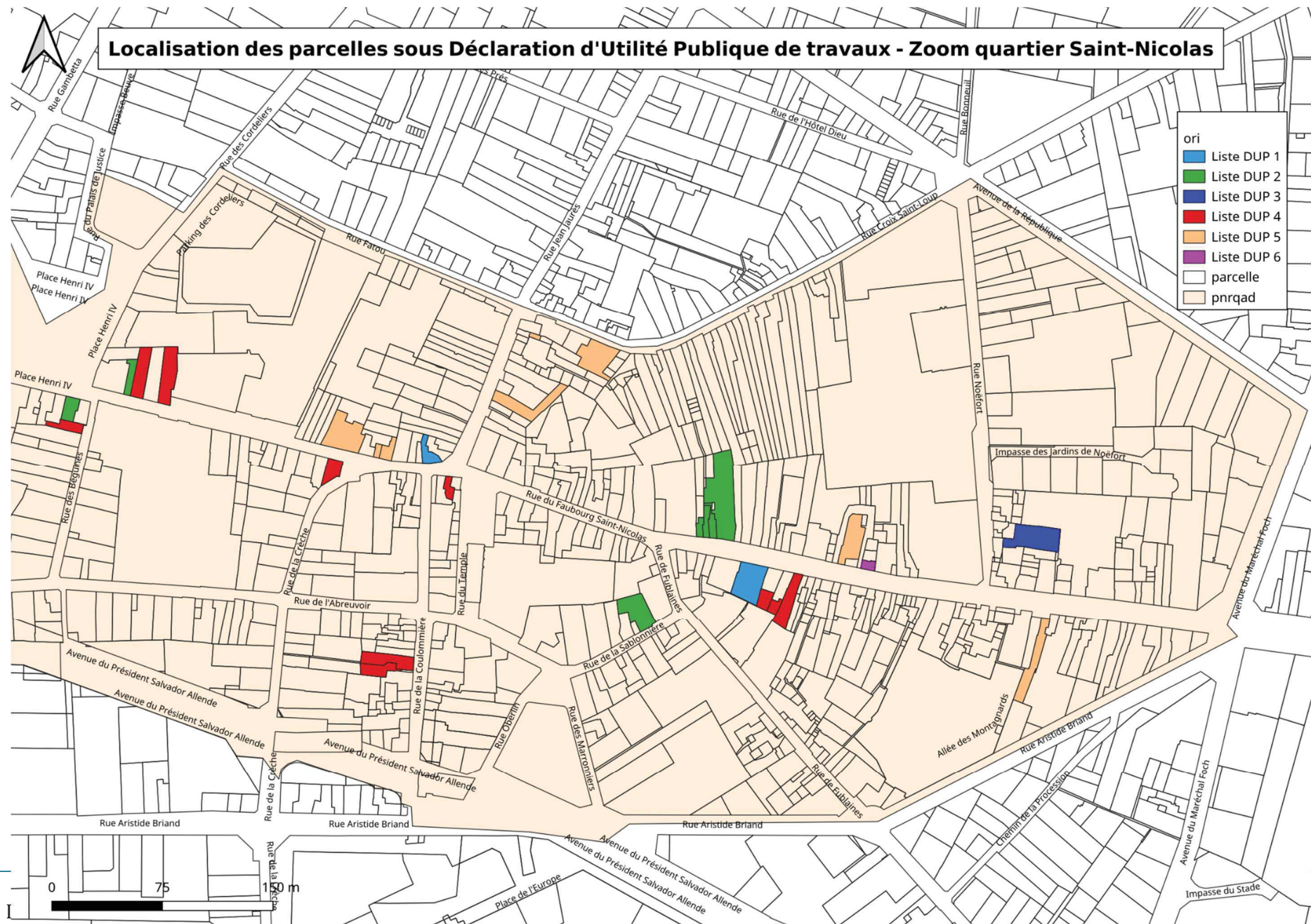
Périmètre concerné par la mise en place d'ORI



Périmètre défini par le décret n° 2009-1780 du 31 décembre 2009 fixant la liste des quartiers bénéficiaires du Programme National des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)







Opération de Restauration Immobilière des quartiers Cathédrale et Saint Nicolas

Caractérisation des parcelles concernées par le programme de travaux déclaré d'utilité publique

