

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 17 DÉCEMBRE 2018

Conseillers en exercice : 45

Votants : 39

Convocation du Conseil Municipal :
le 11/12/2018

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 24/12/2018

Délibération n° D-2018-490

Opération de Restauration Immobilière - Centre ancien -
Approbation et demande de mise à enquête publique du
dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
n°3

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Carole BRUNETEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Monsieur Jacques TAPIN, Madame Monique JOHNSON.

Secrétaire de séance : Yvonne VACKER

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE,
Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain BAUDIN,
Madame Josiane METAYER, ayant donné pouvoir à Madame Elodie TRUONG

Excusés :

Madame Dominique JEUFFRAULT, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Madame Isabelle GODEAU, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

**Direction Urbanisme et Action
Foncière**

**Opération de Restauration Immobilière - Centre
ancien - Approbation et demande de mise à enquête
publique du dossier d'enquête préalable à la
Déclaration d'Utilité Publique n°3**

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville de Niort a initié depuis 2007 un dispositif d'intervention coordonné et volontariste en faveur du renouvellement urbain du centre-ville.

L'intervention sur le parc privé de logements anciens s'effectue dans le cadre d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU), une première OPAH RU sur la période 2007-2012 et une deuxième OPAH RU sur la période 2013-2017 ont ainsi été conduites par la Ville de Niort.

Face aux enjeux de travaux de réhabilitation sur les immeubles les plus dégradés, et du fait de l'inertie des propriétaires concernés, la Ville de Niort a souhaité compléter le volet incitatif des OPAH, par le recours aux Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur les immeubles prioritaires.

Définies par les articles L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme, sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP), les ORI permettent de prescrire les travaux de réhabilitation rendus obligatoires, sous contrainte de délai, avec la faculté pour la collectivité de poursuivre l'acquisition amiable ou judiciaire des immeubles, en cas de défaillance des propriétaires.

Une première DUP portant sur 21 immeubles a été prononcée par arrêté préfectoral du 25 janvier 2011, suivie par une deuxième DUP portant sur 8 immeubles prononcée par arrêté préfectoral du 20 janvier 2016.

Cette intervention s'est également appuyée sur la requalification des espaces publics du centre-ville, liée notamment à la piétonisation et au nouveau plan de circulation et de stationnement.

L'ensemble des travaux sur les 29 immeubles visés par les deux DUP obtenues sont désormais achevés ou en cours permettant la réhabilitation de logements.

Les études pré opérationnelles de la nouvelle OPAH RU portée désormais par la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) sur la période 2018-2022, ont démontré la nécessité de poursuivre les actions complémentaires engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville.

Etant rappelé que les ORI figurent également parmi les actions prioritaires à mener dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », dont la convention cadre a été signée par la Ville de Niort et ses partenaires le 14 septembre 2018.

Il est donc envisagé de solliciter une 3ème DUP portant sur 16 immeubles, situés dans l'hyper centre sur les axes principaux du projet urbain du centre-ville et dans le secteur de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville (secteur « Pontreau – Colline Saint André »)

La liste et la localisation exacte des immeubles ciblés sont indiquées dans le dossier d'enquête publique annexé à la présente délibération, qui comporte en outre les pièces requises par l'article R.313-24 du code de l'urbanisme, qui présentent notamment le programme global des travaux par bâtiment, l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le service des domaines et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la troisième Opération de Restauration Immobilière menée sur le centre ancien de Niort ;
- solliciter le Préfet pour la mise à enquête publique du dossier susvisé, en vue de l'obtention de la déclaration d'utilité publique au profit de la Ville de Niort ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	39
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	6

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGÉ
L'Adjoint délégué

Signé

Marc THEBAULT

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA VIENNE
Pôle Gestion publique
DIVISION MISSIONS DOMANIALES
11, RUE RIFFAULT
B.P. 549
86 021 POITIERS Cedex
TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00
Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Poitiers, le 28/11/2018

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Gilles LOMER
Téléphone : 05 49 55 62 44
Courriel : gilles.lomer@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2018-79191 V0841 à 2018-79191V0855

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Multiples biens immobiliers intégrés dans une opération de rénovation immobilière.

ADRESSE DU BIEN : Adresses multiples

Estimation sommaire et globale : indemnisation principale 1 331 000 €

indemnités de emploi 147 200 €

1 - SERVICE CONSULTANT :

Affaire suivie par : Annie TURPAUD- Mairie de Niort
GOUBAND

2 - Date de consultation :

27 juillet 2018

Date de réception :

27 juillet 2018

Date de visite :

18 octobre 2018

Date de constitution du dossier « en état » 27 novembre 2018

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Mise en place d'une DUP en vue d'une opération de restauration immobilière

4 - DESCRIPTION DU BIEN ET REFERENCE CADASTRALE

Les immeubles sont considérés libres de toute occupation conformément aux précisions fournies.
Les surfaces ont été fournies par le demandeur.

adresse	surface habitable estimée
5, place de Strasbourg CO 0530	
6, place de Strasbourg CO 0529	425
4, rue de la Burgonce CO 0532	
8bis, place de Strasbourg CO 0527	85
9 place de Strasbourg CO 0850	
8, rue Mère Dieu BY 0035	130
7, rue du Petit Paradis BY 0058	110
126, rue Saint Gelais BY 0159	370
107, rue Saint Gelais BY 0047	70
43, rue Saint Gelais BW 0125	240
18, rue Basse BX 0410	260
18, rue Jean-Jacques Rousseau BW 0302	140
29, rue Victor Hugo BX 0603	220
3, rue du Soleil BX 0466	180
3, rue du Petit Saint Jean BO 0094	250
3, rue du Petit Saint Jean BO 0095	
45, rue Saint Jean BR 0204	220
57bis, rue Basse BX 0383	
57, rue Basse BX 0380	430
59, rue Basse BX 0384	
4, rue Crémeau BX 0379	
3, rue du Pont BX 0028	150
Total	3280

La superficie des emprises est de 2 213 m² au global.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : VOIR LISTE
- Situation d'occupation : les biens sont considérés comme libres de toute occupation conformément aux indications de la Mairie.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UCA du PLU de Niort Cette zone correspond au centre urbain, aux faubourgs périphériques et aux villages urbains. Ces territoires comportent une pluralité de fonctions voisines, superposées et caractérisées par une forte densité de constructions. La zone UC recouvre le centre-ville de Niort étendue aux faubourgs et aux villages urbains de Niort. Elle est constituée notamment du secteur UCa : secteur du centre-ville et des faubourgs du 19ème siècle

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis rend compte de la valeur actuelle compte tenu des informations en possession du service. L'estimation est établie, d'après les documents fournis par la commune, et ceux en possession des services locaux du domaine.

Ultérieurement, les acquisitions proprement dites devront donner lieu à des évaluations détaillées.

De plus, à ce montant d'indemnisation principale viennent s'ajouter les indemnités accessoires à savoir :

Remploi : Jusqu'à 5 000 € au taux de 20 %, de 5 000 à 15 000 € au taux de 15 % au-delà au taux de 10 %

La présente évaluation ne constitue qu'une estimation sommaire et globale de la dépense nécessaire à l'établissement du bilan financier de l'opération dans le cadre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

En aucun cas, elle ne pourra servir de base à des négociations avec les propriétaires concernés pour lesquelles des estimations détaillées devront être sollicitées auprès du service des domaines.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

le Directeur Responsable
du Pôle Gestion Publique

P.LEBRIS

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques


MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

PROPRIETAIRES PRESUMES ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE NIORT

BO 94 95 CLUZEL
BR 204 ARFUCHS NIORT
BW 125 SCI SAINT GELAIS
BW 402 BACONNEAU
BX 28 MOUROT RIVAUD
BX 379 383 384 INDIVISION GUILLOT TROUVE
BX 410 LES BABOSS
BX 466 INDIVISION HAYE MAYE
BX 603 SA O'GASPILLAGE
BY 35 SUCCESSION GOUDEAU
BY 47 INDIVISION BENMAGHNIA COLIN
BY 58 INDIVISION MASSETEAU
BY 159 GELOT
CO 527 SCI ESTORIL HERJAN MICKAEL
CO 529 530 532SCI ESTORIL



Ville de Niort

Opération de restauration
immobilière du centre ancien

Dossier d'enquête d'utilité publique

Article L. 313-4 du Code de l'urbanisme

Programme de travaux déclarés
d'utilité publique

Opération de Restauration Immobilière du centre ancien de Niort

Sommaire

1 - Préambule	5
2 - Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique	13
3 - Le dispositif opérationnel mis en œuvre	15
3.1 - Les mesures d'incitation et les financements mobilisés	15
3.2 - L'encadrement public par la procédure d'ORI	15
3.3 - La mise en œuvre opérationnelle	16

4 - Objectifs d'amélioration et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine	17
4.1 - Préalable	17
4.2 - Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration	18
4.3 - Parties communes	21
4.4 - Parties privatives	27

5 - Programme des travaux par bâtiment	30
6 - Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition	47
7 - Appréciation sommaire des dépenses de travaux	48
7.1 - Estimation des coûts moyens de travaux	48
7.2 - Dépenses de travaux	48

8 - Délai de réalisation des travaux	49
---	-----------

1 - Préambule

- **Jusqu'en 2007, un centre-ville-resté à l'écart du développement d'une agglomération active**

Niort, avec ses 58 952 habitants (population municipale 2015) est la ville-centre de la communauté d'agglomération du Niortais qui en compte 120 545. Son aire urbaine qui s'étend sur 73 communes (70 en Deux-Sèvres et en 3 Vendée), est constituée de 156 789 habitants.

Niort concentre plus de 70 % des 63 451 emplois de l'agglomération. L'économie est tournée vers le tertiaire et portée par la présence de grands établissements financiers et d'assurance.

L'urbanisation s'est appuyée sur un usage très important de l'automobile. D'après le plan de déplacements urbains (PDU), validé en 2010, plus des trois quarts des déplacements au sein de la CAN s'effectuent en automobile. La part des transports en commun et des deux-roues est très inférieure à celle de nombreuses villes moyennes comparables. Ce constat est le corollaire d'une forte périurbanisation autour de Niort, exacerbée par le phénomène d'éclatement habitat / emploi.

Le tissu urbain dense du centre-ville, qui a peu évolué depuis le Moyen Âge, est resté relativement à l'écart du développement urbain.

Sur le plan commercial, le centre-ville subit une concurrence forte des zones périphériques de Mendès France et la Mude. La configuration du centre-ville peine à permettre l'installation d'une offre commerciale complémentaire.

