



Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Opération de Restauration
Immobilière Grand Centre-Ville

Article L313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme
Enquête publique régie par le Titre 1er du Livre 1er
du Code de l'expropriation

Le Maître d'ouvrage est la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son concessionnaire la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SOLEAM).

COORDONNEES DU CONCEDANT:

Le concédant est la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP).

Les personnes habilitées à représenter la personne morale sont :

- Monsieur Jean-Claude Gaudin en sa qualité de Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant

COORDONNEES DU CONCESSIONNAIRE:

Le concessionnaire est la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SOLEAM).

Les personnes habilitées à représenter la personne morale sont:

- Monsieur Gérard CHENOZ en sa qualité de Président de la SOLEAM
- Monsieur Jean-Yves MIAUX en sa qualité de Directeur Général de la SOLEAM

Bureaux administratifs:

SOLEAM

Le Louvre et Paix

49 La Canebière

CS 80024

13232 MARSEILLE CEDEX 1

Téléphone: 04-88-91-91-91

Télécopie: 04-88-91-91-94

TEXTES REGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Objectifs et contenu du dossier

Le présent dossier est établi en vue de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative à la Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville à Marseille.

OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'objet de l'enquête est le suivant : enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

Contenu du dossier

Le contenu du dossier est conforme aux articles R 313-24 du Code de l'Urbanisme. Il comprend :

- 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.

INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE

OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE: ENQUETE REGIE PAR LE TITRE 1ER DU LIVRE 1 DU CODE DE L'EXPROPRIATION

L'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique est organisée par le Préfet du département des Bouches du Rhône en application de l'article R 112-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le Préfet désigne un Commissaire enquêteur ou une Commission d'enquête ainsi que son Président.

Un arrêté préfectoral est pris pour informer le public des modalités de l'enquête publique.

L'avis d'ouverture de l'enquête doit être publié dans deux journaux régionaux ou locaux, huit jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit jours de celle-ci. L'avis est également publié, par voie électronique, par voie d'affiche, huit jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, en Mairie et sur le site. L'ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception aux propriétaires concernés.

Pendant l'enquête

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à 15 jours. Le Commissaire-enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations.

A l'issue de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le Commissaire enquêteur examine les observations consignées et rédige un rapport et des conclusions motivées sur l'utilité publique du projet.

L'ensemble du dossier sera transmis à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône dans un délai d'un mois après la clôture de l'enquête.

Les rapports et les conclusions du Commissaire enquêteur resteront à disposition du public en Préfecture et en Mairie durant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Après l'enquête

- La déclaration d'Utilité publique

Au terme de l'enquête publique, la Déclaration d'Utilité Publique du projet est prononcée par arrêté préfectoral au vu du rapport du commissaire enquêteur, au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai pour réaliser l'expropriation. Il ne peut excéder 5 années sauf à faire l'objet d'une prorogation.

La DUP peut faire l'objet d'un recours en 1^{er} instance devant le tribunal administratif, en appel devant la cour administrative d'appel, la décision de cette cour pouvant faire l'objet d'un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat.

A compter du prononcé de la DUP, la personne publique à l'initiative de l'opération arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Une fois le programme des travaux arrêtés, la collectivité poursuit la procédure en mandat au Préfet l'ouverture d'une enquête parcellaire.

- L'enquête parcellaire et l'arrêté de cessibilité

Selon les dispositions de l'article R313-26 du Code de l'Urbanisme, l'enquête parcellaire est organisée par le préfet dans les formes prévues par le titre III du livre Ier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle permet de délimiter exactement les immeubles expropriables et d'identifier les ayants-droits afin de les informer du programme de travaux qui leur incombe.

Le programme détaillé des travaux à réaliser sur le bâtiment est notifié à chaque propriétaire ou copropriétaire. La notification comporte l'indication du délai dans lequel doivent être réalisés les travaux.

Les propriétaires doivent produire à l'autorité expropriante:

- a) Une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux, qui ne peut être supérieur à celui fixé par l'autorité expropriante ;
- b) 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.

A défaut d'engagement de réaliser les travaux, ou de les avoir achevés à l'issue du délai imposés, le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique, pourra aller jusqu'à l'expropriation des biens des propriétaires carents après déclaration de la cessibilité des immeubles par arrêté préfectoral.

L'arrêté de cessibilité sera notifié par l'expropriant aux propriétaires concernés et pourra être attaqué devant le tribunal administratif dans les deux mois suivant sa notification, puis faire l'objet d'un recours près la Cour Administrative d'Appel. Un pourvoi en cassation pourra ensuite être formé.

- L'ordonnance d'expropriation

Sur la base de l'arrêté de cessibilité le juge de l'expropriation prononce suivant ordonnance, l'expropriation des biens concernés par la procédure d'expropriation. L'ordonnance d'expropriation pourra faire l'objet d'un pourvoi en cassation dans les 2 mois suivant sa notification.

- La fixation judiciaire de l'indemnité d'expropriation

Sur la base de l'évaluation réalisée par France Domaine, la Soleam proposera une indemnisation. En cas d'impossibilité d'accord amiable, le juge compétent en matière d'expropriation sera saisi pour fixer l'indemnité à revenir à l'exproprié. Ce jugement de première instance pourra faire l'objet d'un appel puis d'un pourvoi en Cassation.

Requête:

En date du 18 janvier 2011, la Soleam s'est vu confier par la Ville de Marseille la concession d'aménagement Grand Centre-Ville. La concession en son article 6.3 dispose : « Le concessionnaire établit, aux frais de l'opération, tous les documents et actes en sa compétence nécessaires à l'intervention de la déclaration d'utilité publique (DUP) et à la prise de l'arrêté de cessibilité ainsi que les documents afférents à la phase judiciaire. Plus généralement, il mène les dossiers d'expropriation jusqu'à l'entrée en jouissance des biens, et ce dans les meilleurs délais.

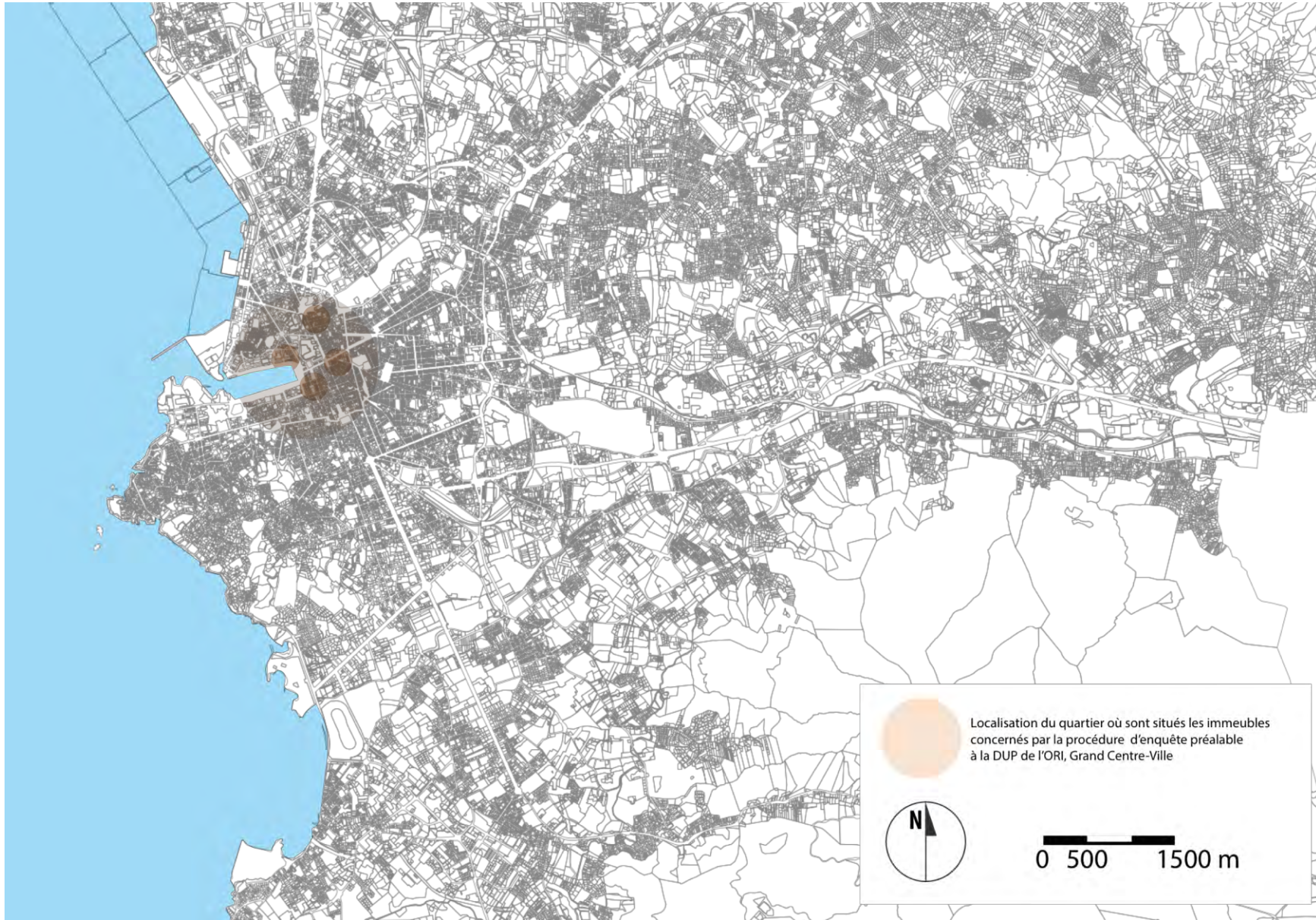
L'ensemble des actes déclarant l'utilité publique et ordonnant l'expropriation devront être demandés et pris « au nom de Métropole Aix Marseille Provence » ou de « son concessionnaire ».