Adresse	Parcelle	Surface cadastrale (m ²)	Niveaux habitables	Logements	Statut de propriété	PO/PB	Logements occupés
5 rue de la cordonnerie	BS 0019	45	3	3	Monopropriété	PBU	Oui
15 rue de la cordonnerie	BS 0014	65	4	6	Copropriété	PB	Oui
16 rue Saint Christophe	BS 0033	229	3	8	Copropriété	PO/PB	Oui
6 rue du Tan	BS 0187	42	2	3	Monopropriété	PBU	Partiellement
32 rue du Tan	BS 0222	139	4	4	Copropriété	PO et PB	Oui
5/5 BIS rue des vieux moulins	BR 0146	108	3	1 local commercial 3	Monopropriété	PB	Oui
	BR 0147	15			Copropriété		
	BR 0148	67					
22 rue saint Rémy	BT 0035	73	2		Monopropriété	PBU	Non
30-32 rue Saint Rémy	BT 0033	93	3	8	Copropriété	PO et PB	Partiellement
37 rue Saint-Rémy	BR 0020	120	4	4	Monopropriété	PBU	oui
39 rue Saint-Rémy	BR 0149	281	3	8	Monopropriété	PBU	Oui
51-53-55 rue Saint-Rémy	BR 0157	532	3	12	Copropriété	PB/PO	oui
57-59 rue Saint-Rémy	BR 0003	476	3	5	Copropriété	PB/PO	oui
61-63 rue Saint-Rémy	BR 0001 + BR 002	466	4	15	Monopropriété	PBU	Oui
49 avenue du gal Leclerc/1 rue Saint Christophe	BS 0357	208	2	2	Copropriété	PB/PO	Oui

Opération de Restauration Immobilière des quartiers Cathédrale et Saint Nicolas

67 avenue du général Leclerc	BS 0276	85	3	1 local commercial	Monopropriété	PBU	Non
6 quai Victor Hugo	BR0152	391	4	3	Copropriété	PB/PO	partiellement
8 rue des Ursulines	BT 0103	109	4	4	Copropriété	PB/PO	oui
113 rue du faubourg Saint-Nicolas	BH 0025	56	2	4	Copropriété	PB/PO	oui
8 rue de l'Arbalète	BS 0119	782	3	1	Monopropriété	PB	oui
6 rue Sauvée Delanoue	BS 0226	140	3	1 local commercial 6 logements	Copropriété	PB	oui
12/14 rue Sauvée Delanoue	BS 0229	171	3	2 locaux commerciaux 3 logements	Monopropriété	PBU	oui
16/18 rue Sauvée Delanoue	BS 0230	256	3	1 local 8 logements	Copropriété	PB/PO	oui
22/24 rue Sauvée Delanoue/37 rue du Grand Cerf	BS 0239	221	3	2 locaux commerciaux 2 logements	Monopropriété	PBU	oui
11-13 avenue Gallieni	BP 0109	346	4	12	Copropriété	PB/PO	Oui

***PB** : propriétaire bailleur. **PBU** : propriétaire bailleur unique. **PO** : propriétaire occupant.

II. Objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine

a. Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration

La Déclaration d'Utilité Publique concerne les travaux de restauration prescrits qui seront notifiés aux (co)propriétaires. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et l'ensemble de la réglementation en vigueur à la date de l'arrêté préfectoral prononçant la DUP. Par ailleurs considérant la durée des travaux et l'environnement urbain dense, des mesures de réductions des nuisances (bruit, poussières) devront être adoptées. Une information du voisinage sur la nature et durée des travaux devra être également être réalisée.

L'Opération de Restauration Immobilière devra également prendre en compte et essayer d'associer les travaux de rénovation des bâtiments avec ceux des devantures et enseignes des commerces, de piètre qualité et invasives et qui contribuent à l'aspect dégradé des rez-de-chaussée des immeubles, en lien avec les services de la voirie et du commerce.

Les règles suivantes sont notamment rappelées :

Normes minimales d'habitabilité

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000).

Décret n° 87-149 du 6 Mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.

Article R 321-12 du Code de la Construction et de l'Habitation sur les conditions d'attribution des aides de l'Agence nationale de l'habitat.

Réglementation technique de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

Règlement Sanitaire Départemental de la Seine et Marne approuvé par arrêté préfectoral le 10 mai 1983, modifié par les arrêtés préfectoraux des 6 février et 28 décembre 1984, du 2 mars 1987 et mis à jour le 1^{er} octobre 2001.

Salubrité et lutte contre le saturnisme :

Articles L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique sur la salubrité des immeubles et des agglomérations.

Articles L. 1334-1 et suivants, articles R 1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique sur la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante.

Performances énergétiques

Articles R.111-22 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 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, Article 5 : « L'Etat se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020. »

Autres réglementations spécifiques

Réglementation électrique : Arrêté du 12 Novembre 1976, normes et directives EDF.

Réglementation de sécurité contre l'incendie : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Concernant la lutte contre les nuisances sonores :

Le décret n°2016 798 du 14 juin 2016 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments existants dans la partie réglementaire du code de la construction ainsi que l'article R.111-23-4 stipulant que les bâtiments qui se trouvent dans des zones de dépassement des valeurs limites sur les cartes de bruit et qui font l'objet de travaux de rénovation énergétique globale en application de l'article R.131-26 ou de travaux de rénovation importants tels que définis aux articles R.131-28-7. à R.131-28-11 doivent respecter des performances acoustiques supérieures à un seuil défini par l'arrêté du 13 avril 2017.

Code du patrimoine

Règlements locaux :

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Meaux approuvé le 8 avril 2004, modifié le 15 septembre 2005, révisé partiellement le 21 mars 2008, mis à jour le 8 avril 2008, révisé le 21 juin 2012 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 8 octobre 2015.