La fonction résidentielle du centre-ville a, plus encore, été mise à mal. Les immeubles anciens ont subi un désintérêt croissant, accentué par la suffisance de la rentabilité locative commerciale, au détriment de l'occupation résidentielle des étages. Progressivement, les problèmes de vacance et d'habitat dégradé sont devenus préoccupants.

Au résultat, la vacance dans le centre-ville représentait, en 2007, 30 % du parc de logements. Dans certains îlots de l'hypercentre, elle est supérieure à 50 %.

Les immeubles collectifs anciens du centre-ville ont une vocation presque exclusivement locative. Le marché locatif dans l'ancien souffre d'une concurrence importante des immeubles neufs ou récents. La vacance frappe les studios et les T2, trop nombreux et souvent médiocres. Le parc dégradé est fréquemment habité par des habitants qui connaissent des difficultés sociales.

- **L'enjeu de la lutte contre la vacance au-dessus des commerces de l'hypercentre**

Avant le lancement des deux premières Opérations de Restauration Immobilière, la moitié des immeubles de l'axe Brisson/Victor Hugo/Ricard étaient vacants au-dessus des commerces, avec des secteurs particulièrement touchés. La séquence de la rue Victor Hugo comprise entre la rue Saint Jean et le passage du Commerce ne comptait qu'un seul immeuble occupé au-dessus du commerce.

Par manque d'entretien, les logements étaient devenus obsolètes et vacants car inadaptés à la demande. Pour certains, la dégradation induite in fine, qu'elle soit visible ou non de l'extérieur, était devenue préoccupante en termes de préservation du patrimoine ancien et d'attractivité du centre-ville, tant économique, commerciale que résidentielle.

- **Une première OPAH Renouvellement Urbain engagée dès 2007 avec une première Opération de Restauration Immobilière déclarée d'utilité publique le 25 janvier 2011**

Lancée en novembre 2007 pour une durée de cinq années, l'OPAH RU avait pour objectif de requalifier en profondeur le centre-ville en tenant compte des enjeux décrits plus haut. Malgré un volet incitatif important, à l'appui d'aides conséquentes pour soutenir la réhabilitation des logements privés, les propriétaires des immeubles dégradés et vacants de l'hypercentre, au rez-de-chaussée desquels le commerce s'est développé au détriment de l'habitat, ne se sont pas mobilisés. La Ville de Niort a donc décidé, après une étude préalable et une phase de concertation, de lancer une première Opération de Restauration Immobilière sur 21 parcelles. Après enquête publique, cette première ORI a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 25 janvier 2011.

Grâce à une animation renforcée des propriétaires concernés par l'ORI, la Ville de Niort a obtenu la réhabilitation de chacun des immeubles, sans intervention sur le recyclage foncier, à l'exception de deux immeubles :

- L'un pour lequel une procédure d'expropriation a été engagée par la Ville de Niort. A la suite de quoi, une cession avec cahier des charges, en a permis la réhabilitation par un opérateur ;
- L'autre, acquis à l'amiable par l'EPF, a été intégré à un projet complexe de restructuration d'une galerie commerciale en déclin.

Toutes les autres situations ont été débloquées, à part égale par les propriétaires initiaux ou suite à une cession.

Avec 61 logements d'ores et déjà réhabilités, les investissements en travaux réalisés par les propriétaires, représentent plus de 9 millions d'euros.

Ainsi, grâce à la procédure d'ORI, des immeubles qui étaient en situation de blocage, voire d'abandon depuis de nombreuses années, ont été fortement réinvestis, dans des délais courts.

L'OPAH RU conduite de novembre 2007 à novembre 2012 a également donné des résultats encourageants. Elle aura permis de financer la réhabilitation de 179 logements. Tous les logements locatifs réhabilités ont trouvé preneur dès leur livraison. Un peu plus de 5 millions d'euros de subventions ont été réservés par l'Anah et la Ville de Niort pour contribuer au financement des travaux de réhabilitation des propriétaires. Cet investissement aura généré près de 11 millions d'euros de travaux pour l'économie locale, pour des projets qui n'auraient pu se concrétiser sans l'initiative de l'État et de la Ville de Niort.

L'OPAH RU aura également permis de structurer un partenariat actif et engagé autour de la lutte contre l'habitat indigne à travers un Comité Technique spécifique dont la mobilisation a permis de traiter des situations de logements dégradés, connues depuis plusieurs années.

Enfin, la Ville de Niort est allée au-delà des engagements pris dans la convention de l'OPAH RU. Elle a investi 60 millions d'euros pour requalifier et piétonniser l'ensemble des espaces publics centraux de la Sèvre à la Brèche, dans l'objectif de créer les conditions d'un cadre de vie, en phase avec les attentes et usages contemporains, propre à initier un réinvestissement du parc locatif privé.

L'objectif était également de refaire du centre-ville le secteur privilégié d'une offre de logements diversifiée, source d'équilibre et de cohésion sociale et s'inscrivant pleinement dans le parcours résidentiel des ménages.

Le renouvellement en profondeur du centre ancien, porté par la Ville de Niort, devait pouvoir s'installer dans un processus long. C'est pourquoi la Ville de Niort et l'État ont lancé une deuxième OPAH RU dès janvier 2013 ainsi qu'une deuxième Opération de Restauration Immobilière.

• Une deuxième OPAH Renouvellement Urbain engagée en janvier 2013 avec une seconde Opération de Restauration Immobilière déclarée d'utilité publique le 20 janvier 2016

Afin de poursuivre l'accompagnement de la requalification du parc privé, la Ville de Niort et l'Anah ont considéré qu'il était indispensable de lancer une deuxième OPAH RU pour la période 2013-2017, dont la convention partenariale a été validée par délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2012. Forte des résultats de la première DUP de Restauration Immobilière, une deuxième Opération de Restauration Immobilière a été déclarée d'utilité publique le 20 janvier 2016.

L'OPAH RU conduite de janvier 2013 à décembre 2017 a permis d'accentuer encore le traitement des immeubles vacants et dégradés du centre ancien. Elle aura permis de financer la réhabilitation de 96 logements locatifs et de 200 logements de propriétaires occupants. 5,5 millions d'euros de subventions ont été réservés par l'Anah, la Ville de Niort et la Communauté d'Agglomération du Niortais pour contribuer au financement des travaux de réhabilitation des propriétaires. Cet investissement aura généré près de 12,3 millions d'euros de travaux, injectés directement dans l'économie locale.

La deuxième Opération de Restauration Immobilière concernait 8 immeubles dont 3 inclus dans le périmètre de la géographie prioritaire de la politique de la Ville. A ce jour, l'animation de cette DUP a permis d'obtenir l'engagement de l'ensemble des propriétaires dans un projet de travaux. L'ensemble des demandes de permis de construire a été déposé fin 2017 et début 2018 et un immeuble est encore en phase de conception d'un projet. Au total, une vingtaine de logements devraient être réhabilités.



La Ville de Niort intervient depuis maintenant plus de 10 ans sur le centre ancien qu'elle est parvenue à transformer en profondeur grâce à un panel d'outils :

- Des aides financières à la réhabilitation, majorées pour les projets concernés par la DUP ORI ;
- La requalification des espaces publics, la piétonisation et le nouveau plan de circulation et de stationnement ;
- Des opérations de restauration immobilière sur une trentaine d'immeubles ;
- Une opération de restructuration foncière pour installer une locomotive commerciale en plein hypercentre et une autre opération qui s'engage ;
- Une campagne de ravalement obligatoire (plan façade) ;
- Une convention cadre et des conventions opérationnelles avec l'Établissement Public Foncier.

- **La Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort et leurs partenaires poursuivent le processus de renouvellement urbain sur le centre-ville de Niort**

Après les deux OPAH RU portées consécutivement par la Ville de Niort, de 2007 à 2017, et le programme communautaire Habiter Mieux, porté par la Communauté d'Agglomération du Niortais depuis 2015, la politique d'amélioration de l'habitat a pris une dimension communautaire. En effet, en partenariat avec l'État, la Communauté d'Agglomération du Niortais a engagé, en février 2018, **une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, pour la période 2018-2022.**

Ce programme répond à la priorité n°1 du Programme Local de l'Habitat (PLH 2016-2021) qui consiste à mobiliser le tissu existant et le parc privé ancien, afin d'améliorer les conditions de logement de la population et de reconquérir l'habitat dans les centres anciens.

Celle-ci va s'articuler autour de deux opérations :

- L'OPAH généraliste (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) qui concernera l'ensemble des 42 communes du territoire de la CAN.
- L'OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain) qui concernera plus particulièrement le centre ancien de 12 communes, dont Niort.

Parallèlement, lauréate du **programme « Action Cœur de Ville »**, la Ville de Niort a signé le 14 septembre 2018 la convention cadre pluriannuelle avec l'État, Niort Agglo et huit partenaires financeurs et locaux. Ensemble, ils s'engagent jusqu'en 2024 à développer l'attractivité et le rayonnement de la ville-centre de l'agglomération. Le périmètre de l'OPAH RU communautaire, sur Niort, est dans le périmètre d'étude de l'opération « Action Cœur de Ville ». Inscrites dans l'axe thématique n°1 de la convention « De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville », les Opérations de Restauration Immobilière sont référencées comme Action Mature n°1.

La convention prévoit également la restructuration de la Galerie Victor Hugo, la revalorisation du Passage du Commerce et la requalification de la rue Basse (cf. carte p.10).

A Niort, superposée au **périmètre de géographie prioritaire, Pontreau – Colline Saint André**, l'OPAH RU permettra de disposer de moyens et outils renforcés pour lutter contre la vacance et l'habitat indigne dans les logements privés de ce secteur. En effet, la CAN, maître d'ouvrage de la Politique de la Ville a, à ce titre, signé avec ses partenaires, en janvier 2016, le Protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU, dans le cadre du PNRU.

Dans la perspective de la signature du Contrat de Ville à intervenir début 2019, différentes études et expertises ont été conduites sur le secteur prioritaire « Pontreau / Colline St André » (études à l'îlot, étude commerce, étude circulation stationnement, étude sur les espaces publics, étude urbaine de l'îlot Denfert-Rochereau). Elles ont mis l'accent sur la nécessité d'agir conjointement sur le bâti et sur les espaces publics.