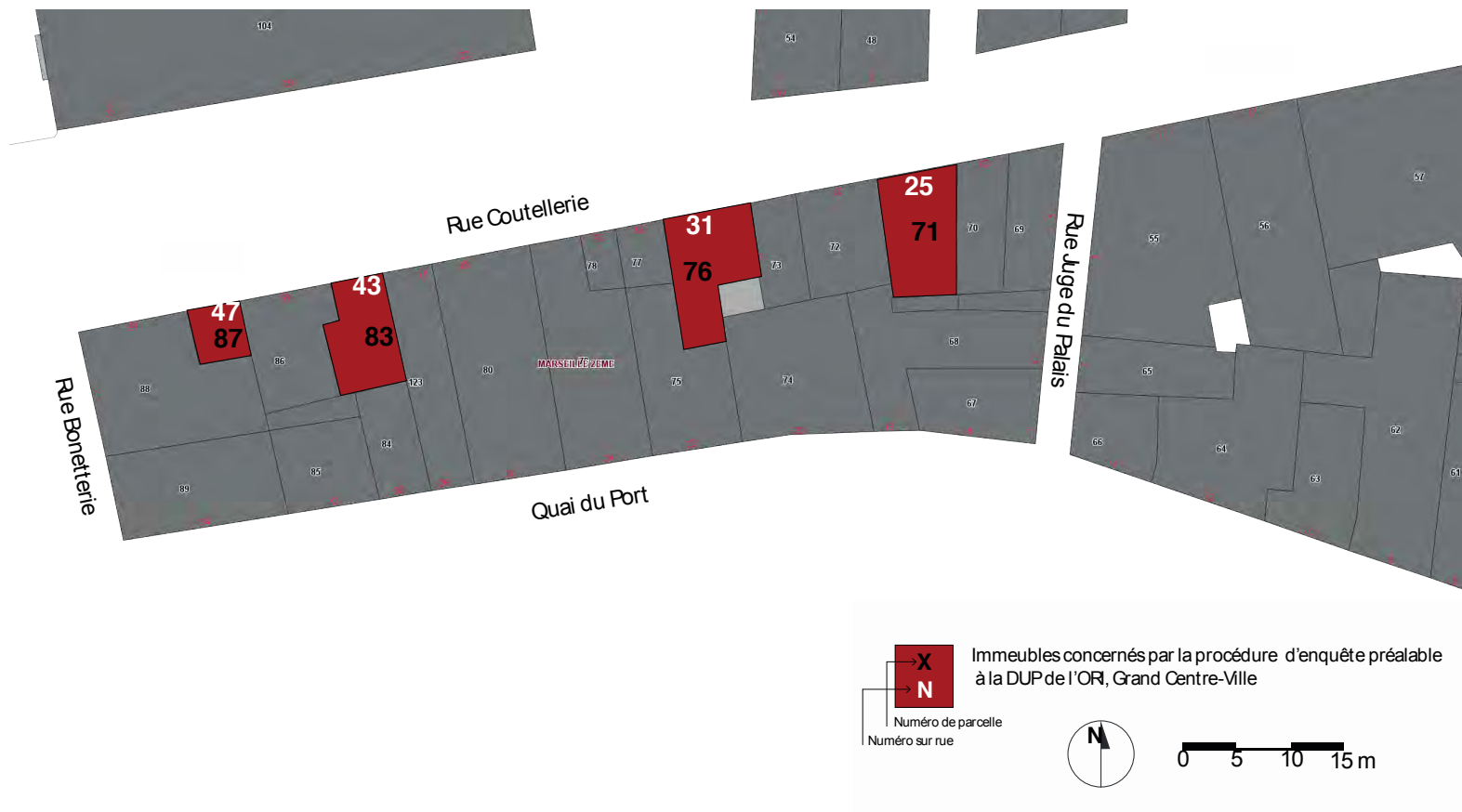
Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son concessionnaire, demande à Monsieur le Préfet de Région, Préfet des Bouches-du-Rhône, l'ouverture de l'enquête publique préalable en vue d'obtenir l'arrêté Déclarant d'Utilité Publique la réalisation du programme de travaux de restauration de ces immeubles, au profit de la Métropole ou de son concessionnaire.

Sommaire

Pièce 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	(Page 8 à 14)
Pièce 2: La désignation du ou des immeubles concernés	(Page 15 à 30)
Pièce 3: L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles	(Page 31 à 32)
Pièce 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	(Page 33 à 64)
Pièce 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	(Page 65 à 67)

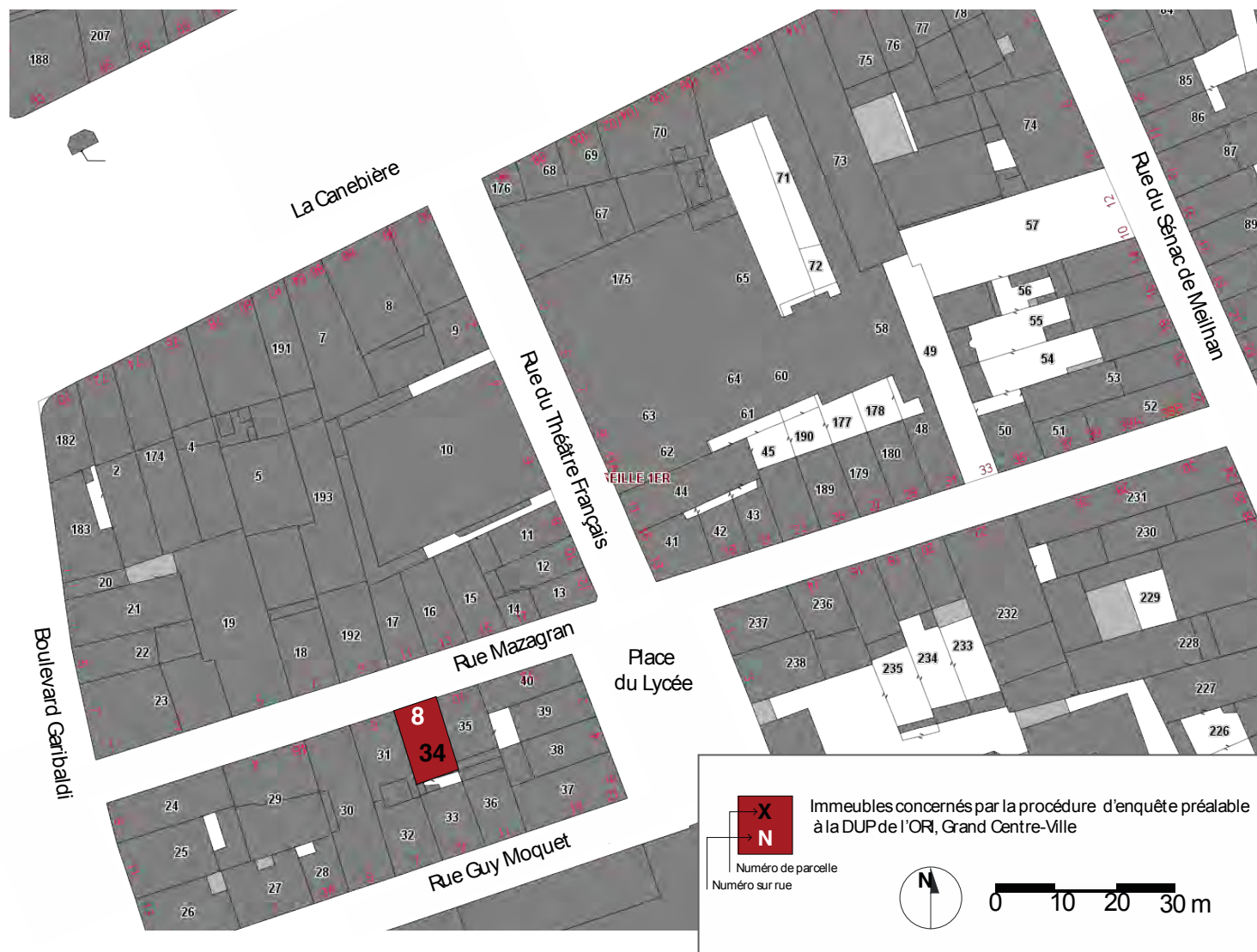
Pièce 1: Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune









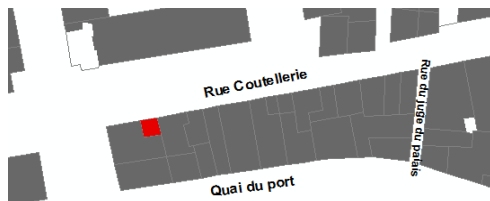


Pièce 2: La désignation du ou des immeubles concernés

1/

Références Cadastrales

809 C0087



Adresse

47 Rue Coutellerie



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations
Un bâtiment R+6
Monopropriété de 7 logements

Eléments caractéristiques:

Bâtiment du milieu du XVIIIe siècle

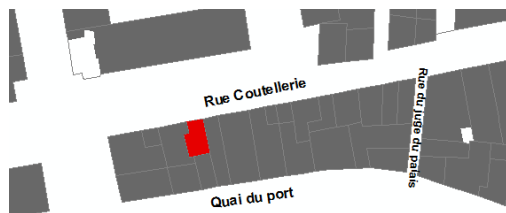
Procédure de police:

Arrêté d'insécurité des équipements du 30 mars 2018 (interdiction d'occupation)
Arrêté de péril non-imminent du 30 mars 2018
Arrêté d'insalubrité remédiable du 30 janvier 2018

2/

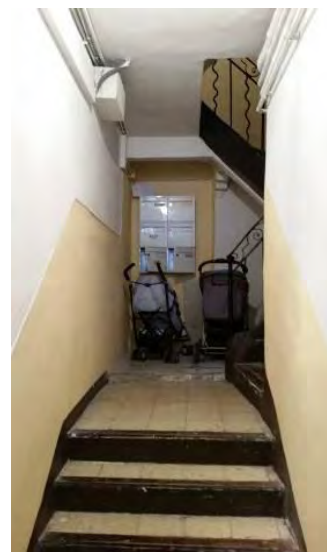
Références Cadastres

809 C0083



Adresse

43 Rue Coutellerie



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerce
Un bâtiment R+7
Monopropriété de 6 logements et d'un commerce

Eléments caractéristiques:

Bâtiment du début du XXe siècle selon le cadastre

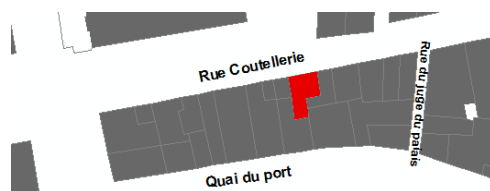
Procédure de police:

Arrêté de péril non-imminent du 4 juillet 2014 sur les parties communes et le logement du 5e étage
Arrêté d'insalubrité remédiable du 4 septembre 2015 sur les parties communes et des logements.