Les servitudes d'utilité publique AC1 et AC2 inscrites au PLU concernant le périmètre de protection des Monuments Historiques et le classement en site inscrit.

Règlement municipal du service public d'assainissement collectif.

Règlement municipal de voirie approuvé le 25 juin 1998.

De manière générale, la plus grande attention devra être portée au caractère patrimonial exceptionnel des bâtiments, en particulier dans le respect de la hiérarchie affirmée dans sa conception. Ainsi, pour chaque immeuble, les projets de réhabilitation devront se faire dans le respect du règlement établi

par l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine). Du fait de l'analyse typologique architecturale faite dans l'AVAP, le document permettra de définir précisément les types d'enduits en façade, de tuiles pour les couvertures, de menuiseries, etc.

Outre les normes et réglementations techniques rappelées ci-dessus, les travaux devront être conformes aux préconisations détaillées dans les parties suivantes :

- **Travaux en parties communes**

- a. Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble
- b. Performances énergétiques
- c. Façades
- d. Toitures
- e. Ouvertures et menuiseries
- f. Cours
- g. Escaliers et locaux communs

- **Travaux en parties privatives**

- a. Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées
- b. Distribution des logements

- b. Parties communes

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

Les sols, murs, seuils, plafonds seront protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau. Le gros œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) sera en bon état d'entretien. La couverture sera étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages d'accessoires seront en bon état. Les menuiseries extérieures seront étanches et en bon état.

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

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assureront la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisant et seront branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb seront supprimées et remplacées par des canalisations conformes à la réglementation en vigueur. Le bâtiment sera raccordé en rejet direct au réseau communautaire si celui-ci le permet. Lorsque les travaux porteront sur les réseaux d'eaux pluviales ou d'eaux usées, ces réseaux seront séparés.

Les travaux réalisés devront permettre de distinguer les entrées des immeubles des entrées des commerces qui sont souvent les mêmes, afin de permettre un accès facilité des habitations.

Les peintures contenant des sels de plomb seront éliminées ou neutralisées. Il est notamment rappelé que :

- Tous les travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Il est annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949. Il est produit lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949.

Dans les zones délimitées pour la réalisation d'une opération d'amélioration de l'habitat, l'autorité administrative compétente prescrit, aux (co)propriétaires bénéficiant de subventions de travaux pour sortie d'insalubrité, la réalisation et la communication d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) dans les immeubles affectés à l'usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.

- Les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent, d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection. Ils consistent à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés contenant du plomb mis en évidence lors du diagnostic et incluent, le cas échéant, le remplacement de certains éléments de construction et les travaux nécessaires pour supprimer les causes immédiates de la dégradation des revêtements. Les travaux ne doivent pas entraîner de dissémination nuisible de poussières de plomb.
- Le représentant de l'Etat dans le département peut prescrire toutes mesures conservatoires, y compris l'arrêt du chantier, si des travaux entraînent un risque d'exposition au plomb pour les occupants d'un immeuble ou la population environnante. Le coût des mesures conservatoires prises est mis à la charge du propriétaire, du syndicat de copropriétaires, ou de l'exploitant du local d'hébergement.

Performances énergétiques

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1 000 m² et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25 % de sa valeur, le maître d'ouvrage doit améliorer sa performance énergétique.

Le maître d'ouvrage réalise une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage du bâtiment. Cette étude doit être faite préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

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.

Dans les cas où le coût des travaux de rénovation n'est pas supérieur à 25 % de la valeur de l'immeuble, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes mis en place, installés ou remplacés, doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 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.

Les travaux viseront en particulier à optimiser les consommations énergétiques du bâtiment. L'ensemble des techniques disponibles sera mobilisé pour parvenir à une performance globale, notamment par l'isolation des toitures, parois extérieures et parois donnant sur parties communes non chauffées et plafonds des caves, la création de ventilations et de réseaux de chauffage et d'eau chaude, un apport en énergies renouvelables.

Façades

Un dossier de diagnostic de façade devra être établi par un professionnel qualifié qui élaborera le projet de requalification sous le contrôle de la Ville. On entend par façade toute élévation extérieure d'un bâtiment donnant sur des espaces publics et/ou sur des espaces privés. Des reprises ponctuelles ou complètes seront prescrites sur les éléments de façade, menuiseries, ferronnerie non conformes aux principes ci-après détaillées.

▪ Principes architecturaux

La restauration des immeubles existants devra s'effectuer dans le respect des volumes initiaux et des percements d'origine :

- Dans le cadre d'une réhabilitation d'un immeuble existant, on retiendra le principe fondamental d'une préservation de ses caractéristiques architecturales propres à l'époque de construction.
- Dans le cas d'une modification des volumes, l'esprit de l'architecture et la structure originelle du bâtiment devront être restitués.

- **La maçonnerie de pierre de tailles**

Les maçonneries en pierre de taille appareillées destinées à rester apparentes seront ravalées et rejointoyées avec soin.