Parallèlement, la Communauté d'Agglomération et la Ville de Niort engagent d'importants **investissements concourant à la qualité de vie sur le territoire du Niortais** et plus spécifiquement, dans le centre-ville de Niort : la réhabilitation de la piscine Pré-Leroy, la réhabilitation du Conservatoire Auguste-Tolbecque, l'extension de la médiathèque Pierre-Moinot, le projet touristique et culturel sur le site Port-Boinot et la création de la crèche municipale du Port vont renforcer l'attractivité du territoire et améliorer la qualité du service rendu au public.

- **La troisième opération de restauration immobilière (ORI), objet du présent dossier pour 16 immeubles supplémentaires :**

Sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP) rendant les travaux obligatoires pour les propriétaires des immeubles concernés, l'ORI permet d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai, avec la faculté pour la collectivité de poursuivre l'acquisition amiable ou judiciaire des immeubles en cas de défaillance des propriétaires.

Conformément à l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, les ORI visent l'ensemble 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 groupe d'immeubles.

En vertu de l'article précité le présent dossier est par conséquent constitué en vue de l'obtention de la déclaration d'utilité publique portant sur une troisième ORI, qui permettra la mise en œuvre de solutions opérationnelles pour remédier aux défauts majeurs des immeubles retenus, en poursuivant leur réhabilitation complète en agissant sur :

- La mise en conformité de sécurité, d'hygiène et de salubrité des parties communes : équipements obsolètes ou dangereux, traitement de confortation des planchers et charpentes, réfection des colonnes d'eaux usées ;
- La remise en état globale des logements correspondant aux normes de confort attendues par les occupants.

Les études pré opérationnelles de la nouvelle OPAH RU ont permis de définir des îlots d'intervention prioritaire, au sein desquels des immeubles ont été retenus au vu de critères liés à :

- La forte dégradation et la vétusté des logements
- L'état de vacance nécessitant des travaux de remise en état d'habitabilité. Lorsqu'il s'agit de logements au-dessus de commerces, deux critères complémentaires sont retenus : le potentiel résidentiel et la possibilité d'aménager un accès indépendant du commerce, en compatibilité avec la fonction commerciale du rez-de-chaussée ;
- La localisation dans l'hyper centre, sur les axes principaux du projet urbain du centre-ville ou dans le secteur de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville
- Le potentiel résidentiel qu'il convient de valoriser
- L'intérêt patrimonial et architectural à préserver

La diversité des typologies d'immeubles ciblés – immeubles locatifs et maisons de ville - permettra, à terme, une diversification de l'offre de logements, destinée à des investisseurs comme à des accédants.

La CAN et la commune de Niort ont ainsi souhaité adopter un phasage opérationnel qui permette avec tous les moyens humains, techniques et financiers adaptés, d'assurer la poursuite de l'intervention en faveur de la réhabilitation du parc ancien de logements, en recherchant en particulier l'effet de levier maximal grâce à la réalisation des premières opérations sur le cadre urbain.

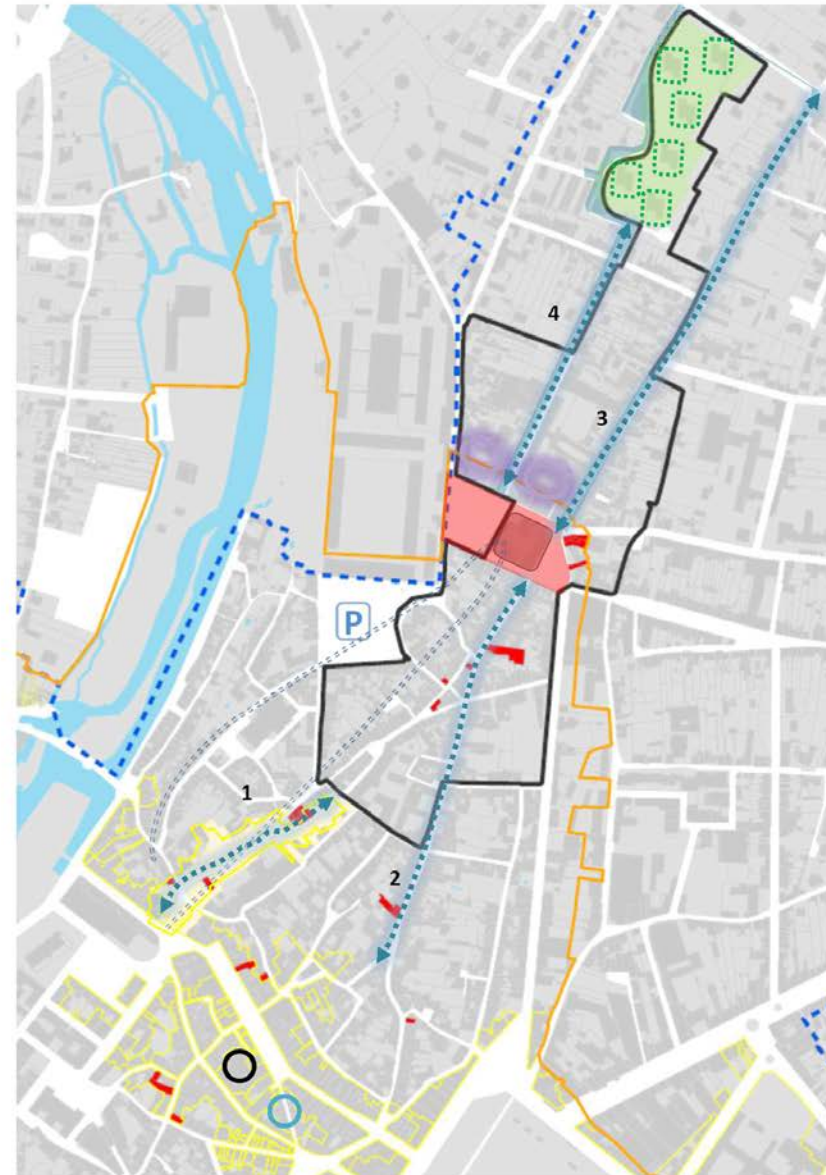
La commune de Niort a ainsi décidé de solliciter une troisième DUP sur un programme de travaux de restauration immobilière portant sur 16 immeubles ou entités foncières, qui devrait permettre la réhabilitation de 40 à 50 logements.

La liste et la localisation exacte des immeubles retenus sont indiquées à la suite de la présente notice explicative.

Le déploiement opérationnel s'effectuera par la sollicitation de DUP successives en fonction de l'avancement des réhabilitations entreprises sur les premiers immeubles ciblés et des résultats obtenus dans le cadre de la nouvelle OPAH RU.

Légende :

-  Périmètre quartier prioritaire/Pontreau – Colline Saint André
-  Périmètre OPAH RU
-  Résidentialisation des pieds d'immeuble du Pontreau – 2021 Secteur Prioritaire Politique De la Ville
-  Périmètre PSMV
-  Requalification des voiries:
 1. Rue Basse – 2019
 2. Rue st Gelais - 2023
 3. Rue du Maréchal Leclerc - 2020-2022
 4. Rue Jules Ferry - 2020
-  Aménagement Ilot Denfert Rochereau
-  Valorisation des façades - Plan Façade phase 4 Rue Basse
-  Rénovation/ Ecole Jules Ferry Primaire et Maternelle
-  Extension circuit navette centre ville sur colline Saint André/place Denfert Rochereau
-  Immeubles concernés par la 3^{ème} Opération de Restauration Immobilière
-  Projet de restructuration de la Galerie Victor Hugo
-  Projet de revalorisation patrimoniale du Passage du Commerce