3/

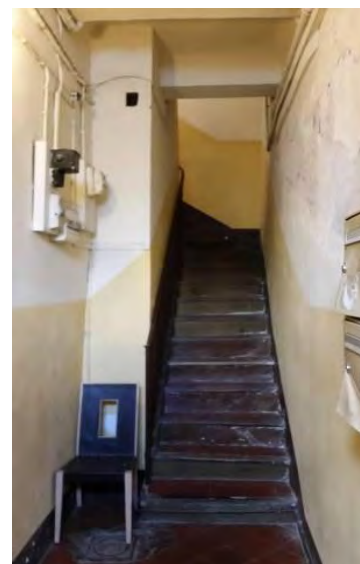
Références Cadastres

809 C0076



Adresse

31 Rue Coutellerie



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+6
Copropriété de 9 logements et de 2 commerces

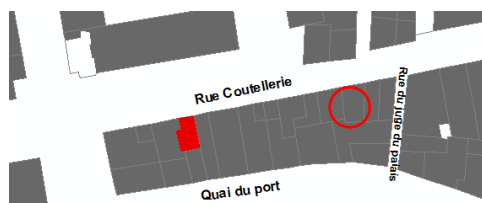
Eléments caractéristiques:

Bâtiment du début du XXe siècle selon le cadastre

4/

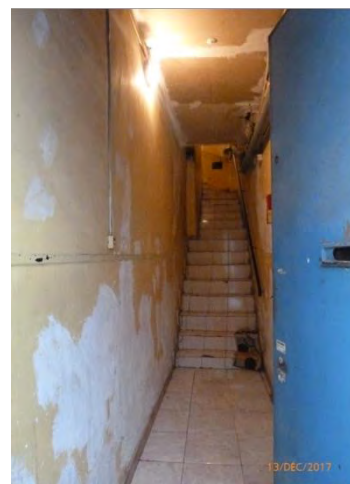
Références Cadastres

809 C0071



Adresse

25 Rue Coutellerie



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces

Un bâtiment R+5

Copropriété de 2 lots: Un commerce au RDC et un hotel meublé de 18 chambres sur les étages

Eléments caractéristiques:

Bâtiment du début du XXe siècle selon le cadastre

Procédure de police:

Arrêté de fermeture avec interdiction d'occupation du 17 mars 2017

5/

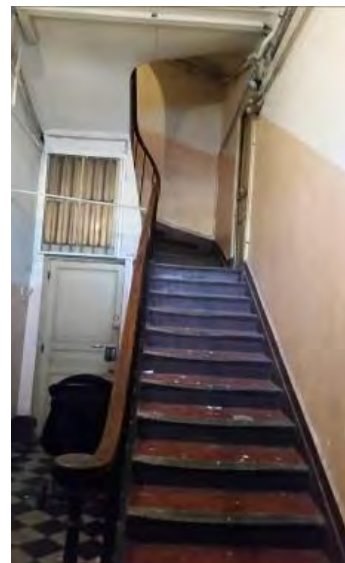
Références Cadastres

801 A0057



Adresse

2 Rue Bernard du
Bois



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+5
Copropriété de 9 logements et 2 commerces

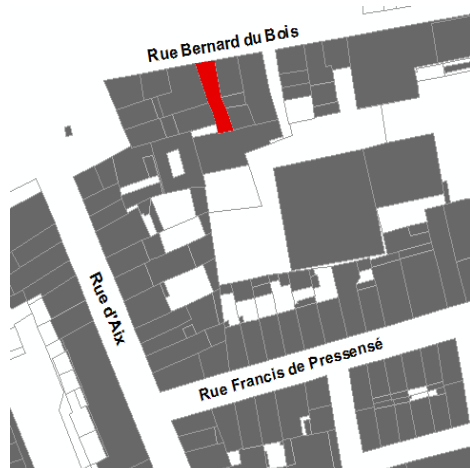
Eléments caractéristiques:

Bâtiment de 1865

6/

Références Cadastres
801 A0336

Adresse
6 Rue Bernard du
Bois



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerce
Un bâtiment R+4
Copropriété de 7 logements et d'un commerce

Éléments caractéristiques:

Bâtiment de 1870

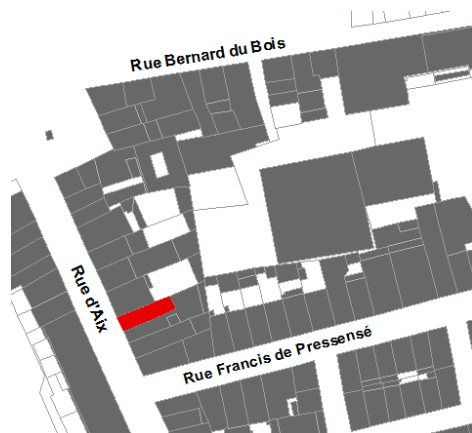
Procédure de police:

Mise en demeure avant arrêté de péril du 3 avril 2017

7/

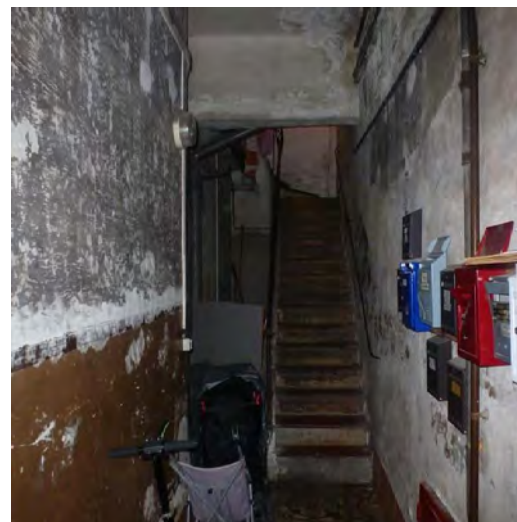
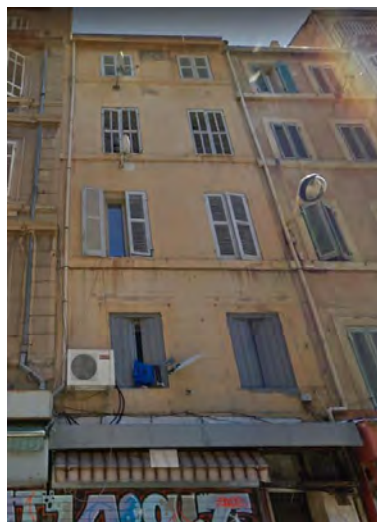
Références Cadastres

804 B0172



Adresse

44, Rue d'Aix



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+5
Copropriété de 5 logements actuellement et 1 commerces

Eléments caractéristiques:

Bâtiment de 1820

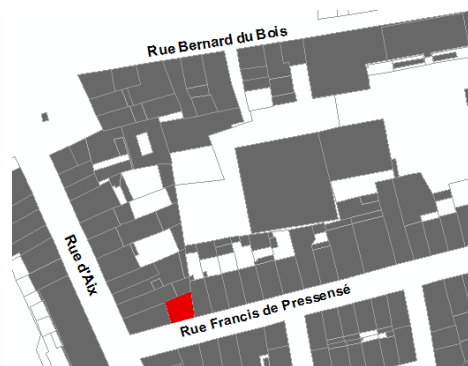
Procédure de police:

Arrêté d'insalubrité avec cessation de mise à disposition aux fins d'habitation d'un local en fond de cour le 14 novembre 2011.
Phase contradictoire avant peril simple (parties communes) du 16 fevrier 2018

8/

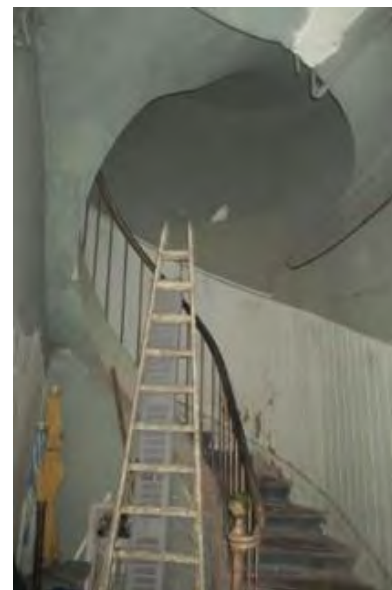
Références Cadastrales

801 A0073



Adresse

3 Rue Francis de
Pressensé



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+5
Monopropriété de 5 logements et de 2 commerces

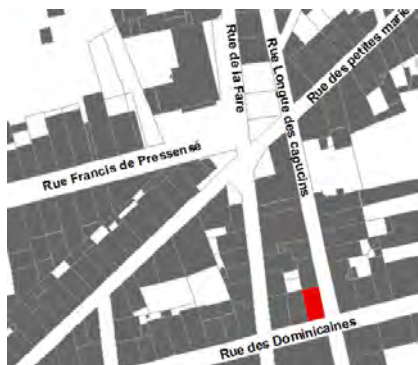
Eléments caractéristiques:

Bâtiment de 1850

9/

Références Cadastres

801 B00118



Adresse

39 Rue des
Dominicaines



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+4
Monopropriété de 9 logements et de 1 commerce

Éléments caractéristiques:

Bâtiment de 1850

Procédure de police:

Arrêté d'insalubrité à caractère remédiable du 24 mai 2013 sur les parties communes et les logements avec interdiction temporaire d'habiter le logement du RDC

10/

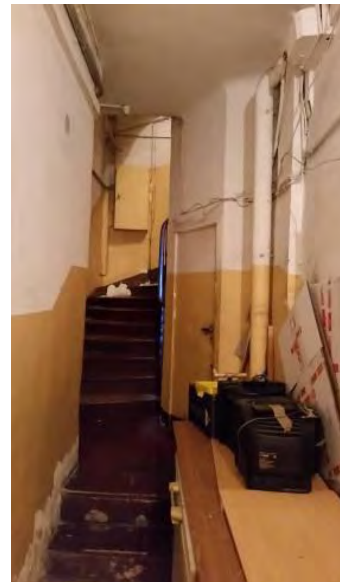
Références Cadastres

804 B0318



Adresse

11 Rue Saint-Saens



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+6
Monopropriété de 11 logements et de 3 commerces

Eléments caractéristiques:

Bâtiment de 1880

11/

Références Cadastres

804 B0148



Adresse

7 Rue Molière



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces

Un bâtiment R+4

Monopropriété de 4 logements actuellement et 2 commerces

Éléments caractéristiques:

Bâtiment de 1820

Procédure de police:

Arrêté de péril imminent du 28 avril 2017 avec interdiction d'occupation des étages

Phase contradictoire avant péril non-imminent du 9 juin 2017 avec interdiction d'occupation