- **Les enduits**

Les façades latérales et arrières, aveugles ou non, devront être traitées selon les mêmes conditions que la façade sur rue en respect avec l'époque de construction du bâtiment.

Les enduits et reprises partielles des revêtements devront respecter l'époque de construction du bâtiment. Ils pourront se présenter sous une finition lissée, grattée fin ou talochée ou parfois à pierre vue. A l'occasion des travaux de ravalement de façade, les différences de texture ou de coloration d'enduit seront conservées ou restaurées.

Les modénatures

L'appréciation des projets concernant des façades de caractère, dont la modénature est remarquable, sera faite au regard du respect des éléments d'origine et de leur nécessaire mise en valeur.

L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies, chaînes d'angle ...) devront être conservées et restaurées. La restitution du bandeau du premier étage pourra être demandée.

Pour les façades comprenant un élément végétal (lierre, vigne vierge ...), une taille douce et régulière du manteau végétal est demandée afin que celui-ci n'envahisse ni les baies, corniches ou gouttières, ni les toitures.

Les fils électriques ou de téléphone seront regroupés au maximum sous les bandeaux et corniches.

▪ Les éléments annexes

Par éléments annexes, on entend l'ensemble des ferronneries, les marquises ornant les perrons ... L'ensemble de ces éléments doivent être conservés et restaurés conformément à l'époque de construction d'origine.

Ouvertures et menuiseries

▪ Les percements

L'ordonnancement général des ouvertures sur les façades sera conservé. A l'occasion des travaux de restauration, il pourra être demandé de restituer une baie transformée dans ses proportions d'origine, ou de rétablir une ordonnance modifiée antérieurement.

Les percements éventuels de baies devront respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies existantes. Les fenêtres principales et secondaires ainsi que les portes doivent être axées verticalement les unes par rapport aux autres. Les linteaux des fenêtres principales doivent être alignés sur une même ligne horizontale.

Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Les proportions des fenêtres et portes respecteront les préconisations du règlement des aides au ravalement.

▪ Les menuiseries

Les menuiseries extérieures anciennes (croisées, châssis, portes...) sont soit restaurées, si leur état le permet, soit utilisées comme modèle pour le remplacement par des menuiseries neuves. Les fenêtres neuves sont réalisées en matériaux nobles : bois, acier ou aluminium peint en usine. Les

croisées neuves s'inspirent des modèles anciens et reprennent le dessin des autres châssis anciens présents sur la même façade.

Toutes les menuiseries sont peintes dans des tonalités en harmonie avec les façades. Les gardes corps anciens seront à conserver. Sont interdites les barres simples dès que l'installation d'un garde-corps ouvragé est possible. L'implantation en saillie des gardes corps par rapport au plan de la façade est interdite.

Les lambrequins existants doivent être conservés dans leur position et dessin d'origine. Toute intervention a pour objectif de restituer les pièces manquantes. Les matériaux sont le bois ou le métal.

Les volets roulants extérieurs ne sont pas autorisés sur le bâti ancien.

Toitures

Les reprises et réfection de toiture utilisent de préférence la tuile plate traditionnelle en terre cuite de teinte vieilles entre 60 et 70 au m². Les tuiles arêtières et faîtières demi-rondes seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc. Les tuiles de rives, la tuile mécanique en terre cuite, la tuile en béton, la tôle d'acier galvanisé, le fibrociment ou le bardeau asphalté sont à proscrire. L'utilisation d'autres matériaux, tels que l'ardoise naturelle, le zinc patiné, etc., sera justifiée s'ils correspondent à la conception originelle du bâti.

Terrasses et percements : les terrasses créées dans les pentes de toit sont autorisées à condition de ne pas dépasser 20% de la surface projetée au sol du pan de toit dans lequel les terrasses s'inscrivent, avec un maximum de 15m².

Cours

Les espaces libres seront plantés et végétalisés. La création de parkings souterrains et aériens comportant des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite pourra être envisagée. Les cours devront pouvoir être purgées des annexes parasites, notamment s'ils sont occupés par des arrières de commerces afin de permettre les travaux de purge. Les sols des cours devront être au maximum dés-imperméabilisés (béton à supprimer) afin de pouvoir absorber les eaux de pluie et diminuer les ilots de chaleur.

Les murs mitoyens peuvent faire l'objet de démolitions partielles et d'un nettoyage de manière à éliminer les anciennes traces de démolition. Un rejointoiement sera réalisé selon nécessité.

▪ Les clôtures

Les caractéristiques des éléments de clôture respecteront les préconisations du règlement des aides au ravalement.

Escaliers et locaux communs

▪ Les sols, murs et menuiseries des parties communes

Les sols et 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.

Les éléments remarquables des halls d'entrée (sols, murs, plafonds moulurés, boiserie...) seront conservés et rénovés, ou remplacé à l'identique, de manière à garder l'intégralité des lieux en l'état.

▪ Les cages d'escalier

La restauration des cages d'escalier aura pour objectif prioritaire :

- la restructuration des cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur et des paliers d'étages en bois
- de limiter les volées d'escaliers en bois au dernier niveau
- l'amélioration de l'accessibilité des espaces de circulation : porte, dispositif de fermeture des portes, barre d'appui, ascenseur, ...
- la suppression des mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passage bas, etc.)