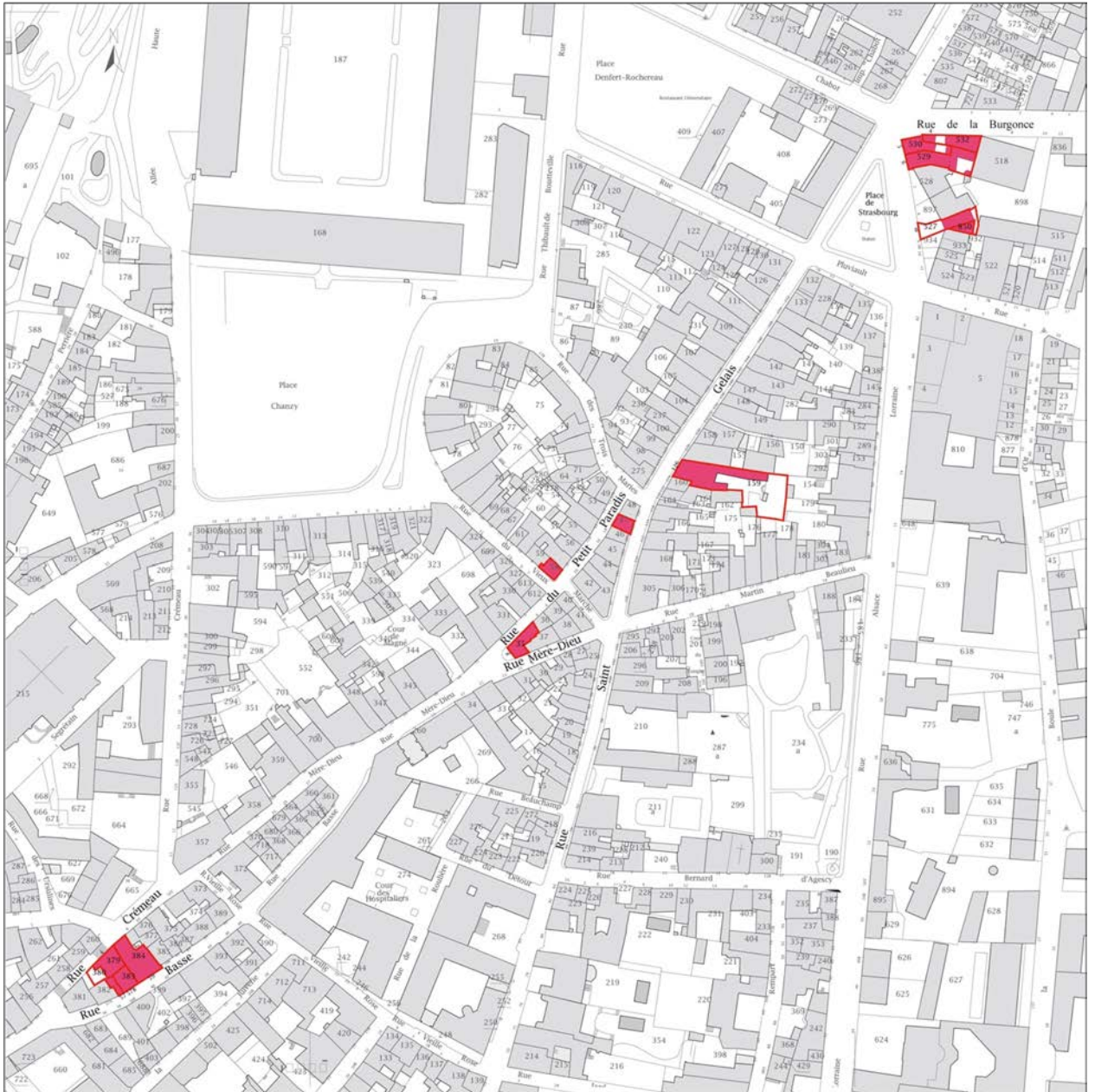


Actions de renouvellement urbain dans le centre ancien de Niort

DDUH le 02 10 2018



Localisation des parcelles sous Déclaration d'Utilité Publique des travaux



2 - Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique

Adresse	Références cadastrales	Surface cadastrale en m ²	Niveaux	Logements vacants	Logements occupés	Ménages locataires	Propriétaires occupants	Occupation commerciale rez-de-chaussée	Statut de propriété
5, place de Strasbourg	CO0530	71	R+2 à R+3	4	0	0	0	Non	Monopropriété
6, place de Strasbourg	CO0529	161	R+2						
4, rue de la Burgonce	CO0532	78	R+1						
8bis, place de Strasbourg	CO0527	102	R+2	1	0	0	0	Non	Copropriété
9, place de Strasbourg	CO0850	22							
8, rue Mère Dieu	BY0035	63	R+2	1	0	0	0	Non	État
7, rue du Petit Paradis	BY0058	33	R+3	1	0	0	0	Non	Indivision
126, rue Saint Gelais	BY0159	448	R+3	1	0	0	0	Non	Monopropriété
107, rue Saint Gelais	BY0047	35	R+3	2	0	0	0	Non	Indivision
43, rue Saint Gelais	BW0125	232	R+3	1	0	0	0	Oui	Monopropriété
18, rue Basse	BX0410	86	R+3	7	0	0	0	Non	Monopropriété
18, rue Jean-Jacques Rousseau	BW0302	43	R+3	1	0	0	0	Non	Monopropriété
29, rue Victor Hugo	BX0603	145	R+3	1	0	0	0	Oui	Monopropriété
	BX0604	22							Copropriété
3, rue du Soleil	BX0466	67	R+3	1	0	0	0	Non	Indivision
3, rue du Petit Saint Jean	BO0094	64	R+2	1	0	0	0	Non	Indivision
	BO0095	87							
45, rue Saint Jean	BR0204	104	R+3	3	0	0	0	Oui	Copropriété
57bis, rue Basse	BX0383	48	R+2	2	0	0	0	Non	Indivision
57 rue Basse	BX0380	49							
59, rue Basse	BX0384	139	R+2	3	0	0	0	Non	Indivision
4, rue Crémeau	BX0379	65	R+1 et R+2						
3, rue du Pont	BX0028	49	R+3	2	0	0	0	Non	Monopropriété

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

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

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

En cas de cession amiable ou judiciaire des immeubles, suite à une défaillance des propriétaires dans l'exécution des travaux, les relogements à la charge des personnes publiques dans ce cas, s'effectueront dans le strict respect des obligations issues des articles L.314-1 et suivants du code de l'urbanisme instaurant un régime de protection renforcée des occupants.

3 - Le dispositif opérationnel mis en œuvre

Le dispositif opérationnel mis en œuvre mobilise des outils et moyens complémentaires :

- Des mesures d'incitation par la mobilisation de financements spécifiques,
- Un encadrement public dans le cadre de la procédure d'ORI,
- Une mise en œuvre opérationnelle sur l'ensemble de la chaîne de la réhabilitation

3.1 - Les mesures d'incitation et les financements mobilisés

L'aide à la réhabilitation du parc privé s'inscrit désormais dans l'OPAH RU 2018-2022 sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

L'OPAH poursuit les principaux objectifs suivants :

- La résorption de l'habitat indigne,
- L'amélioration de la qualité des logements (thermique et globale)
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie des occupants
- La remise sur le marché de logements vacants
- Le maintien et le développement d'une offre locative sociale de qualité
- L'accueil de ménages accédant à la propriété en centre ancien
- Le traitement des copropriétés dégradées
- La requalification de friches, le traitement des espaces publics, la valorisation du cadre de vie
- Une intervention urbaine et foncière sur les îlots dégradés

L'objectif de la Communauté d'Agglomération du Niortais est de permettre la réhabilitation, en 5 ans, de 1 200 logements dont 995 logements de propriétaires occupants et 205 logements de propriétaires bailleurs. Le concours de l'Anah et l'État à l'OPAH communautaire est de 11,5 millions d'euros de subventions. La CAN prévoit une enveloppe de 5,1 millions d'euros de subventions. Les communes partenaires apporteront un total de 707 000 € de subventions dont 443 000 € de la Ville de Niort.

Les taux de subventions, conjugués aux primes proposées dans les communes en OPAH RU, offrent un niveau d'aide plus important que dans les OPAH RU précédentes.

3.2 - L'encadrement public par la procédure d'ORI

En articulation avec les mesures incitatives sur le plan financier, le dispositif opérationnel s'appuie sur une Opération de Restauration Immobilière au sens des articles L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme, qui permet sur le fondement de la déclaration d'utilité publique des travaux, d'en prescrire l'exécution aux propriétaires concernés sous contrainte de délai ; en cas de défaillance de leur part la procédure se poursuit jusqu'à l'appropriation de l'immeuble par la voie judiciaire à défaut de vente amiable.

Afin de garantir une réhabilitation complète et durable les travaux sont définis dans le présent dossier par :

- Des prescriptions générales qui reprennent l'essentiel de la réglementation applicable issue notamment du Plan Local d'Urbanisme (PLU), du Site Patrimonial Remarquable de Niort (SPR) et du Règlement sanitaire départemental (RSD),
- Des prescriptions particulières pour chaque adresse sous la forme de fiches d'immeuble.

Les prescriptions permettent de garantir la qualité et la complétude des réhabilitations engagées sur les immeubles, en imposant les normes techniques règlementaires, et en recherchant en complément, l'amélioration résidentielle des logements par la réorganisation des cellules habitables, par le regroupement des petits logements issus de divisions excessives.

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

3.3 - La mise en œuvre opérationnelle

En complément de la cellule de lutte contre l'habitat indigne, la Communauté d'Agglomération du Niortais a souhaité mettre en place au sein de ses services, une équipe en charge du suivi et de l'animation des ORI, confiée au groupement prestataire désigné au titre de l'OPAH RU.

Ce dispositif permet d'assurer, en étroite concertation entre les services de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la commune de Niort, l'ensemble des missions auprès des propriétaires dans la perspective de la réalisation des travaux prescrits, ou lors de la phase de recyclage et de reprogrammation des immeubles en cas de défaillance de leur part :

- En sollicitant les propriétaires pour l'établissement du projet de requalification et l'engagement de celui-ci, après les avoir informés de la mise en place d'une DUP de travaux sur leur immeuble ;
- Par le respect des prescriptions de l'ORI ;
- Par le contrôle des obligations des propriétaires liées aux relogements des occupants induits par l'exécution des travaux ;
- En organisant l'articulation de l'ORI avec, le cas échéant, d'autres procédures mises en œuvre (arrêté d'insalubrité ou de péril) ;
- En liaison avec les prestataires en charge de l'animation des dispositifs incitatifs sur le plan financier, par le suivi du dossier de permis de construire et des aides financières susceptibles d'être accordées ;
- En organisant le cas échéant le suivi des enquêtes parcellaires ;
- En engageant les négociations foncières avec les propriétaires soumis à DUP et désireux de céder leur immeuble ;
- Par le relogement des occupants des immeubles éventuellement acquis ;
- En définissant les actions de recyclage des immeubles cédés, dans le respect de la DUP de travaux ;
- Par une veille foncière sur les secteurs concernés.

4 - Objectifs d'amélioration et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine

4.1 - Préalable

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

- L'étanchéité générale du bâtiment à revoir : présence d'humidité parfois liée à la dégradation des immeubles, ou provenant des sous-sols, de fuites en toiture, ou d'infiltrations dans les murs ;
- Équipements sanitaires inexistantes ou hors normes ;
- Présence de peintures au plomb ;
- Façade altérée par des modifications des baies ou des ajouts de matériaux non originels ;
- Menuiseries dégradées, que ce soit les châssis de fenêtres, les portes ou les escaliers ;
- Escaliers à pente très raide ou volée et marches en mauvais état ;
- Présence de petites pièces sans ouverture, souvent à l'issue de divisions « sauvages » des logements ;
- Mauvais état de l'ensemble des réseaux.

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

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

- L'étanchéité générale de l'immeuble (traitement de la toiture, des façades, des sous-sols) ;
- L'isolation et la ventilation de l'immeuble ;
- La remise aux normes complète des installations de chauffage, sanitaires et électriques ;
- Le traitement de la façade dans le respect de la modénature d'origine et des prescriptions communales particulières ;
- La restructuration lourde du bâti, engendrant le plus souvent une redistribution des cloisons de distribution et la modification des trémies et des escaliers, ainsi que la recherche de la planéité des planchers ;
- Le traitement des sols et des murs (revêtements de sols et peintures) ;
- L'éradication du plomb, et toute autre substance reconnue nocive (amiante, ...).

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

4.2 - 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 propriétaires. 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 :

- **Normes à respecter pour l'aménagement des logements**

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

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

Règlement de sécurité contre l'incendie : dispositions générales, circulaire du 13 décembre 1982, Loi du 11 février 2005, et décret du 17 mai 2006, et les textes subséquents, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

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

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

Articles L. 1331-23 du Code de la Santé Publique, relatif à la sur occupation des locaux d'habitation. Décret du 3 juillet 2000 et arrêté du 10 août 2000, pris en application de la loi du 8 juin 1999, de lutte contre les termites.

- **Normes à respecter pour l'aménagement des logements**

Performances énergétiques

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

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

Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Caractéristiques acoustiques :

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

Installations électriques :

DTU n° 70-1

NF C 15-100.

NF C 14-100.

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

Installations de gaz combustible :

NF DTU 61-1.

Fumisterie :

NF DTU 24-1.

- **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.

- **Sécurité contre l'incendie**

Circulaire du 13 décembre 1982 : recommandations relatives à la sécurité des personnes et la sécurité contre l'incendie applicables aux travaux exécutés dans les bâtiments d'habitation existants.

- **Règlements locaux :**

Plan local d'urbanisme approuvé le 11 avril 2016, modifié le 10 avril 2017.