12/

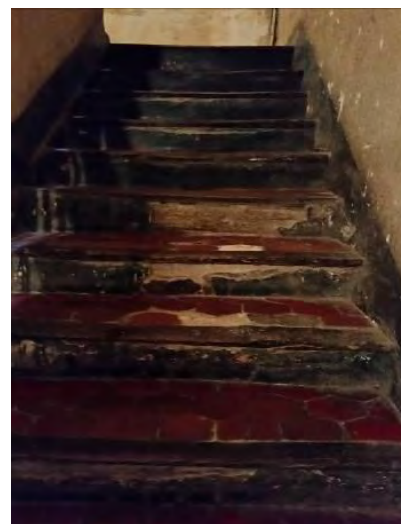
Références Cadastres

804 B0169



Adresse

43 Rue Francis Davso



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+5
Copropriété de 8 logements et un commerce

Eléments caractéristiques:

Bâtiment du début du XXe siècle selon le cadastre

13/

Références Cadastres

804 B0172



Adresse

49 Rue Francis Davso



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+6
Copropriété de 18 logements et deux commerces

Eléments caractéristiques:

Bâtiment de 1870 selon le cadastre

14/

Références Cadastres

804 B0301



Adresse

63 Rue Francis Davso



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+5
Copropriété de 16 logements et un commerce

Eléments caractéristiques:

Bâtiment de 1950 selon le cadastre

Procédure de police:

Avertissement avant peril imminent avec évacuation d'un appartement du 1er étage le 2 aout 2006

15/

Références Cadastres

806 A0034



Adresse

8 Rue Mazagran



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations (Hotel meublé) et de commerces

Un bâtiment R+4

Propriété Unique avec un commerce au RDC et 15 chambres en hotel meublé sur les étages

Eléments caractéristiques:

Bâtiment de 1850 selon le cadastre

Procédure de police:

Arrêté de fermeture avec interdiction d'occupation du 6 juillet 2015

Pièce 3: L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles

Tableau synthétisant les occupations des 15 immeubles

Adresse	Nombre de logements loués ou occupés par des tiers autres que le propriétaire	Nombre de logements vacants	Nombre de logements occupés par le propriétaire	Total nombre de logement
47 rue Coutellerie	0	7	0	7
43 rue Coutellerie	4	2	0	6
31 rue Coutellerie	8	1	1	10
25 rue Coutellerie	8 (chambres)	10 (chambres)	0	18 (chambres)
2 rue Bernard du Bois	6	2	1	9
6 rue Bernard du Bois	5	2	0	7
44 rue d'Aix	5	0	0	5
3 rue Francis de Pressensé	5	0	0	5
39 rue des Dominicaines	9	0	0	9
11 rue Saint Saens	7	4	0	11
7 rue Molière	0	7	0	7
43 rue Francis Davso	6	2	0	8
49 rue Francis Davso	12	4	2	18
63 rue Francis Davso	8	8	0	16
8, rue Mazagran	0	15 (chambres)	0	15 (chambres)

Pièce 4 : Une notice explicative qui :

- 1) Indique l'objet de l'opération ;
- 2) 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

Sommaire de la pièce 4

1. Notice explicative.....	35
1.1 L'intervention publique sur l'habitat privé du centre-ville de Marseille depuis le début des années 80.....	35
1.1.1 Les dispositifs.....	35
1.1.2 Des résultats probants mais peu visibles.....	36
1.1.3 L'opération « Grand Centre-Ville » comme politique d'action globale sur le centre-ville de Marseille	36
1.2 L'état du parc privé ancien dégradé subsistant dans le centre-ville de Marseille	37
1.2.1 Un habitat mal ou peu entretenu	37
1.2.2 Une majorité de logements locatifs.....	38
1.2.3 Les immeubles dégradés en propriété unique: un enjeu important	38
1.2.4 L'inertie et la passivité de nombreuses copropriétés:.....	38
1.3 L'objectif général de traitement des immeubles dégradés	39
1.3.1 Caractéristiques des immeubles dégradés et potentiel de traitement	39
1.3.2 L'opération de restauration immobilière (ORI) comme outil de traitement des immeubles dégradés.....	40
1.3.3 L'Opération de Restauration Immobilière: un dispositif propre et complémentaire à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouveau Urbain	40
1.3.4 L'Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville: Une opération concertée	41
1.3.5 Les choix des immeubles inscrits dans la première Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière	41
2. Programme global des travaux	42
2.1 Le Programme général des travaux devra respecter les normes et conditions suivantes	42
2.1.1 Parties communes.....	44
2.1.2 Parties privatives.....	47
2.2 Programme global des travaux par bâtiment	50

INTRODUCTION:

L'objet de l'opération vise à imposer un programme de travaux aux propriétaires de 15 immeubles par l'intermédiaire de la procédure de restauration immobilière telle que prévue à l'article L313-4 et suivants du code de l'urbanisme, afin d'en obtenir la réhabilitation globale et pérenne.

1. Notice explicative

1.1 L'intervention publique sur l'habitat privé du centre-ville de Marseille depuis le début des années 80

1.1.1 Les dispositifs

La Ville de Marseille se mobilise depuis de nombreuses années pour l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements. Ainsi 22 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat se sont succédées entre 1995 et 2005, certains immeubles ont bénéficié dès 1990 de programmes spécifiques (Plans de sauvegarde, Eradication de l'habitat Indigne et Périmètre de Restauration Immobilière) et depuis les années 1980, la Ville utilise les procédures dédiées au traitement de l'insalubrité (Programmes de Résorption de l'Habitat Indigne).

Plus spécifiquement, le centre-ville a connu la mise en place successive d'outils:

- Dès 1982, des Opérations Programmées d'Améliorations de l'Habitat (OPAH) ont été mises en place sur le centre historique de Marseille. A partir de 1992, elles ont été couplées à une action coercitive de restauration immobilière avec prescriptions de travaux via le dispositif des Périmètres de Restauration Immobilière.
- Puis en 1995 trois Opérations Programmées d'Améliorations de l'Habitat successives sur le centre-ville ont été instaurées jusqu'en 2009. Celles-ci sont associées à des Périmètres de Restauration Immobilière: Périmètre de Restauration Immobilière Panier de 1993 à 2012, Périmètre de Restauration Immobilière Thubaneau de 1994 à 2011 et Périmètre de Restauration Immobilière centre Ville de 1997 à 2016 »
- A partir de 2002, la lutte contre l'habitat indigne s'est principalement concrétisée par la signature avec l'Etat d'un premier protocole d'éradication de l'habitat indigne pour une durée de 5 ans.
- En 2008, un second protocole d'Eradication de l'Habitat Indigne (2008-2014) est signé puis prorogé jusqu'au 31 décembre 2019, visant à traiter 500 immeubles (dont 150 après maîtrise foncière) dont une grande partie située en centre-ville. Ce dispositif comprend:
 - Deux équipes Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) pour diagnostiquer les immeubles repérés et proposer des plans de redressement;
 - Deux concessionnaires Eradication de l'Habitat Indigne (EHI) pour mener à bien la maîtrise foncière amiable ou contrainte.

1.1.2 Des résultats probants mais peu visibles

Ces différentes actions ont engendré des résultats probants en matière d'amélioration de l'habitat:

- Dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat centre-ville: sur 7 800 logements concernés, près de 3 000 auront été subventionnés dont 728 en parties privatives pour un total de 13,7 millions de subventions versées.
- Les Périmètres de Restauration Immobilière centre-ville et Thubaneau ont concerné environ 1400 immeubles soit environ 6 000 logements qui ont reçu une notification de travaux. 60 % ont fait l'objet d'une réhabilitation.
- Dans le cadre du dispositif Eradication de l'Habitat Indigne, au 31 décembre 2014, 362 immeubles privés ont été diagnostiqués, 207 immeubles ont fait l'objet de travaux, 43 immeubles étaient en cours de travaux et 26 immeubles démolis.

Si les différentes Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat successives ont mobilisé des moyens financiers importants, les résultats sont inégaux selon les périmètres et n'ont pas toujours permis d'intervenir sur les immeubles les plus dégradés. Les Périmètre de Restauration Immobilière ont permis de cibler ces immeubles. Toutefois, la visibilité de ce dispositif a été limitée par des périmètres d'intervention trop étendus et un recours tardif à l'expropriation.

De même, les Opérations d'Amélioration de l'Habitat Dégradé ont généré des avancées notables sur certains des immeubles les plus dégradés, mais leurs actions très dispersées n'ont pas engendré de résultats qui marquent une amélioration notable de la situation du centre-ville.

1.1.3 L'opération « Grand Centre-Ville » comme politique d'action globale sur le centre-ville de Marseille

C'est à ce constat que l'opération Grand Centre-Ville vise à répondre par une approche globale permettant d'organiser la complémentarité nécessaire entre intervention publique directe (requalification d'espaces publics, action foncière de renouvellement urbain pour produire logements et activités, création d'équipements) et initiative privée. Il s'agit d'une concession d'aménagement que la Ville de Marseille a confiée à la Soleam par délibération du Conseil Municipal le 06 décembre 2010. Suite au transfert de compétences, la Métropole Aix Marseille Provence est devenu le concédant le 1^{er} janvier 2016.

L'opération porte sur 1 000 hectares au sein desquels sont visés des pôles d'intervention ciblés pour leur dégradation ou leur potentiel de mutation. Les champs d'intervention de l'opération sont l'habitat, mais aussi l'attractivité commerciale et touristique, les équipements de proximité et l'espace public. Concernant le volet habitat, l'objectif est d'améliorer globalement 2 000 logements sur la durée de la concession « Grand Centre-Ville ».

Un des outils mis en œuvre en 2016 pour agir sur l'habitat privé est l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain multi-sites Grand Centre-Ville sur cinq quartiers ciblés: Opéra, Mazagan, Korsec Velten, Coutellerie et Fonderie Vieille. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain a pour objectif à l'horizon 2021 la réhabilitation globale de 83 immeubles d'habitation privée dont 20 copropriétés dégradées et de 132 logements.

Pour parvenir à la réalisation de ces objectifs, les précédents dispositifs ont démontré que le caractère uniquement incitatif ne permet pas d'aboutir à une requalification satisfaisante sur certains immeubles, ni d'enrayer les pratiques de certains bailleurs qui appliquent des loyers abusivement élevés par rapport aux prix du marché et au regard de la typologie des logements, de leur niveau de dégradation, des conditions d'habitabilité en découlant et de leur niveaux équipements. C'est pourquoi les différents partenaires ont décidé de coupler cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain à une Opération de Restauration Immobilière afin de créer les conditions d'une réhabilitation qualitative, globale et pérenne de biens dégradés par la définition d'un programme de travaux obligatoires à réaliser.