Afin de respecter la norme de sécurité incendie, il pourra être nécessaire de procéder à la création d'un deuxième escalier. Les nouveaux éléments techniques tels que les ascenseurs, appareillages électriques et tout autre élément nécessaire au bon fonctionnement et à l'accessibilité du bâtiment seront intégrés dans le plus grand respect des lieux.

▪ Les locaux communs

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

- Créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, garage vélos et à poussettes.
- Aménager un accès vers le cœur de parcelle
- Créer un accès aux logements pour remettre en service des logements vacants lorsque ceux-ci ont été supprimés dans le cadre de restructuration de locaux commerciaux ou de services.

La transformation en logements de locaux auparavant non affectés à cet usage peut être effectuée : rez-de-chaussée commerciaux abandonnées, combles, escaliers. Leur utilisation vise à créer des logements plus grands, traversant et/ou en duplex.

La rénovation du bâtiment devra permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite sauf en cas de dérogation justifiée par l'état du bâti.

c. Parties privatives

Les travaux prescrits ont pour objet d'offrir des logements conformes aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de logements et 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 respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions suivantes :

Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

- **Normes dimensionnelles :**

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil et des pièces de service telles que cuisine, salle d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, débarras ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

En conformité avec le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, tout logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtre.

- **Ouverture et ventilation :**

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre. Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment (ventilation à tirage naturel ou mécanique), complété éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

- **Installation de cuisine ou coin-cuisine :**

La cuisine ou le coin-cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installée l'eau potable, chaude et froide. Cet espace est aménagé de façon à recevoir un appareil de cuisson suivant les conditions réglementaires en vigueur.

▪ **Gaz et 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 liés à l'usage.

▪ **Equipement sanitaire :**

Tout logement comporte une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, et une salle d'eau avec une baignoire, ou une douche, et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas (non mentionné dans leur RSD mais contenu dans le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent).

Dans le cas d'absence de d'installation intérieure au logement, l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limité à un WC extérieur au logement, à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible, et ne desserve pas à plus de 5 logements.

▪ **Chauffage :**

Les équipements de chauffage comportent un dispositif de réglage automatique de température. Si le logement ou la pièce isolée n'est pas pourvue de chauffage central, il doit posséder, au minimum :

- dans les logements de moins de 3 pièces principales, soit un radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par raccordement à un conduit d'évacuation, soit un appareil électrique fixe,
- dans les logements de 3 et 4 pièces principales, 2 dispositifs cités ci-dessus, si possible du même type,
- dans les logements plus de 5 pièces principales, 3 dispositifs cités ci-dessus, si possible du même type.

Ces dispositifs permettront d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.

▪ **Lutte contre le saturnisme :**

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

Remarque : Pour les immeubles présentant un commerce en pied d'immeuble, il sera demandé au propriétaire du lot commercial d'effectuer tous les travaux nécessaires à la mise en sécurité des logements (sécurité incendie, porte coupe-feu, etc.)

Redistribution des logements :

La restauration des logements donne lieu, chaque fois que l'opportunité en est reconnue, à une redistribution des pièces pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

Ces redistributions tendent notamment :

- A favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un logement traversant), le regroupement de petits appartements sous combles avec l'appartement situé à l'étage inférieur afin de créer un duplex,
- A favoriser l'éclairage naturel des pièces
- A assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.

III. Estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition

En application de l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme, les dépenses d'acquisition des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publiques ont été estimées et sont disponibles dans l'avis n°2022-77284-23584 du 21 avril 2022. Le Montant de l'indemnité principale s'élève à 20 048 400 € et le montant de l'indemnité de remploi à 2 005 840 €.

IV. Appréciation sommaire des dépenses de travaux

a. Estimation des coûts moyens de travaux

Les coûts de travaux présentés ci-dessous constituent des coûts moyens par m² et par immeubles et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le (co)propriétaire lui-même.

Les coûts ont été estimés à partir de dépenses constatées lors de réhabilitations menées dans des immeubles mellois similaires. Les coûts indiqués pour les façades portent sur les deux façades de l'immeuble.

La réfection désigne le « Travail de remise en Etat et de réparations d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions. Le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existe ou aurait dû exister. » (Source : DE VIGNAN, Jean ; Le Petit dicobat, dictionnaire générale du bâtiment, Paris : Arcature, 4^{ème} édition, 2008, 957 pages, P.741). La reprise désigne la réfection d'une partie dégradée d'un ouvrage.

b. Dépenses de travaux

Parties privatives

	Réhabilitation mixte ou légère	Réhabilitation lourde sur l'ensemble de l'immeuble	Total
Nombre d'immeubles	15	9	24
Surface habitable en m²	9604 m ²	2504 m ²	12 108 m²
Fourchette de prix en €/m²	entre 300 € et 750 € du m ²	entre 750 € et 1 000 € du m ²	
Coût total en € HT	4 802 275 €	1 752 730 €	6 555 005 €