Site patrimonial remarquable (SPR) de Niort, avec Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) en cours d'élaboration prescrit par l'arrêté préfectoral du 14 août 2018.

Règlement de voirie approuvé le 20 février 2012.

Règlement local de publicité approuvé le 11 avril 2016.

Arrêté préfectoral du 29 décembre 2011 ajoutant la commune de Niort à la liste des communes autorisées à faire procéder au ravalement des immeubles situés sur leur territoire et fiches de prescriptions de travaux.

Règlement Sanitaire Départemental des Deux-Sèvres approuvé par arrêté préfectoral du 15 septembre 1980.

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

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
- h. Rez-de-chaussée

Parties privatives

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

4.3 - Parties communes

• Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des immeubles

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

Les cours, courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien. Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb sont supprimées et remplacées par des canalisations conformes à la réglementation en vigueur. Le bâtiment est connecté en rejet direct au réseau communautaire si celui-ci le permet. Lorsque les travaux portent sur les réseaux d'eaux pluviales ou d'eaux usées, ces réseaux sont séparés.

Les peintures contenant des sels de plomb sont éliminées ou neutralisées. Il est 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 1^{er} 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 1^{er} janvier 1949. Il est produit lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} 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.

Si la réalisation des travaux nécessite la libération temporaire des locaux, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement est tenu d'assurer l'hébergement des occupants. À l'issue des travaux, le représentant de l'État fait procéder au contrôle des locaux, afin de vérifier que le risque d'exposition au plomb est supprimé.

- Le représentant de l'État dans le département peut prescrire toutes mesures conservatoires, y compris l'arrêt du chantier, si les 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 propriétaires, ou de l'exploitant du local d'hébergement.

- **Performances énergétiques**

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

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 1000 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.

Autres cas :

Lorsqu'ils sont mis en place, installés ou remplacés, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 (Réglementation thermique 2005) relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Ces dispositions s'appliquent :

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

- **Façades**

a) Pierre de taille

Les parties en pierre (calcaire, grès, granit) destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc....,

- Ne doivent pas être supprimées ou altérées ;
- Doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.

Les remplacements devront être effectués avec des pierres entières. Le placage n'est pas autorisé, sauf pour les cas où l'état des maçonneries le justifierait. Les pierres en placage devront présenter une épaisseur minimale de 8 cm.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, etc....) n'est pas autorisé.

Dans le cadre des réparations ou remplacements, les pierres utilisées devront être de même type et nature que celles du parement concerné.

Les pierres dégradées doivent être remplacées par des pierres de même aspect (densité, grain, couleur).

b) Moellons

Les murs en moellons de pierre destinés à être enduits ne pourront pas être laissés en moellons de pierre apparente.

Si la très grande majorité du bâti est constituée par une architecture en pierre de taille, ou en structure de pierre avec parements enduits, certaines constructions étaient réalisées en moellons non enduits et en particulier les bâtiments annexes, agricoles ou de services et les clôtures.

Certaines façades pourront être enduites, à pierres vues, dans les types de construction recensés, où de préférence les entourages ne sont pas en pierre de taille.

L'aspect traditionnel devra être maintenu : joints beurrés ou aspect de pierres vues.

c) Enduits

Les murs en moellons de pierre destinés à être enduits ne pourront être laissés en moellons de pierre apparente.

Dans le cas de façades ou parties de façades enduites, les enduits seront soit nettoyés (conservation des enduits anciens en bon état par nettoyage à l'eau sous pression), soit refaits. Dans ce cas, les prescriptions suivantes sont applicables :

- Les enduits et joints seront constitués uniquement de chaux naturelle et de sable à granulométrie variée, de carrière, pas trop fin et non tamisé. Des enduits à la chaux naturelle prêts à l'emploi pourront être tolérés, sous réserve de leur compatibilité avec les caractéristiques de l'immeuble et du quartier auquel il appartient.

- Les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux joints ; ils ne doivent pas comporter de motifs sous découpe en saillie
- Les baguettes d’angles ne sont pas autorisées.
- Les enduits ciment sont interdits.
- Les enduits de couleur criarde ou ne correspondant pas aux couleurs locales ne sont pas autorisés. La teinte des enduits doit être choisie dans le nuancier en annexe de l’AVAP.

d) Les bardages bois

Les bardages bois existants seront restaurés suivant les dispositions traditionnelles :

- Sens de pose vertical ;
- Grande largeur des planches

L’aspect sera bois vieillissement naturel. Si les bardages doivent être peints, les teintes seront de type satiné ou mate en gris clair (RAL7035) ou en beige (RAL 1015).

• Couvertures

Les toitures doivent être couvertes suivant la disposition originale des constructions :

- En tuiles de terre cuite creuses, dites « tige de botte », courants et couvrants et courbes séparées, en teintes traditionnelles mélangées, avec des pentes de comprises entre 28 % et 35 %.
- En ardoises naturelles suivant la pente traditionnelle comprise entre 40 et 60°.
- En tuile plates avec des pentes comprises entre 45% et 60%.

La restauration des couvertures en tuiles mécaniques peut être justifiée par l'origine de la construction et la forme du support de couverture.

Le zinc, le cuivre et le plomb peuvent être utilisées pour des éléments de jonction ou de raccordement.

Les châssis de toit ne sont pas autorisés.

On autorise les verrières et tabatières (dimensions maximales de 60x80).

Les cheminées :

Les souches de cheminées existantes devront être maintenues.

Les dispositions d’origine devront être conservées ou rétablies, en ce qui concerne les matériaux, les solins maçonnés et les couronnements.

Zinguerie :

Les éléments anciens (épis de faîtage, ...) seront conservés.

Dans le cas de réfection, les gouttières seront en zinc :

- De forme demi-ronde pendante pour les débords de toiture à chevrons et volige apparents ;
- De type chéneaux pour les autres types de corniche.

Les descentes d’eaux pluviales seront en zinc ou en cuivre.

• Ouvertures et menuiseries

Dans le cas de création d'ouvertures complémentaires, les encadrements seront réalisés en pierre de taille (essentiellement calcaire). Des encadrements en béton ou autres matériaux sont autorisés dans le cas d'architecture postérieure à 1945.

La proportion et le profil des pierres entourant la baie devront s'inscrire dans la composition d'ensemble.

Les proportions de la fenêtre s'inséreront dans la composition des autres ouvertures.

Les menuiseries des fenêtres

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues lorsqu'il s'agit de menuiseries traditionnelles dont l'état permet la restauration.

Sinon, les menuiseries des bâtiments identifiés au plan réglementaire doivent être remplacées par des menuiseries (forme et matériaux) cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.

Les menuiseries sont restaurées ou remplacées en respectant le type des menuiseries bois peint, à grands carreaux traditionnels, dès lors qu'il s'agit de baies classiques. Les grands carreaux correspondent en général à un découpage de 3 à 4 carreaux par vantail, légèrement plus hauts que larges. Conformément à la disposition historique, les pièces d'appui et rejet d'eau présenteront des sections courbes avec quart de rond et doucine.

- Le remplacement des menuiseries bois se fera par des menuiseries bois.
- Les menuiseries doivent être peintes. La couleur blanche n'est pas autorisée.
- Pour le choix des matériaux de châssis de fenêtres, il pourra être préconisé l'emploi exclusif de bois pour conserver au bâtiment son aspect d'origine.

Les portes d'entrée

Les portes d'entrée anciennes doivent être impérativement conservées, sauf si leur état ne le permet pas. Dans ce cas elles seront remplacées par des portes de qualité et de facture équivalente.

Les portes de garage

Les portes de garage doivent être en bois peint, sans hublot, et présenteront des lames larges verticales. Les panneaux menuisés seront également autorisés. Les portes sectionnelles à enroulement horizontal sont interdites.

Les volets

- Les volets roulants sont interdits, sauf en rez-de-chaussée, sur cour intérieure, non visibles de l'espace public. Les coffrets seront placés à l'intérieur du bâti. Dans tous les cas, les volets battants seront conservés.
- Les volets doivent être en bois planches pleines, ou à lamelles horizontales (persiennes).
- Pour la coloration des volets et persiennes, les bois seront peints suivant le nuancier mis en annexe du règlement.

• Cours

A l'occasion d'une demande d'autorisation, la démolition des appentis ou des bâtiments vétustes situés en cœur d'îlot peut être imposée. Leur remplacement par des espaces plantés, engazonnés ou pavés est alors demandé.

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

Dans les espaces de circulation non consacrés à de la végétation en pleine terre, le traitement des sols doit être imperméable. Dans le cas où la cour dessert un immeuble en fond de parcelle, un passage piétonnier peut être aménagé. Dans un souci d'équilibre entre perméabilité du sol et facilité d'accès des piétons, poussettes et personnes à mobilité réduite, un pavage gris et scié peut être imposé.

• Escaliers et locaux communs

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

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

- Restructurer les cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur ;
- Limiter les volées d'escalier en bois au dernier niveau ;
- Restructurer les paliers d'étage en bois ;
- Prévoir des prestations permettant une bonne accessibilité des espaces de circulation (porte, dispositif de fermeture de la porte, barre d'appui, ascenseur...) ;
- Supprimer les mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passages bas).

• Rez-de-chaussée

Dans les immeubles où l'accès aux étages indépendant du commerce a été condamné ou supprimé, les travaux visent à créer un accès autonome aux étages.

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 à vélos et à poussettes ;
- Aménager un accès vers le cœur de parcelle.

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

4.4 - Parties privatives

Les travaux prescrits ont 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 impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement 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 :

- **Mise aux normes des logements**

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

Normes dimensionnelles :

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

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

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

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

La surface habitable d'un logement, définie à l'article R.111-2 du CCH, est égale ou supérieure à 14 m², celle d'une pièce isolée à 9 m². La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins, aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés.

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

Ouverture et ventilation

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

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre. 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.

Équipement sanitaire

Tout logement comporte :

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

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

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

Chauffage

Les équipements de chauffage, à l'exception de certains appareils dont la conception l'interdit, comportent un dispositif de réglage automatique de température.

Si le logement ou la pièce isolée n'est pas pourvu de chauffage central individuel ou collectif, il doit cependant comporter :

a) Dans les logements de moins de trois pièces principales, un dispositif, en sus des appareils nécessaires à la cuisine, choisi parmi les suivants :

- Poêle à charbon, mazout ou bois raccordé à un conduit d'évacuation de fumée. Si l'installation existe, son bon état de fonctionnement doit être vérifié ;

- Radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par ventouse ou raccordement à un conduit d'évacuation des gaz brûlés ;

- Un appareil électrique fixe.

b) Dans les logements de trois ou quatre pièces principales, deux dispositifs au moins, si possible du même type.

c) Dans les logements de cinq pièces principales et plus, trois dispositifs au moins, si possible du même type.