1.2 L'état du parc privé ancien dégradé subsistant dans le centre-ville de Marseille

Source : étude pré-opérationnelle 2013

Les caractéristiques de parc de logements à Marseille et les revenus modestes d'une partie non négligeable de ses occupants (propriétaires ou locataires) concourent à la présence, sur une partie du territoire marseillais, d'un parc privé potentiellement indigne évalué à 40 400 logements.

Par ailleurs, ce parc de logements est caractérisé par une forte rotation des ménages, car 45% des résidences principales sont occupées par un ménage présent depuis moins de 5 ans. Les données sociales illustrent quant à elle une grande précarité chez les occupants: 47% des ménages étaient non imposés en 2010, tandis que 25% des ménages étaient au-dessous du seuil de pauvreté. Chez les propriétaires, 1/3 des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH, 8% sont au-dessous du seuil de pauvreté dont 37% ont plus de 50 ans.

1.2.1 Un habitat mal ou peu entretenu

Sur l'ensemble des périmètres concernés par l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain, l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2013 a fait ressortir les caractéristiques suivantes:

- 37% de logements indécents et 10% de logements potentiellement insalubres. De plus, 12% des logements sont en sur-occupation.
- De nombreux petits logements T1 et T2 (respectivement 28% et 41%, soit 69%), aucun T5 et peu de T4 (7%).
- Plus d'un logement sur quatre n'est pas équipé de chauffage (27). Et la moitié des logements qui le sont, est équipée de chauffage électrique.
- Seulement 39% des personnes occupant des logements non équipés de chauffage, compensent par l'utilisation de dispositifs mobiles, électriques ou à combustion.
- L'installation électrique des logements visités est très souvent vétuste et présente des risques potentiels (dans 61% des cas). Lorsque les logements sont équipés d'une installation gaz (27% des logements), elle est souvent vétuste (un tiers des cas).
- La ventilation des pièces d'eau est largement déficiente 68% d'entre elles n'en sont pas équipées.
- Seulement 44% des logements visités ont une isolation thermique et acoustique.
- La moitié des logements visités ont des menuiseries en mauvais état.
- 24% des logements sont pourvus de balcons, seulement 14% d'entre eux sont en bon état.

- Dans les appartements visités, on peut noter des problèmes d'infiltrations d'eau (dans 66% des logements) et de moisissures (dans 58% des logements).
- 74% de logements génèrent une « précarité énergétique ».

1.2.2 Une majorité de logements locatifs

Qu'ils soient dans des immeubles en propriété unique ou au sein de copropriétés, les logements locatifs représentent 60 % des logements recensés sur les périmètres de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain. Ceux-ci sont généralement dans un état plus dégradé que les logements occupés par leurs propriétaires. Malgré une mauvaise qualité d'entretien, les loyers restent pourtant élevés avec une moyenne de 12€/m² de surface habitable et dépassant les 16€/m² de surface habitable pour les plus petits logements, ce qui garantit une bonne rentabilité locative et n'incite pas le propriétaire à entreprendre des travaux.

1.2.3 Les immeubles dégradés en propriété unique: un enjeu important

La part des immeubles en propriété unique s'élève à 46 % du parc recensé sur les pôles de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain. Près d'un tiers de ces immeubles sont dégradés ou très dégradés et 44 % dans un état moyen.

Pour la majorité de ces immeubles, la décision ne relève que d'une seule personne, qu'elle soit physique ou morale. Le cas des indivisions propriétaires d'immeubles est quelque peu différent et constitue souvent une source de blocage forte pour ce qui est de la décision de réaliser un programme de travaux, du fait de la diversité des intérêts particuliers qui rencontrent souvent des difficultés relationnelles, voire affectives (héritage familial, distance géographique).

1.2.4 L'inertie et la passivité de nombreuses copropriétés:

Les copropriétés représentent 54 % des immeubles des secteurs d'intervention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain. De nombreuses sont confrontées à des difficultés de gestion:

- Bâti nécessitant d'importants programmes de travaux pour être remis en état;
- Problématique d'impayés de charges générant un endettement de la copropriété;
- Difficulté de gestion et faible mobilisation en Assemblée Générale;

A cela s'ajoutent les intérêts souvent divergents dans les copropriétés entre:

- Certains bailleurs passifs voire indécis qui bloquent le vote de travaux lorsqu'ils sont dominants au sein de la copropriété ou qui refusent de financer les travaux;
- Des propriétaires occupants modestes souvent désireux de réaliser des travaux, s'ils disposent d'une faible capacité financière pour entretenir et améliorer le parc ancien dans lequel ils résident.

A ce titre, de nombreuses copropriétés présentent aujourd'hui un état de dégradation important et ont besoin à la fois d'engager une réhabilitation globale et de bénéficier d'un accompagnement spécifique pour réaliser ce projet.

Pour répondre à ces situations et sortir les copropriétés les plus en difficulté de spirales de dégradation, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain intègre un volet « copropriété dégradée » offrant un subventionnement majoré ainsi qu'une assistance juridique et administrative pour concourir au redressement de la situation. Néanmoins, malgré un caractère incitatif fort, plusieurs copropriétés peinent à s'inscrire dans le dispositif du fait de l'absence de prise de décision en Assemblée Générale voire de l'absence d'un syndic désigné professionnel ou bénévole.

1.3 L'objectif général de traitement des immeubles dégradés

1.3.1 Caractéristiques des immeubles dégradés et potentiel de traitement

La présence d'un parc privé ancien à dominante locative dont une partie des logements est indigne, voire dangereuse, nécessite d'engager des interventions mieux adaptées aux dysfonctionnements rencontrés sur ces immeubles.

En effet, il apparaît nécessaire de réintégrer ces immeubles dans le fonctionnement urbain de leur quartier duquel ils se sont peu à peu soustraits. Ces immeubles sont entraînés dans une spirale bien connue:

- Présence d'investisseurs peu scrupuleux type « marchand de sommeil »;
- Tendance à la division de logements pour améliorer la rentabilité locative;
- Arrivée progressive de populations captives et reléguées du logement social;
- Surcupation génératrice de désordres techniques et sociaux;
- Prix de vente sans rapport avec l'état de dégradation de l'immeuble;
- Niveaux de loyer élevés;
- Faible remise à niveau du bâti.
- Sur le territoire marseillais et plus spécifiquement sur les cinq pôles de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain, il existe un enjeu d'intervention publique sur des adresses préalablement repérées. Selon l'hétérogénéité des dispositions des propriétaires et l'état de dégradation des bâtiments, il a été déterminé un gabarit d'une trentaine d'immeubles (copropriétés et monopropriétés) pour lesquels une intervention sur le bâti est prioritaire au regard de leurs conditions d'habitabilité. L'objectif est de les traiter durablement et de les réintégrer dans le fonctionnement urbain du quartier.

1.3.2 L'opération de restauration immobilière (ORI) comme outil de traitement des immeubles dégradés

Compte tenu de l'expérience accumulée en matière d'intervention publique fondée sur l'incitation, il a été constaté que pour tendre vers des niveaux indispensables et significatifs de réhabilitation, il est nécessaire de passer par des actions volontaristes en direction des propriétaires défaillants, bloquants ou passifs.

L'accompagnement proposé est ciblé à l'adresse grâce à l'outil de la restauration immobilière (*article 313-4 et suivants de Code de l'Urbanisme*). C'est ainsi que les travaux définis pour améliorer durablement les conditions d'habitabilité, sont déclarés d'utilité publique, puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé.

L'Opération de Restauration Immobilière permet donc de prescrire aux propriétaires la réalisation de travaux précis ayant pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble.

L'animation de ce dispositif est envisagée ici comme un moyen d'amener le propriétaire en titre à réaliser des travaux ou d'accompagner les nouveaux acquéreurs d'immeubles dégradés à porter un véritable projet global de réhabilitation.

1.3.3 L'Opération de Restauration Immobilière: un dispositif propre et complémentaire à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain

Pour ce faire, la Ville de Marseille puis la Métropole se sont dotées d'un plan d'intervention d'ensemble articulant plusieurs dispositifs dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain:

- des aides financières incitatives à l'amélioration de l'habitat (ANAH, Ville de Marseille, Département des Bouches du Rhône, Région PACA) pour des propriétaires occupants ou bailleurs qui satisfont aux conditions d'attribution;
- des aides financières renforcées au titre des copropriétés dégradées (ANAH, Ville de Marseille...)
- une Opération de Restauration Immobilière, procédure d'aménagement permettant de mettre en place une ou des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) de travaux pour la réhabilitation durable d'immeubles privés déterminés.

Les immeubles inscrits dans la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière restent éligibles aux aides financières renforcées de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain qui faciliteront la faisabilité des opérations.

L'Opération de Restauration Immobilière est une procédure d'aménagement distincte de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain au plan juridique. Ces deux procédures s'articulent toutefois dans leur mise en œuvre opérationnelle. Cette articulation

permet la mise en place d'une action générale de traitement de l'habitat privé en combinant des interventions fondées sur l'incitation avec des actions coercitives sur certains immeubles repérés.

1.3.4 L'Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville: Une opération concertée

Par délibération N° URB 012-3286/17/CM du 14 décembre 2017, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé les modalités de concertation publique pour recourir à la procédure de Restauration Immobilière sur des immeubles de l'OPAH-RU multisites concernant cinq pôles de l'opération d'aménagement « Grand Centre Ville » concédée à la SOLEAM. *voir annexe 1*

La concertation publique concernait les pôles de l'OPAH-RU multisites : Korsec/Velten – Mazagran – Opéra – Fonderie Vieille – Coutellerie, situés dans les 1er et 2e arrondissements de Marseille.

Cette concertation publique était organisée pendant un mois, du lundi 8 janvier 2018 au vendredi 9 février 2018 inclus.

A cet effet, une exposition publique des documents explicitant le projet accompagnée d'un dossier d'information et d'un registre d'observations étaient mis à la disposition du public.

Par délibération N° URB 015-3854/18/CM du 18 mai 2018, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé le bilan de concertation publique portant sur la procédure de Restauration Immobilière sur des immeubles de l'OPAH-RU multisites concernant cinq pôles de l'opération d'aménagement « Grand Centre Ville » concédée à la SOLEAM. *voir annexe 2*

Par délibération N° URB 015-3854/18/CM du 18 mai 2018, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé le principe de recours à une Opération de Restauration Immobilière sur des immeubles de l'OPAH-RU multisites concernant cinq pôles de l'opération d'aménagement « Grand Centre Ville » concédée à la SOLEAM. *voir annexe 2*

Par délibération du 28 juin 2018, le conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence doit approuver le programme de Restauration Immobilière concernant 15 immeubles de l'OPAH RU multistes « Grand Centre Ville » concédée à la Soleam »

1.3.5 Les choix des immeubles inscrits dans la première Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière

Afin d'assurer un meilleur accompagnement et suivi des dossiers, il a été envisagé d'engager plusieurs phases d'intervention en fonction de l'état de dégradation et de la gestion des immeubles.