Parties communes

Immeuble		Nombre d'immeubles	Coût par immeuble en € HT	Coût total en € HT
Façades et menuiseries	reprise	3	entre 4 000 € et 20 000 €	36 000 €
	réfection	21	entre 60 000 € et 80 000 €	1 470 000 €
Toiture	reprise	16	entre 4 000 € et 8 000 €	96 000 €
	réfection	8	entre 25 000 € et 35 000 €	240 000 €
Autres parties communes	reprise	20	entre 5 000 € et 9 000 €	140 000 €
	réfection	4	entre 15 000 € et 25 000 €	80 000 €
Total				2 062 000 €

Parcelles cadastrales	Nombre de parcelles	Coût par parcelle	Coût total en € HT
Démolitions de constructions parasites	5	3 000 à 5000 €	20 000 €
Revalorisation des cours	8	10 000 à 20 000 €	120 000 €
Total			140 000 €

Coût global en € HT : 8 757 005 €

V. Délais de réalisation de travaux

Adresse	Parcelle	Délai de réalisation des travaux
5 rue de la cordonnerie	BS 0019	12 mois
15 rue de la cordonnerie	BS 0014	12 mois
16 rue Saint-Christophe	BS 0033	18 mois
6 rue du Tan	BS 0187	12 mois
32 rue du Tan	BS 0222	18 mois
5/5 BIS rue des Vieux Moulins	BR 0146 BR 0147 BR 0148	18 mois
22 rue Saint-Rémy	BT 0035	12 mois
30-32 rue Saint-Rémy	BT 0033	18 mois
37 rue Saint-Rémy	BR 0020	12 mois
39 rue Saint-Rémy	BR 0149	12 mois
51-53-55 rue Saint-Rémy	BR 0157	18 mois
57-59 rue Saint Rémy	BR 0003	18 mois
61-63 rue Saint-Rémy	BR 0001 BR 0002	12 mois
49 ave du Général Leclerc/1 rue Saint Christophe	BS 0357	18 mois
67 avenue du Général Leclerc	BS 0276	12 mois
6 quai Victor Hugo	BR 0152	18 mois
8 rue des Ursulines	BT 0103	18 mois
113 rue du Faubourg Saint Nicolas	BH 0025	18 mois
8 rue de l'Arbalète	BS 0119	12 mois
6 rue Sauvée Delanoue	BS 0226	18mois
12-14 rue Sauvée Delanoue	BS 0229	12 mois
16-18 rue Sauvée Delanoue	BS 0230	18 mois
22/24 rue Sauvée Delanoue	BS 0239	12 mois
37 rue du Grand Cerf		
11-13 avenue Gallieni	BP 0109	18 mois

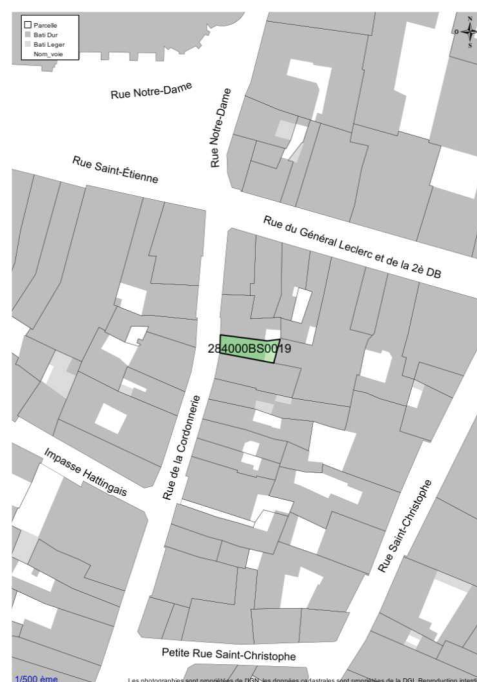
VI. Programme des travaux par adresses

Référence cadastrale	Adresse
BS 0019	5 rue de la cordonnerie

Description générale	
Nombre de niveaux	R+3
Type de bâti	Ancien immeuble d'habitation
Rez-de -Chaussée	Commerce vacant
Eléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre en front de rue

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Structure	Vérification et renforcement le cas échéant de la structure porteuse



Référence cadastrale	Adresse
BS 0014	15, rue de la Cordonnerie

Description générale	
Nombre de niveaux	R+4
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de-Chaussée	Commerce vacant
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre en front de rue.

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la couverture avec refonte de l'isolation si nécessaire Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Cour	Aménagement de la cour intérieure, nettoyage et valorisation.
Structure	Vérification et renforcement le cas échéant de la structure porteuse



Référence cadastrale BS 0033	Adresse 16, rue Saint Christophe
--	--

Description générale	
Nombre de niveaux	R+3
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Logements
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre en front de rue.