La pièce isolée est pourvue de l'un des dispositifs énumérés ci-dessus

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

Lutte contre le saturnisme :

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

• Redistribution des logements

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

Ces redistributions tendent notamment :

- À favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (exemple : 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 ;
- À favoriser l'éclairage naturel des pièces ;
- À assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.
- À améliorer l'organisation des pièces techniques (WC, salle de bain, cuisine) par rapport aux pièces de vie (salon, salle à manger) et aux pièces de nuit (chambres). Par exemple, par la suppression des WC et salle de bain en fond de parcelle pour les installer au même niveau que les chambres

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

5 - Programme des travaux par bâtiment

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

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

Références cadastrales	Adresse
CO0530 CO0529 CO0532	5 place de Strasbourg 6, place de Strasbourg 4 rue de la Burgonce

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeubles d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiments situés sur la place Strasbourg en R+2 Bâtiments situés rue de la Burgonce en R+1+combles et R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiments du 19 ^{ème} siècle, façades en pierre de taille, façade agrémentée d'une corniche travaillée
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural très intéressant à conserver (CO0530), Patrimoine architectural exceptionnel à conserver impérativement (CO0529), Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain (CO0532)

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection globale
▪ Toiture	Réfection des descentes d'eau pluviale et de la couverture
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection ou remplacement si nécessaire

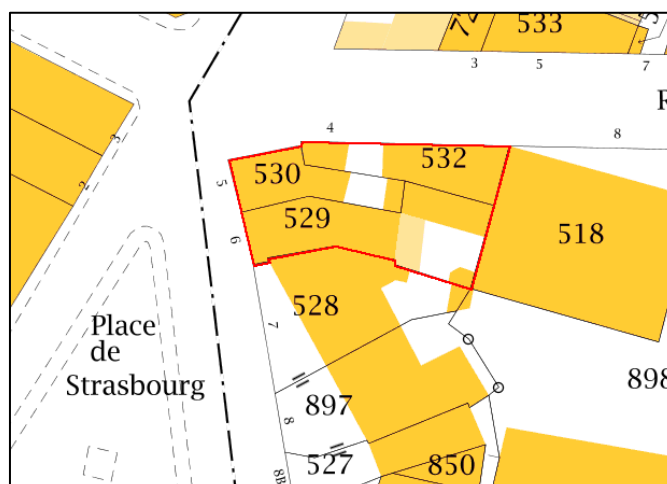
Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
▪ Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'améliorer la qualité résidentielle des logements.

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



Références cadastrales	Adresse
CO0527	8bis, place de Strasbourg
CO850	9 place de Strasbourg

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiment en R+2
Éléments caractéristiques	Immeuble avec un petit jardin donnant sur la place, un bâtiment, et une courette à l'arrière
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine très intéressant à conserver, jardin et mur de clôture protégés

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection globale
▪ Toitures	Réfection
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

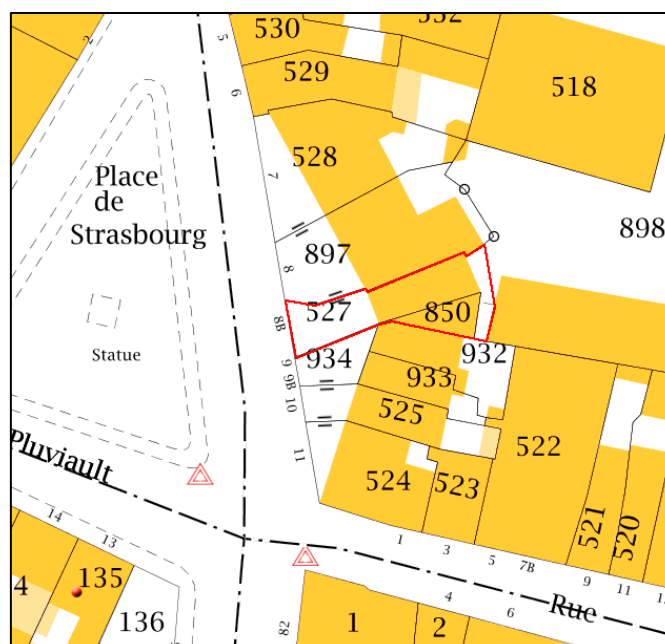
Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



Références cadastrales	Adresse
BY0035	8, rue Mère Dieu

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	La parcelle comporte deux immeubles de deux étages, reliés par un bâti de plain-pied
Éléments caractéristiques	Façade en pierre de taille
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine très intéressant à conserver

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection globale et traitement des remontées telluriques
▪ Toitures	Réfection
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

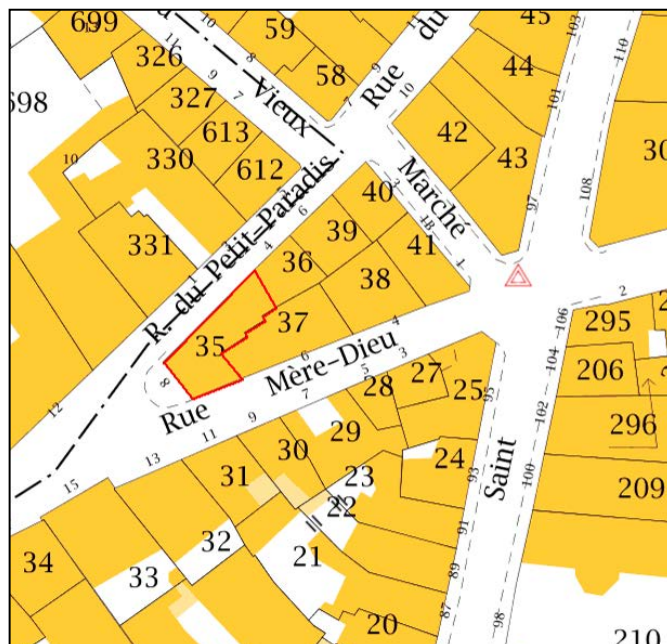
Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



Références cadastrales	Adresse
BY0058	7, rue du Petit Paradis

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiment R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment 19 ^{ème} en pierre de taille
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection globale
▪ Toiture	Réfection
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

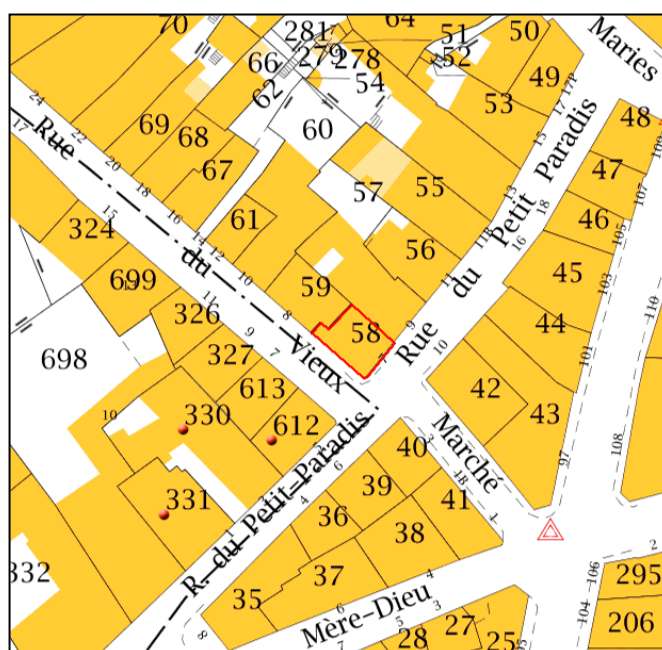
Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité, de luminosité et de sécurité
-------------	--

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



Références cadastrales	Adresse
BY0159	126 rue Saint Gelais

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiment en R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment 18 ^{ème} , façade en pierre de taille, balustres de pierre.
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection
▪ Toitures	Reprise si nécessaire
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

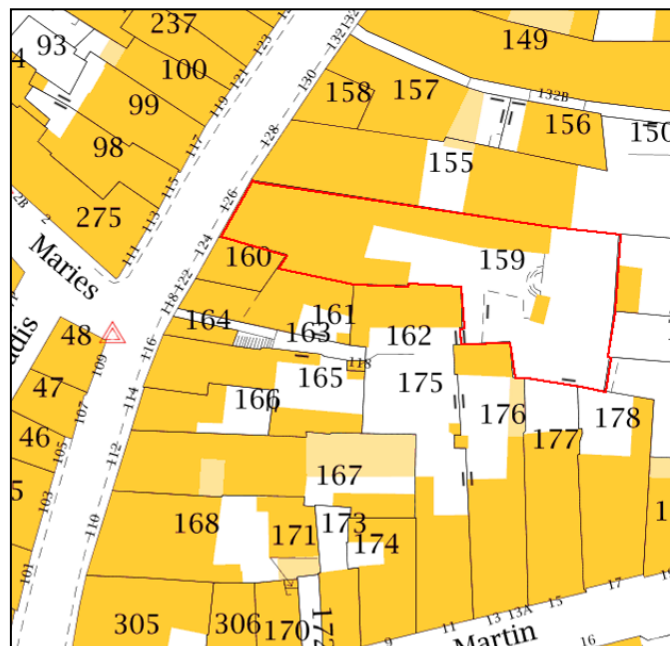
Parties privées

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Création de garde-corps si nécessaire
▪ Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'assurer la qualité résidentielle des logements.