Une première phase d'intervention concerne des immeubles parmi un potentiel préalablement repéré d'une trentaine d'adresses. Une analyse fine (technique, foncière, sociale...) nous amène à retenir une liste de quinze immeubles lourdement dégradés dont les conditions d'habitabilité nécessitent une intervention.

Ces immeubles (8 monopropriétés, 7 copropriétés) sont répartis sur 4 des 5 secteurs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain.

La mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique Travaux sur ces immeubles est rendue nécessaire au regard des éléments suivants:

- Un niveau de dégradation élevé dans les parties communes et privatives (dangerosité, équipements hors normes...);
- Des 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.

2. Programme global des travaux

2.1 Le Programme général des travaux devra respecter les normes et conditions suivantes

Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et l'ensemble de la réglementation en vigueur. Les règles suivantes sont notamment rappelées:

- Code de l'urbanisme et textes réglementaires concernant les normes techniques:
 - Arrêté de 22/10/1969 rendant l'application de la norme électrique NF C 15-100 obligatoire dans les bâtiments d'habitation;
 - Avis du 05/12/2002 homologuant la version de 2002 de la norme électrique NF C 15-100;
- Code de la Construction et de l'Habitation (notamment les articles concernant les normes minimales et travaux d'amélioration et de confort) et textes réglementaires concernant la sécurité des bâtiments d'habitation, notamment:
 - Circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants;
- Code de la Santé Publique et les textes réglementaires concernant la présence de plomb dans les peintures:
 - Loi 98-657 du 29/07/1998 relative à la Lutte Contre les Exclusions – article 123 « Mesures d'urgence contre le saturnisme »;

- Décret 2006-474 du 25/04/2006 relatif à la lutte contre le saturnisme;
 - Décret 99-484 du 09/06/1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévues aux articles 32-1 à 32-4 et modifiant le code de la santé publique (2ème partie: décrets en Conseil d'État);
 - Décret n°99-484 du 09/06/1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme, prévues à l'article L32-5 et modifiant le code de la santé publique (2ème partie: décrets en Conseil d'État);
 - Arrêté du 12/08/2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (CREP);
 - Article 1334-5 du Code de la Santé Publique sur les risques d'accessibilité au plomb;
- Code du travail (les articles concernant la prévention sur les chantiers du bâtiment) et textes règlementaires concernant la protection de la santé sur les chantiers:
 - Articles R.4412-1 à R. 4412-57 sur les règles générales de prévention des risques dus aux agents chimiques dangereux;
 - Articles R.4412-59 à R.4412-93 sur les règles particulières aux agents chimiques dangereux définis réglementairement comme cancérogènes, mutagènes ou toxique pour la reproduction;
 - Articles R.4412-97 à R.4412-148 sur les règles spécifiques aux activités pouvant exposer à l'amiante;
 - Articles R.4412-149 à R.4412-160 sur les règles visant la silice cristalline et le plomb et ses composés;
 - o Loi 93-1418 du 31/12/1993 et Décret 94-1159 du 26/12/1994: coordination, sécurité et protection de la santé sur les chantiers du bâtiment;
 - Décrets n°96-97 et 96-98 et arrêté du 07/02/1996: obligations en ce qui concerne l'amiante dans les bâtiments existants;
 - Arrêté du 02/01/2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avec démolition (application de l'article 10-4 du décret n°96-97 du 07/02/1996 modifie);
 - Décret n°88-120 du 01/02/1988 relatif à la protection des travailleurs exposés au plomb métallique et à ses composés;
- Décret n°87-149 du 06/03/1987 fixant les 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 (application de l'article 187 de la loi SRU du 13/12/2000) ;
 - Décret 2017-312 du 09 mars 2017 modifiant le décret 2002-120 du 30 janvier 2002;
 - Arrêté du 19.12.2003 relatif au classement des communes par zones, aux rubriques des états descriptifs et aux performances techniques des logements acquis pour être réhabilités (dont points de sécurité électrique en réhabilitation);
 - Décret n°2006-555 du 17/05/2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation;
 - Règlement sanitaire départemental des Bouches du Rhône;
 - Arrêté préfectoral du 19/07/2001 instituant sur l'ensemble du département des Bouches du Rhône une zone de surveillance et de lutte contre les termites;
 - Réglementation thermique 2012 pour les bâtiments existants;
 - Le Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 28 juin 2013;

- AVAP: projet arrêté par délibération de la Métropole le 30/03/2017;
- Règlement technique de l'Agence Nationale de l'Habitat;

Des préconisations sont détaillées dans les parties suivantes:

- **Parties communes;**
- **Parties privatives.**

Les prescriptions portent sur la nature des travaux qui seront précisés dans les fiches individualisées par immeuble. Elles reprennent:

- La réfection des parties communes;
- La réhabilitation des parties privatives avec la mise aux normes d'habitabilité et amélioration du confort des logements
- La mise aux normes de sécurité et d'hygiène des établissements commerciaux.

2.1.1 Parties communes

- **Façades**

Le principe de ravalement retenu est la conservation et la restauration des façades dans leur état initial mais également des décors, des menuiseries et des ferronneries.

L'objectif est ainsi de redonner aux façades leur « rôle technique » en leur rendant leur étanchéité mais également de les mettre en valeur d'un point de vue patrimonial.

Les travaux devront respecter les règles en vigueur. Ils concerneront notamment:

La structure: il s'agit de:

- rechercher la cause des fissures (défaillance du sol, défaut de la structure, infiltrations d'eau...),
- traiter adéquatement en fonction des matériaux utilisés pour la façade d'origine;

La reprise de l'étanchéité: il s'agit de:

- réparer les fuites des réseaux internes,
- vérifier l'étanchéité des débords de toit,
- remplacer les chéneaux, gouttières et descentes des eaux pluviales défectueuses ou en PVC par des éléments en zinc ou en fonte,

- reprendre le calfeutrement des menuiseries et vitrages,
- reprendre l'étanchéité des aplats des corniches ou autres saillies en pierre par réfection des joints, réalisation de glacis au mortier étanche ou de préférence pose de bavettes en plomb ou en zinc avec ourlet formant goutte d'eau,
- restaurer les appuis de baie et l'étanchéité des dalles de balcons,
- nettoyer, passiver et peindre les ferronneries,
- conforter les ancrages et leur étanchéité à l'eau;
-

La restauration de la façade est fonction du matériau d'origine et doit lui redonner son aspect d'origine. Ainsi, les matériaux seront à conserver et devront correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble. Les reprises et restaurations respecteront la logique constructive et typologique de l'immeuble (matériaux, appareillages de pierre de taille, modénatures enduites, aspects et finitions, couleurs...). Toutefois, quelque soit le type, sa restauration débutera par un nettoyage consistant en un dégroutage des enduits et des autres revêtements rapportés, puis d'un nettoyage de la façade par un hydrogommage doux (pression inférieure à 3 bars, avec des granulés inférieurs à 250 microns), par cryogénie ou gel chimique neutre. Ensuite, si ce sont des façades en enduits, les enduits manquants devront être restitués (technique différente si ce sont des enduits ciment ou à la chaux) et si elles sont en pierre, les épaufrures seront à reprendre avec des bouchons de pierre si elles mettent en jeu la bonne conservation de la façade ou la sécurité des personnes (reprise au mortier de pierre non autorisées).

Les menuiseries et les ferronneries: les menuiseries anciennes y compris les ferronneries devront être conservées. En cas de remplacement de fenêtres, elles seront restituées sur le modèle ancien, sans pose en « rénovation » sur cadre conservé. En l'absence de modèle, les menuiseries seront conformes à la typologie de la façade: fenêtres en bois avec des profilés fins à deux vantaux découpés en grands carreaux, volets en bois persiennés. Les portes anciennes seront conservées avec remplacement si nécessaire des pièces abimées, conservation des ferronneries, impostes, grilles et garde-corps, etc. Si elles sont irrécupérables, le matériau et le dessin de l'époque devront être respectés.

Les boîtiers, réseaux, antennes, ajouts divers, éléments de devanture: il s'agit de:

- supprimer toutes les installations en façade, y compris les climatiseurs, les antennes et les paraboles,
- dégager les chaînes d'angle, les bandeaux et les portes d'entrée de tout élément rapporté,
- dissimuler les cheminements de câbles d'alimentation,
- poser les boîtiers de préférence à l'intérieur des immeubles (ou encastrés en façade en évitant les modénatures).

Rez-de-chaussée:

- Pour les pieds d'immeubles abritant des commerces, il est demandé la mise en conformité des devantures commerciales et enseignes avec la réglementation en vigueur (AVAP...). L'aménagement des devantures

commerciales doit ainsi prendre en compte la cohésion d'ensemble de la façade de l'immeuble. Le soubassement doit être traité dans sa globalité, en continu et de façon unitaire.

- Les devantures et vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition de l'ensemble bâti et en respecter l'esprit. La structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade et souligner l'unité entre le rez-de-chaussée et les étages.
- Les halls d'accès aux logements situés en étage doivent participer à l'animation de la rue par leur traitement, leur positionnement par rapport aux devantures commerciales, leur lisibilité et le choix des matériaux, couleurs et éclairages.

- **Toitures**

L'objectif des travaux est de redonner aux toitures leur « rôle technique » et donc de leur rendre leur étanchéité et leur isolation.