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la couverture avec refonte de l'isolation si nécessaire Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Structure	Procédure de péril ordinaire en date du 24/10/2019, qui doit être poursuivie, pour que les travaux nécessaires à la solidité du bâtiment soient effectués.
Cour	Valorisation de la cour intérieure



Références cadastrales	Adresse
BS 0187	6 rue du Tan

Description générale	
Nombre de niveaux	R+2
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	logement
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre en front de rue

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Réfection de la couverture avec refonte de l'isolation si nécessaire Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Réfection de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques si nécessaire
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Parties privatives	PV d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental en 2019.



Description générale	
Nombre de niveaux	R+4
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Commerce
Eléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre en front de rue.

Prescriptions particulières	
Structure	Vérification et renforcement de la structure porteuse le cas échéant
Cour	Démolition des constructions parasites et valorisation de la cour intérieure



Références cadastrales	Adresse
BR 0146-BR 0147-BR 0148	5, 5 BIS rue des Vieux Moulins

Description générale	
Nombre de niveaux	R+3
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Commerce
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture classique en front de rue

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Réfection de la toiture Reprise des planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Structure	Arrêté de péril imminent pris en date du 17 février 2020 pris suite à effondrement du plancher du restaurant.
Caves	Vérification de l'état des caves en sous-sol
Façade	Reprise des ferronneries



Références cadastrales BT 0035	Adresse 22, Rue Saint-Rémy
--	--------------------------------------

Description générale	
Nombre de niveaux	R+3
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Commerce vacant
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre en front de rue

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la couverture avec refonte de l'isolation si nécessaire Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Façade	Création d'accès différencié entre le commerce et les logements (si création de logements)



Références cadastrales	Adresse
BT 0033	30-32 rue Saint-Rémy

Description générale	
Nombre de niveaux	R+3
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Commerce
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre en front de rue

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la couverture avec refonte de l'isolation si nécessaire Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité



Références cadastrales	Adresse
BR 0020	37, Rue Saint-Rémy

Description générale	
Nombre de niveaux	R+4
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Commerce
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre en front de rue

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la couverture avec refonte de l'isolation Reprise de planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Structure	Vérification et renforcement le cas échéant de la structure porteuse.



Références cadastrales	Adresse
BR 0149	39 rue Saint Rémy

Description générale	
Nombre de niveaux	R+3
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	logement
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre en front de rue

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la toiture si nécessaire Reprise des planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escaliers, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescription particulières	
Cour	Valorisation de la cour intérieure
structure	Vérification et renforcement le cas échéant de la structure porteuse



Références cadastrales	Adresse
BR 0157	51-53-55 rue Saint-Rémy

Description générale	
Nombre de niveaux	R+2
Type de bâti	Ancien immeuble d'habitation
Rez-de-Chaussée	2 Commerces (1 vacant)
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeubles d'architecture neutre en front de rue

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la couverture avec refonte de l'isolation Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Cour	Démolition des constructions parasites le cas échéant et valorisation de la cour intérieure



le 51



le 53-55



Références cadastrales	Adresse
BR 0003	57-59 rue Saint Rémy

Description générale	
Nombre de niveaux	R+3
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	logements
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture classique en front de rue.

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Cour	Démolition des constructions parasites le cas échéant et valorisation de la cour intérieure



Références cadastrales	Adresse
BR 0001 BR 0002	61-63 rue Saint Rémy

Description générale	
Nombre de niveaux	R+3
Type de bâti	Immeubles à usage d'habitation
Rez-de –Chaussée sur rue	Commerce
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre en front de rue.

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la couverture avec refonte de l'isolation Reprise et réfection de planchers intermédiaires Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Cour	Démolition des constructions parasites le cas échéant et valorisation de la cour intérieure



Référence cadastrale	Adresse
BS 0357	49 avenue du Général Leclerc/1 rue Saint Christophe

Description générale	
Nombre de niveaux	R+2
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Commerce
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre sur front de rue.

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la couverture avec refonte de l'isolation Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Parties privatives	Création de logements ?



Référence cadastrale	Adresse
BS 0276	67 avenue du général Leclerc

Description générale	
Nombre de niveaux	R+3
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Commerce vacant
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre en front de rue.

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Réfection de la couverture avec refonte de l'isolation Réfection de planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Façade	Création d'accès différenciés entre les commerces et les logements.
Structure	Vérification et confortement le cas échéant de la structure porteuse.



Référence cadastrale BR 0152	Adresse 6 quai Victor Hugo
--	--------------------------------------

Description générale	
Nombre de niveaux	R+4
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Activités
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre sur front de rue.