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



Références cadastrales	Adresse
BY0047	107 rue Saint Gelais

CARACTERISTIQUES GENERALES	Immeuble d'habitation
Nombre de niveaux	Bâtiment R+3
Éléments caractéristiques	Immeuble 19 ^{ème} , façade en pierre de taille rue Saint Gelais et en moellons enduits rue du Petit Paradis
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural très intéressant à conserver

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection globale
▪ Toitures	Réfection si nécessaire
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

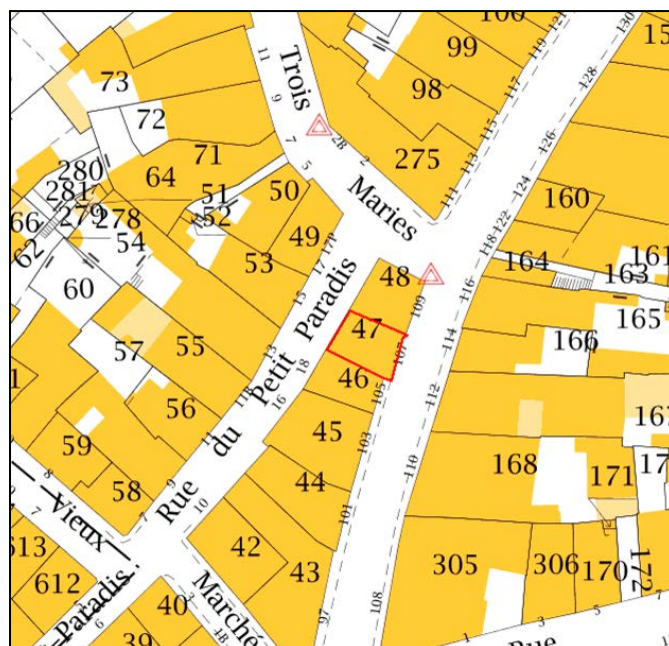
Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



Références cadastrales	Adresse
BW0125	43, rue Saint Gelais

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble d'habitation et commerce

Nombre de niveaux	Bâtiment R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment 18 ^{ème} en pierres de taille

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection globale
▪ Toitures	Réfection si nécessaire
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

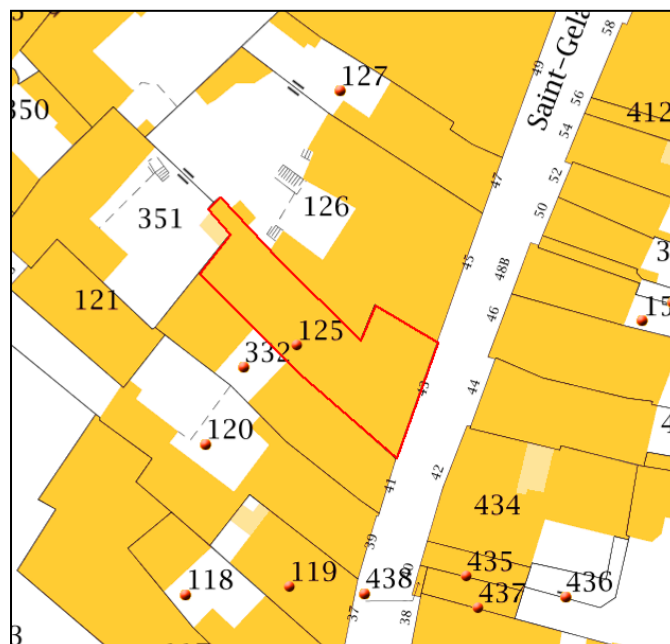
Parties privées

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
▪ Accès	Aménagement d'un accès indépendant aux étages
▪ Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'assurer la qualité résidentielle des logements

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



Références cadastrales	Adresse
BY0410	18, rue Basse

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiment R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment 19 ^{ème} , façade en pierre de taille
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection globale
▪ Toitures	Réfection
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

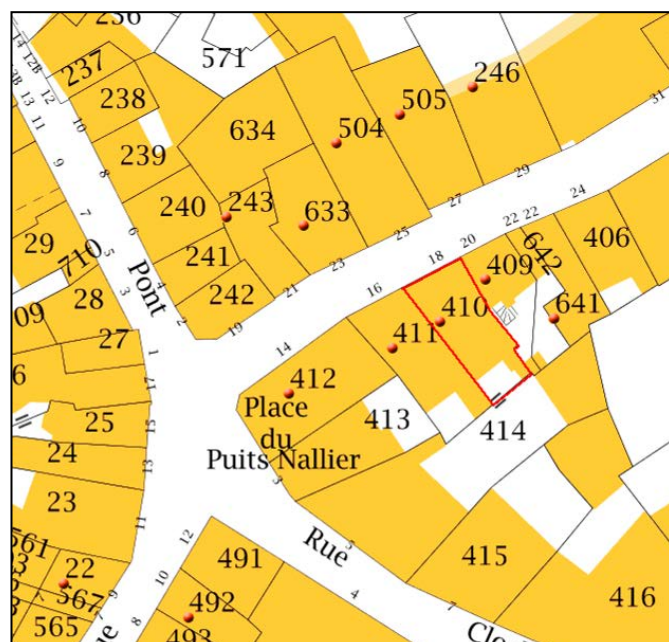
Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Création de garde-corps si nécessaire
▪ Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'améliorer la qualité résidentielle des logements

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



Références cadastrales	Adresse
BW0302	18, rue Jean-Jacques Rousseau

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiment R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment 19 ^{ème} , façade en pierre de taille
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection globale
▪ Toitures	Réfection
▪ Réseaux	Mise aux normes
▪ Halls et escaliers	Réfection

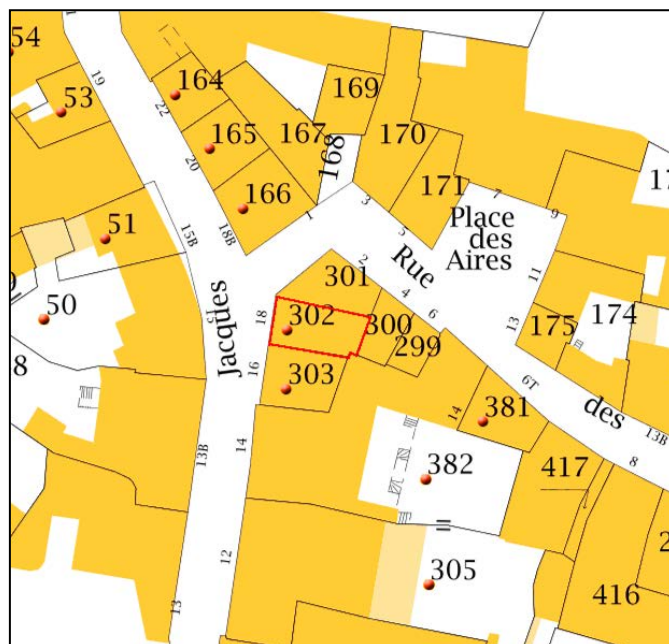
Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



Références cadastrales	Adresse
BX0603 BX0604	29, rue Victor Hugo

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble d'habitation et commerce

Nombre de niveaux	Bâtiment R+ 3
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille Présence d'un puit de jour. Accès indépendant principal aux étages par la parcelle BX0604 et accès secondaire par la parcelle BX0582
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Remplacement des menuiseries si nécessaire
▪ Toitures	Réfection
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

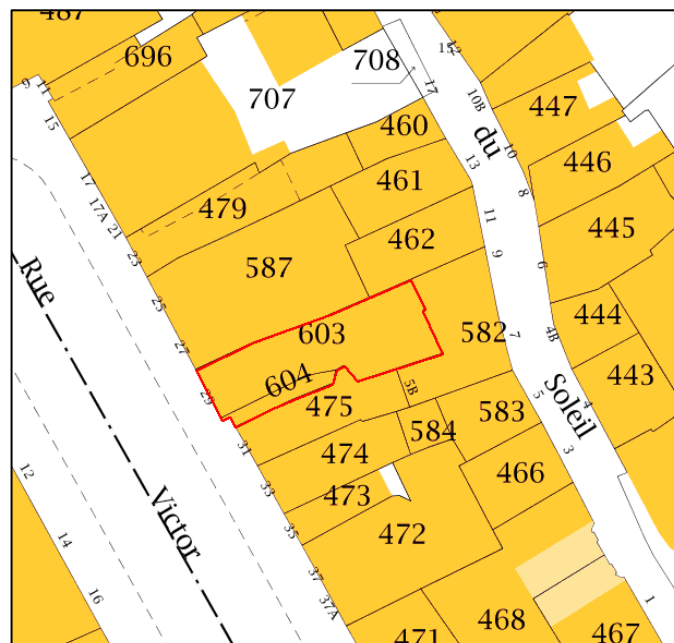
Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
▪ Structure	Travaux confortatifs selon étude structure
▪ Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'assurer la qualité résidentielle des logements

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



Références cadastrales	Adresse
BX0466	3, rue du Soleil

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiment R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection globale
▪ Toitures	Réfection si nécessaire
▪ Réseaux	Mise aux normes
▪ Halls et escaliers	Réfection

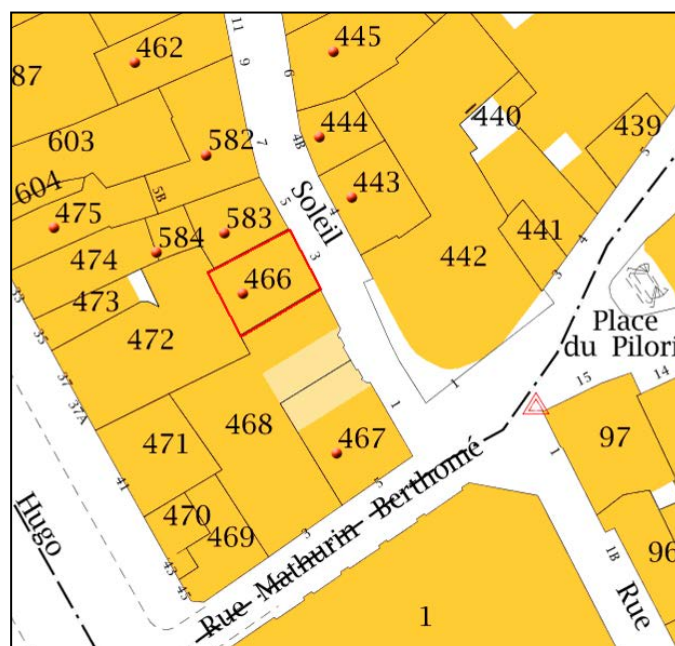
Parties privées

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



Références cadastrales	Adresse
BO0094 BO0095	3 rue du Petit Saint Jean

CARACTERISTIQUES GENERALES	Immeuble d'habitation
-----------------------------------	-----------------------

Nombre de niveaux	Bâtiment R+2
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 16 ^{ème} siècle inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 1 ^{er} août 1939. Il est construit de 1535 à 1547 par l'architecte Lionel De La Réau. La façade principale est constituée de moellons enduits avec éléments d'ornementation : porte d'entrée avec pilastres et couronnement sculptés et décorés, lucarne décorée, échauguette en encorbellement ornée. L'intérieur conserve un escalier Henri II, à paliers et volées droites entre murs d'échiffre. Les plafonds sont constitués de caissons en pierre sculptées avec décors floraux, angelots et salamandres.