- La volumétrie et la diversité des formes de toiture devront être maintenues, conservées et entretenues. La forme des toitures ne devra pas occasionner de rupture de perception dans le paysage de la rue.
- Les pentes de couverture devront correspondre aux typologies et matériaux de couverture et rester dans la moyenne des pentes utilisées dans le centre ancien. Entre mitoyens, elles s'harmoniseront avec les pentes des immeubles mitoyens existants.
- Les matériaux de couverture existants seront conservés, restaurés ou restitués dans les formes et matériaux correspondant au modèle d'origine.
- Les éléments de décors, antéfixe, faîtage, cheminée, égout de toit, etc. seront conservés et complétés.
- Dans le cas de réfection de couverture, l'ensemble de la couverture devra être réalisé avec le même matériau (faîtages, rives, pignons et ouvrages particuliers), en tuile ronde ou canal grand moule, en terre cuite, de tonalité, la plus proche possible de l'existant.
- Les gouttières seront de type pendant demi-rondes ou sous forme de chéneaux sur la corniche. Les descentes d'eaux pluviales devront être en zinc naturel.
- Les machineries diverses, sorties de ventilation mécanique contrôlée, climatisation, extracteur d'air ou de fumée, les canalisations et cheminées techniques devront respecter l'intégrité de la toiture, et être situés de manière à ne pas être vus de l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis l'espace public, ni des points hauts de la ville, ni en émergence sur la couverture. Elles seront installées de préférence dans les combles. Dans le cas d'une installation en toiture, elles devront être dans une tonalité proche de la toiture d'origine.

- **Cages d'escalier**

Les sols et les murs seront repris et restaurés si besoin afin de répondre aux normes de sécurité et de salubrité en vigueur.

Les sols et les marches d'escalier sont repris ou restaurés en priorité avec des matériaux traditionnels. Lors de la réalisation de travaux dans la cage d'escalier, la réglementation en vigueur concernant le plomb et l'amiante s'imposera.

- **Réseaux**

Il est imposé de réaliser un réseau d'évacuation séparatif. Les réseaux seront créés si possible à l'intérieur des immeubles. Il est recommandé de réaliser l'encoffrement général des réseaux. Le positionnement des compteurs à l'intérieur du bâti est demandé.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements devront assurer la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et seront branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb seront supprimées.

Les compteurs d'eau seront individualisés.

Le bâtiment devra être raccordé en rejet direct au réseau communautaire si celui-ci le permet.

- **Cours intérieures**

Les travaux à engager s'attacheront à conserver la pérennité d'usage et d'entretien de ces espaces et à respecter les normes de sécurité et de salubrité en vigueur.

2.1.2 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.

La réglementation en vigueur 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 et pièces isolées.

- **Normes dimensionnelles**

- Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de services telles que cuisine, salle d'eau, buanderie, débarras ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.
- Les petits logements comportent au moins une pièce principale et une pièce de service, un coin cuisine pouvant être éventuellement 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'escalier, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

- Le logement doit disposer d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.
- La hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,20 mètres.

- **Ouverture et ventilation**

- Toutes les pièces principales des logements et des pièces isolées sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre et permettant un éclairage naturel suffisant.
- La ventilation des logements et pièces isolées est générale et permanente. Lorsqu'un local, comme 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, tel qu'une gaine d'évacuation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

- **Installation de cuisine ou du coin cuisine**

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

- **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 liés à l'usage et répondant aux normes en vigueur.

- **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 de plus de 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 est équipée d'une baignoire ou d'une douche et d'un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

- **Chauffage**

L'installation devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et répondra aux normes de décence définies dans les articles 2 et 3 du 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) et dans le décret modificatif 2017-312 du 09 mars 2017.

- **Neutralisation des peintures au plomb dans les parties privatives**

Les modalités auxquelles doivent satisfaire ces travaux sont fixées par la réglementation en vigueur. Le maître d'ouvrage devra privilégier la réalisation de travaux en milieu libre c'est-à-dire sans occupant et se faire assister d'un maître d'œuvre.

- **Redistribution des logements**

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 et confortables.

De même, dès qu'il sera possible de le faire, il sera étudié le regroupement de petits logements, notamment pour répondre aux normes d'habitabilité.

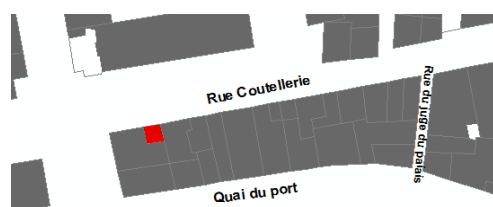
Ces redistributions tendront notamment:

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus, le regroupement des petits appartements d'un même niveau ou le regroupement de petits appartements sous combles avec celui situé à l'étage inférieur afin de créer un 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.

2.2 Programme global des travaux par bâtiment

1/ Le programme global de travaux du 47 rue Coutellerie

Références Cadastres	Adresse
809 C0087	47 Rue Coutellerie



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

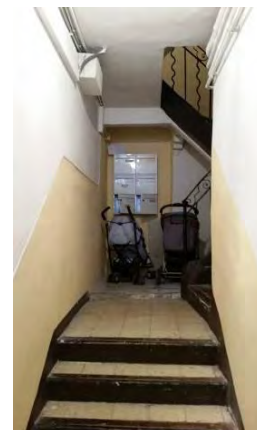
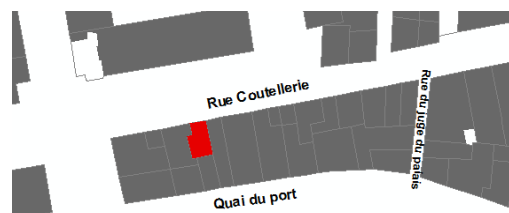
- | | |
|-------------------|--|
| • Façades | Réfection |
| • Toiture | Réfection ou révision suivant état |
| • Plancher | Réfection |
| • Cage d'escalier | Réfection des murs |
| • Escaliers | Réfection |
| • Réseaux | Mise aux normes et réfection des réseaux |

Parties privatives

- | | |
|------------|---|
| • Logement | Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité |
| | Résorption de la précarité énergétique |

2/ Le programme global de travaux du 43 rue Coutellerie

Références Cadastres	Adresse
809 C0083	43 Rue Coutellerie



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Plancher
- Cage d'escalier
- Escaliers

Réfection et dépose bloc climatisation
Révision de la toiture et réfection suivant état. Réfection de la verrière
Vérification de la stabilité des planchers et reprise si nécessaire
Mise aux normes et mise en sécurité de l'installation électrique
Réfection

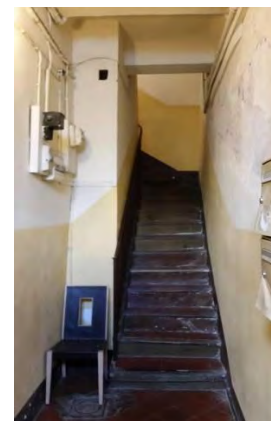
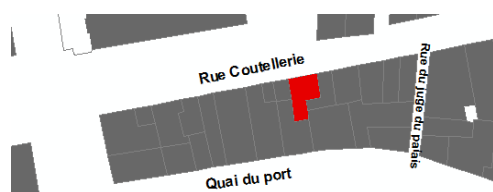
Parties privatives

- Logement

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
Résorption de la précarité énergétique

3/ Le programme global de travaux du 31 rue Coutellerie

Références Cadastres	Adresse
809 C0076	31 Rue Coutellerie



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Plancher
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Refection
Réfection
Vérification de la stabilité
Réfection
Réfection
Mise aux normes et réfection des réseaux

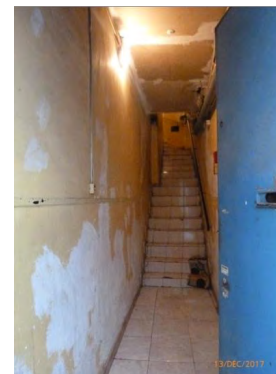
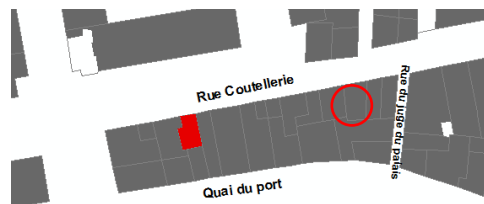
Parties privatives

- Logement

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
Résorption de la précarité énergétique

4/ Le programme global de travaux du 25 rue Coutellerie

Références Cadastres	Adresse
809 C0071	25 Rue Coutellerie



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Cage d'escalier
- Escaliers

Refection et mise en sécurité du balcon du 1er étage et de la marquise
Réfection ou revision suivant l'état
Réfection
Réfection

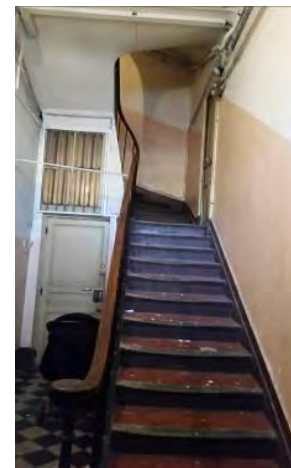
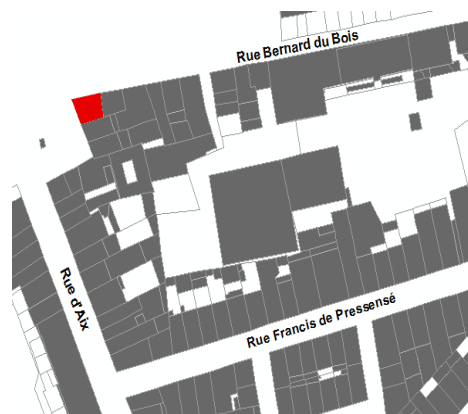
Parties privatives

- Logement

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
Résorption de la précarité énergétique
Réduction du nombre de chambres condamnation des chambres aveugles. Création d'équipements (sanitaires et cuisines)

5/ Le programme global de travaux du 2 rue Bernard Du Bois

Références Cadastres	Adresse
801 A0057	2 Rue Bernard du Bois



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Cage d'escalier
- Escaliers

Réfection
Réfection
Réfection
Réfection

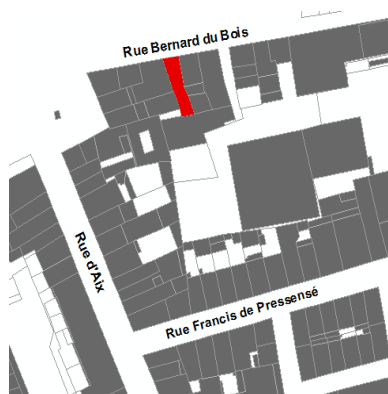
Parties privatives

- Logements

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Résorption de la précarité énergétique

6/ Le programme global de travaux du 6 rue Bernard Du Bois

Références Cadastrales	Adresse
801 A0336	6 Rue Bernard du Bois



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection
Réfection ou révision selon état
Réfection
Réfection
Mise aux normes et réfection des réseaux