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la couverture avec refonte de l'isolation Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Parties privatives	Création de logements en lieu et place des bureaux existants dans les étages. Conservation du local commercial en RDC
Façades	Reprise des ferronneries

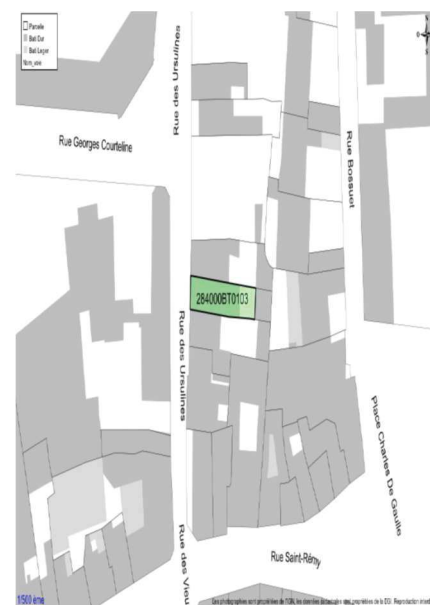


Référence cadastrale BT 0103	Adresse 8 rue des Ursulines
--	---------------------------------------

Description générale	
Nombre de niveaux	R+4
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Logements
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre en front de rue Pans de bois sur la façade arrière

Prescriptions générales	
Parties communes	Mise aux normes techniques et sanitaires Réfection de la façade arrière et des menuiseries Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire Sécurisation de la volée de l'escalier
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Structure	Renforcement de la structure porteuse Etalement pour sécuriser le bâtiment Remédier aux importants problèmes de structure dans le sous-sol liés à l'humidité (sols, airs, murs).
Cour	Valorisation de la cour intérieure



Référence cadastrale	Adresse
BH 0025	113 rue du Faubourg Saint Nicolas

Description générale	
Nombre de niveaux	R + 2
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Logements
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre en front de rue

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la couverture avec refonte de l'isolation si nécessaire Reprise et réfection des planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Structure	Vérification et renforcement le cas échéant de la structure porteuse

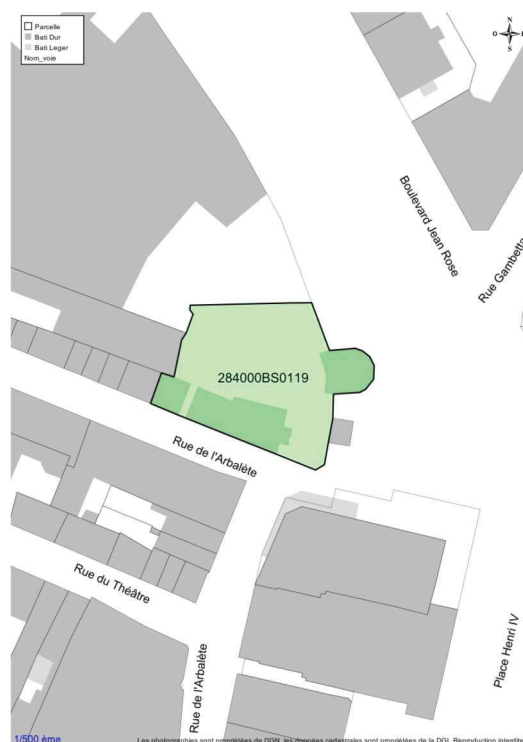


Référence cadastrale	Adresse
BS 0119	8 rue de l'Arbalète

Description générale	
Nombre de niveaux	R+2
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Commerce vacant
Eléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture remarquable sur front de rue.

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la couverture avec refonte de l'isolation Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Cour	Valorisation de la cour intérieure



Référence cadastrale	Adresse
BS 0226	6 rue Sauvée Delanoue

Description générale	
Nombre de niveaux	R + 2 + combles
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Commerce
Eléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre sur front de rue

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la toiture avec refonte de l'isolation si nécessaire Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Structure	Vérification et renforcement le cas échéant de la structure porteuse



Référence cadastrale	Adresse
BS 0229	12-14 rue Sauvée Delanoue

Description générale	
Nombre de niveaux	R+3
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Locaux commerciaux vacants
Eléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre en front de rue

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la toiture avec refonte de l'isolation si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise des planchers intermédiaires si-nécessaire Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Structure	Vérification et renforcement le cas échéant de la structure porteuse



Référence cadastrale	Adresse
BS 0230	16-18 Place Sauvée Delanoue

Description générale	
Nombre de niveaux	R+2+combles
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Local commercial
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre en front de rue

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la toiture avec refonte de l'isolation si nécessaire Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier et réseaux électriques Reprise des planchers si nécessaire Réfection des réseaux d'évacuation
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Structure	Vérification et renforcement le cas échéant de la structure porteuse
Réseaux d'eau	Séparation des eaux usées et pluviales



Référence cadastrale	Adresse
BS 0239	22-24 place Sauvée Delanoue/37 rue du Grand Cerf

Description générale	
Nombre de niveaux	R+3
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Local commercial
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre en front de rue

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la couverture avec refonte de l'isolation si nécessaire Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Structure	Vérification et renforcement le cas échéant de la structure porteuse



Référence cadastrale	Adresse
BP 0109	11-13 avenue Gallieni

Description générale	
Nombre de niveaux	R+3+combles
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de -Chaussée	Logements
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre sur front de rue et cour intérieure

Prescriptions générales	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries Reprise de la couverture avec refonte de l'isolation Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire Mise aux normes techniques et sanitaires Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

Prescriptions particulières	
Cour	Démolition des constructions parasites le cas échéant Valorisation de la cour intérieure.
Parties privatives	Veiller à la réfection et à la remise en location des appartements vacants du RDC