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection globale
▪ Toitures	Réfection
▪ Réseaux	Mise aux normes
▪ Halls et escaliers	Réfection

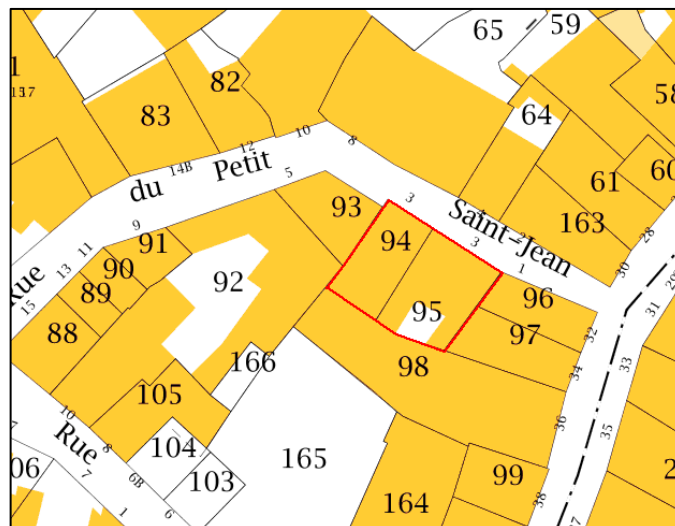
Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'assurer la qualité résidentielle des logements
----------------	--

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort et au regard de l'inscription des bâtiments à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France et la Conservation Régionale des Monuments Historiques (CRMH).



Références cadastrales	Adresse
BR0204	45, rue Saint Jean

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble d'habitation et commerce

Nombre de niveaux	Bâtiment R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment d'angle en pierre de taille
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection de la façade
▪ Toitures	Reprise si nécessaire
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

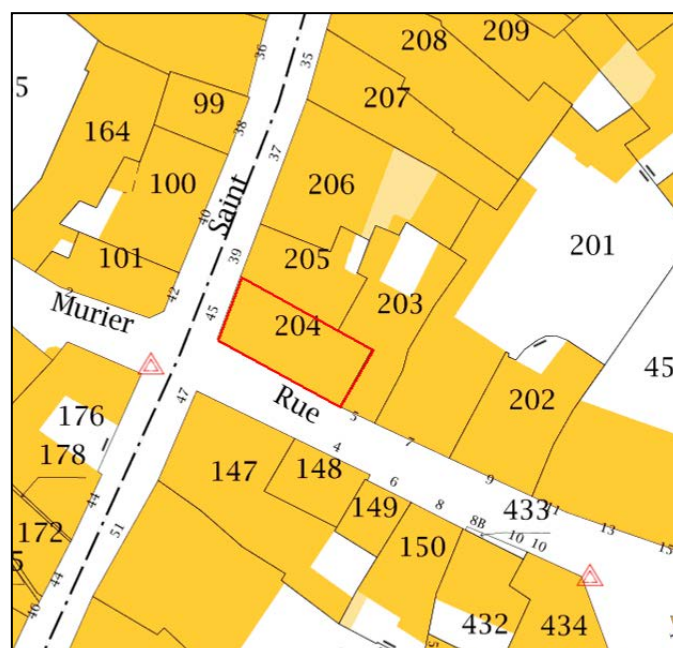
Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



Références cadastrales	Adresse
BX0380	57, rue Basse
BX0383	57B, rue Basse

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiment R+2
Éléments caractéristiques	Façade en pierre enduite. Parcelle disposant d'une cour donnant sur la rue Crémeau
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection globale
▪ Toitures	Réfection si nécessaire
▪ Réseaux	Mise aux normes
▪ Halls et escaliers	Réfection

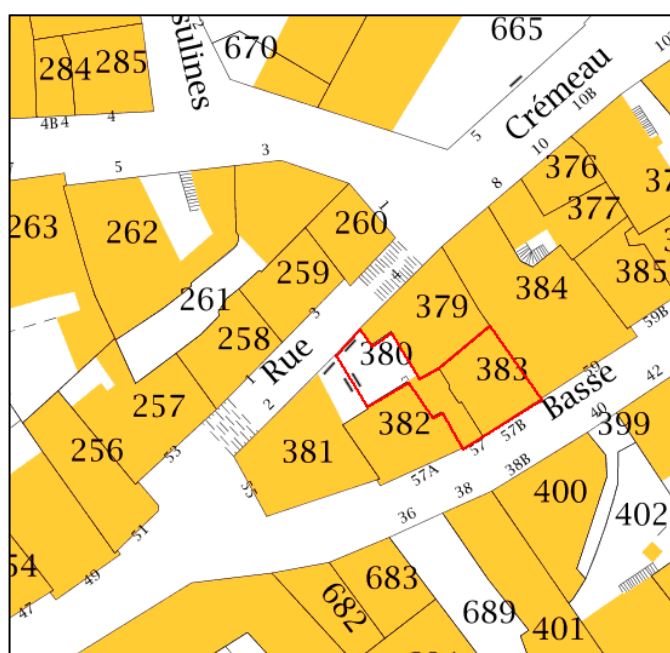
Parties privées

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
▪ Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'assurer la qualité résidentielle des logements

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



Références cadastrales	Adresse
BX0384	59, rue Basse
BX0379	4 rue Crémeau

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiment R+2 rue Basse et R+1 à R+2 rue Crémeau
Éléments caractéristiques	Façade en pierre de taille et moellons avec enduit
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection globale
▪ Toitures	Réfection si nécessaire
▪ Réseaux	Mise aux normes
▪ Halls et escaliers	Réfection

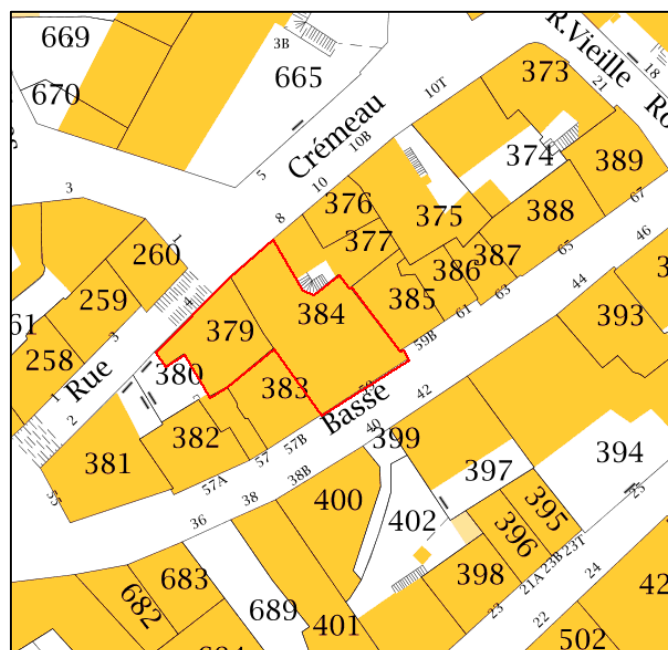
Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
▪ Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'assurer la qualité résidentielle des logements

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



Références cadastrales	Adresse
BX0028	3, rue du Pont

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiment R+3
Éléments caractéristiques	Façade en pierre recouverte de crépi

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection globale
▪ Toitures	Réfection si nécessaire
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

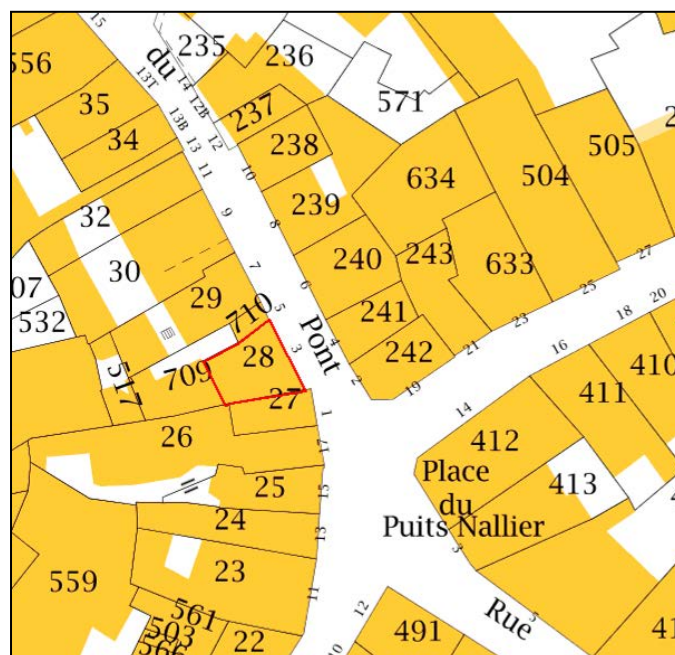
Parties privées

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



6 - Appréciation 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 23 parcelles constituant les 16 immeubles concernés par le programme de travaux déclaré d'utilité publique ont été estimées.

L'appréciation sommaire et globale effectuée par France Domaine, le 28 novembre 2018 est d'un montant de 1 331 000 € pour l'indemnisation principale et d'un montant de 147 200 € pour les indemnités de emploi.

7 - Appréciation sommaire des dépenses de travaux

7.1 - Estimation des coûts moyens de travaux

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

Les coûts ont été estimés à partir de dépenses constatées lors de réhabilitations menées dans des immeubles niortais similaires.

Les coûts indiqués portent sur les deux façades des bâtiments.

La **réfection** désigne le « travail de remise en état et de réparation d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions. Le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existe ou à ce qui aurait dû exister. » (Source : DE VIGNAN, Jean, Le petit dicobat, dictionnaire général du bâtiment, Paris : Arcature, 4^{ème} édition, 2008, 957 pages, p 741).

La **reprise** désigne la réfection partielle d'un ouvrage.

7.2 - Dépenses de travaux

• Parties privatives

	Nombre d'immeubles	Surface habitable en m ²	Coût en € HT/m ²	Coût total en € HT
Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité	16	3280	850	2 788 000 €

• Parties communes

		Nombre d'immeubles	Coût par immeuble en € HT	Coût total en € HT
Façades et menuiseries	Reprise	2	21 000 €	42 000€
	Réfection	13	46 000 €	598 000€
Toitures	Reprise	2	6000€	12 000€
	Réfection	13	25 000 €	325 000€
Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes	15	25 000 €	375 000€
Halls et escaliers	Réfection	15	30 000 €	450 000€
			Total	1 802 000€

Coût global en € HT

4 590 000€

8 - Délai de réalisation des travaux

Le délai d'exécution des travaux est fixé à 18 mois pour l'ensemble des immeubles dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.