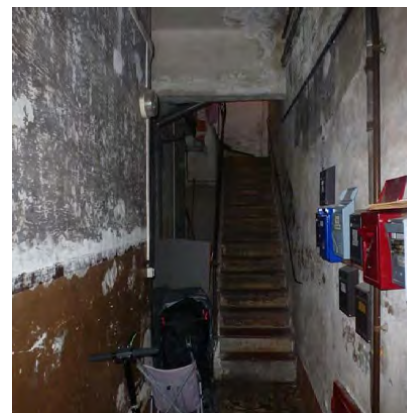
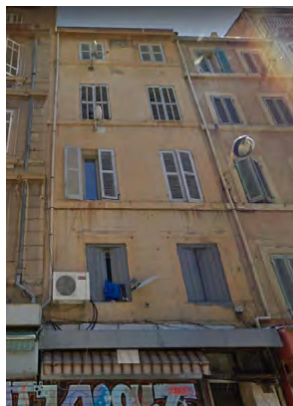
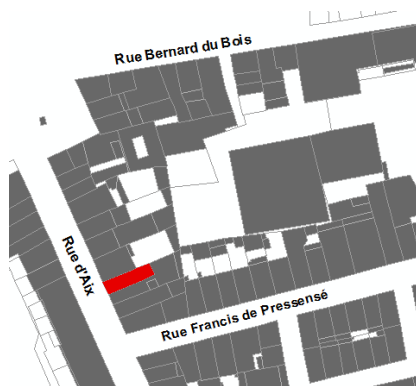
Parties privatives

- Logements

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Résorption de la précarité énergétique

7/ Le programme global de travaux du 44 rue d'Aix

Références Cadastres	Adresse
804 B0172	44, Rue d'Aix



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Plancher
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection avant/arrière
Réfection partielle (côté cour)
Vérification de la stabilité
Réfection
Réfection
Mise aux normes et réfection des réseaux

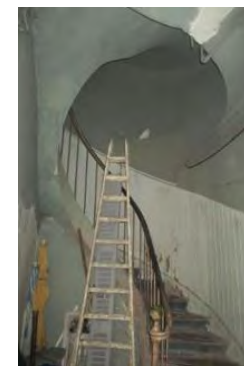
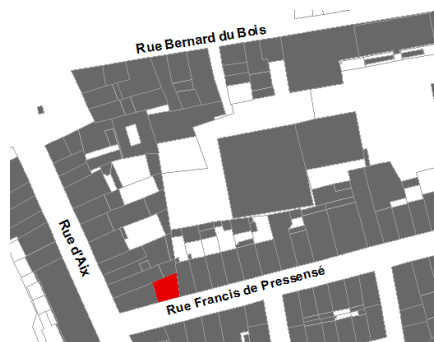
Parties privatives

- Logement

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Résorption de la précarité énergétique

8/ Le programme global de travaux du 3 rue Francis de Pressensé

Références Cadastres	Adresse
801 A0073	3 Rue Francis de Pressensé



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

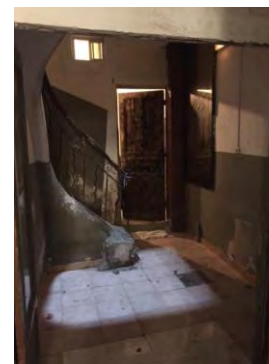
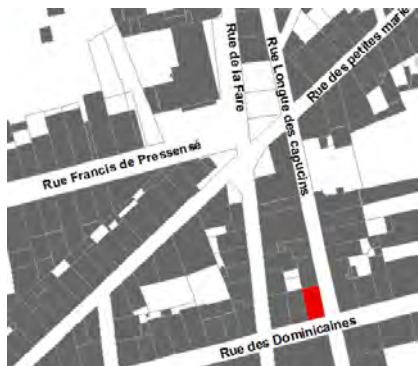
- | | |
|-------------------|--|
| • Façades | Réfection |
| • Toiture | Réfection ou révision selon état |
| • Plancher | Réfection |
| • Cage d'escalier | Réfection |
| • Escaliers | Réfection |
| • Réseaux | Mise aux normes et réfection des réseaux |

Parties privatives

- | | |
|-------------|---|
| • Logements | Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Résorption de la précarité énergétique |
|-------------|---|

9/ Le programme global de travaux du 39 rue des Dominicaines

Références Cadastrales	Adresse
801 B00118	39 Rue des Dominicaines



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Plancher
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection y compris du mur pignon nord
 Révision
 Vérification de la stabilité
 Réfection
 Réfection
 Mise aux normes et réfection des réseaux

Parties privatives

- Logements

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Résorption de la précarité énergétique

10/ Le programme global de travaux du 11 rue Saint-Saens

Références Cadastrales	Adresse
804 B0318	11 Rue Saint-Saens



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection
 Réfection ou révision selon état
 Réfection des murs (humidité, fissures, Décollement enduit et peinture)
 Réfection
 Mise aux normes et réfection des réseaux

Parties privatives

- Logement

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des derniers étages.
 Résorption de la précarité énergétique

11/ Le programme global de travaux du 7 rue Molière

Références Cadastres	Adresse
804 B0148	7 Rue Molière



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection
 Réfection
 Réfection
 Réfection et création pour les deux derniers étages
 Mise aux normes et réfection des réseaux

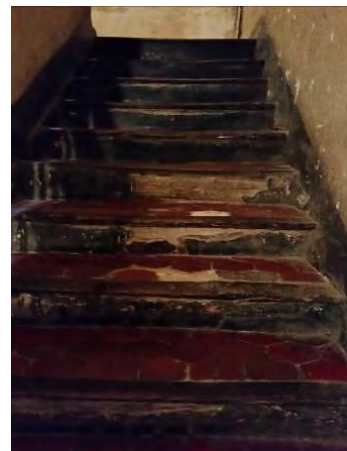
Parties privatives

- Logements

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Résorption de la précarité énergétique

12/ Le programme global de travaux du 43 rue Francis Davso

Références Cadastres	Adresse
804 B0169	43 Rue Francis Davso



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection et mise en sécurité des balcons
Réfection toiture et de la verrière
Réfection
Réfection
Mise aux normes et réfection des réseaux

Parties privatives

- Logements

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Résorption de la précarité énergétique

13/ Le programme global de travaux du 49 rue Francis Davso

Références Cadastres	Adresse
804 B0172	49 Rue Francis Davso



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Plancher
- Cage d'escaliers
- Escaliers
- Réseaux

Réfection y compris du mur pignon
 Réfection
 Vérification de la stabilité
 Réfection
 Réfection
 Mise aux normes et réfection des réseaux

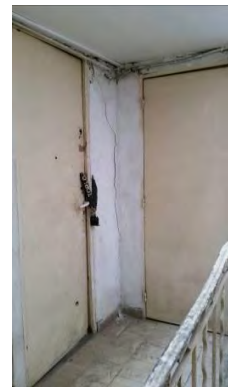
Parties privatives

- Logements

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
 Résorption de la précarité énergétique

14/ Le programme global de travaux du 63 rue Francis Davso

Références Cadastrales	Adresse
804 B0301	63 Rue Francis Davso



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Plancher
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection de la façade avant
Révision – reprise des solins
Vérification de la stabilité
Réfection - confortement
Réfection
Mise aux normes et réfection des réseaux

Parties privatives

- Logements

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Résorption de la précarité énergétique

15/ Le programme global de travaux du 8 rue Mazagran

Références Cadastres	Adresse
806 A0034	8 Rue Mazagran



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Plancher
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection de la façade avant
Réfection toiture
Vérification de la stabilité
Réfection - confortement
Réfection
Mise aux normes et réfection des réseaux

Parties privatives

- Logements

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Résorption de la précarité énergétique

Pièce 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

Appréciation sommaire des dépenses d'acquisition et de travaux

Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition (estimation domaniale)

Suivant l'avis de valeur vénale de France Domaine datant du 18 mai 2018 ([voir annexe 3](#)), les indemnités de dépossession pour les 15 immeubles concernés sont détaillées de la manière suivante:

Indemnité principale:	4 700 000 €
Indemnités accessoires:	
Indemnités d'eviction: (hors pharmacie)	1 100 000 €
Indemnité de emploi:	517 000 €
Aléa et marges (10 % de l'IP)	470 000 €

Etant précisé que deux immeubles ont été récemment acquis par la Soleam par l'exercice du droit de préemption urbain (39 rue des Dominicaines, et 3 rue Francis de Pressensé) pour un total de 475 000 €. Ces immeubles ont été maintenus dans le présent dossier de DUP-ORI afin de pouvoir bénéficier des effets de la DUP pour éteindre au besoin les baux commerciaux qui pourraient présenter un obstacle à la rehabilitation perenne des immeubles. En outre, cela permettra d'imposer un programme complet de travaux aux futurs acquéreurs choisis par le biais d'appel à projet sur ces immeubles pour s'assurer de leur réhabilitation.

Appréciation sommaire des dépenses de travaux

Méthodologie

Les coûts travaux présentés ci-après constituent des coûts moyens par immeuble. Ces chiffres ont été tirés des premières années d'expérience de l'OPAH-RU et notamment à partir des diagnostics réalisés (état des lieux et scénarios de travaux). Il est rappelé que ces montants ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent, en effet, être modulés selon l'importance de l'intervention à réaliser sur l'immeuble, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation par le propriétaire lui-même d'une partie des travaux.

Parties communes	Immeubles concernés	Coût moyen des travaux	Coût indicatif
Façades en refecton complète	15	31 000 € HT	465 000 € HT
Toiture en refecton complète	8	32 000 € HT	256 000 € HT
Toiture en révision	5	15 000 € HT	75 000 € HT
Confortement cage d'escalier	9	14 000 € HT	126 000 € HT
travaux de restauration des halls et cage d'escalier	15	17 000 € HT	255 000 € HT
reprise de l'éclairage	13	3 000 € HT	39 000 € HT
Autres travaux sur parties communes (réfection réseaux)	14	16 000 € HT	224 000 € HT
Total parties communes			1 440 000 € HT 1 728 000 € TTC*
Parties privatives	Surface habitable estimée	Coût moyen des travaux	Coût indicatif
Réhabilitation lourde et complète	1962 m2	1 200 € /m2 HT	2 354 400 € HT
Réhabilitation qualifiante partielle	1356 m2	700 € /m2 HT	949 200 € HT
Logement sans besoin de travaux	556 m2		
Total parties privatives	3874 m2		3 303 600 € HT 3 964 320 € TTC*

Total Parties communes + Parties privatives = 4 743 600 € HT - 5 692 320 € TTC*

*Calcul du montant TTC calculé sur base du taux de TVA en vigueur à 20%