

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Lunel



Ville de Lunel

240 Avenue Victor Hugo
34400 LUNEL

Dossier d'utilité publique 1^{ère} liste d'immeubles

Août 2021

Dossier présenté à l'enquête publique préalable
à la déclaration d'utilité publique de prescription de travaux

Sommaire

Résumé non technique de l'Opération de Restauration Immobilière	4
Déroulé de la procédure d'Opération de Restauration Immobilière	1
Préambule	1
1. Plans de situation	7
2. Désignation des immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique	10
3. Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles	12
4. Notice explicative	14
4.1. Objet de l'opération	15
4.1.1. L'Opération de Restauration Immobilière	15
4.1.2. Dispositions relatives à la protection des occupants	16
4.1.5. Le choix des immeubles inscrits dans la première DUP	17
4.2. Programme global des travaux	20
4.2.1. Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration	20
4.2.2. Dispositions relatives aux parties communes	23
4.2.3. Dispositions relatives aux parties privatives	30
4.2.4. Programme global des travaux par immeuble	34
4.2.5. Obligation de déposer une demande de Permis de Construire	43
4.3. Indication sur la situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments	44
5. Estimations financières	45

Résumé non technique de l'Opération de Restauration Immobilière

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Lunel

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure définie dans le Code de l'Urbanisme permettant de transformer des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Lorsqu'elle est à l'initiative d'une personne publique, par exemple d'une collectivité locale, elle permet de prescrire aux propriétaires des immeubles concernés la réalisation de travaux précis et préalablement définis. Ces travaux consistent, généralement par une réhabilitation lourde, à transformer un bâti existant en raison de son état de dégradation importante et du caractère indigne voire dangereux de certains logements.

Les travaux obligatoires dans le cadre d'une ORI sont déclarés d'utilité publique. La collectivité à l'initiative de la procédure constitue donc un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dans lequel elle détermine notamment les immeubles concernés, le programme et le délai de réalisation des travaux. A l'issue d'une enquête publique préalable, une Déclaration d'Utilité Publique de travaux est prise par arrêté préfectoral. La durée de validité maximale de cet arrêté de DUP est de cinq ans, prorogeables une fois pour une durée équivalente.

Le propriétaire devra obligatoirement déposer un Permis de Construire (ou Permis de démolir le cas échéant) pour la réalisation des travaux prescrits dans le cadre d'une ORI. A défaut de réalisation des travaux obligatoires, la collectivité compétente pourra procéder à l'expropriation des biens du propriétaire à l'issue d'une enquête parcellaire.

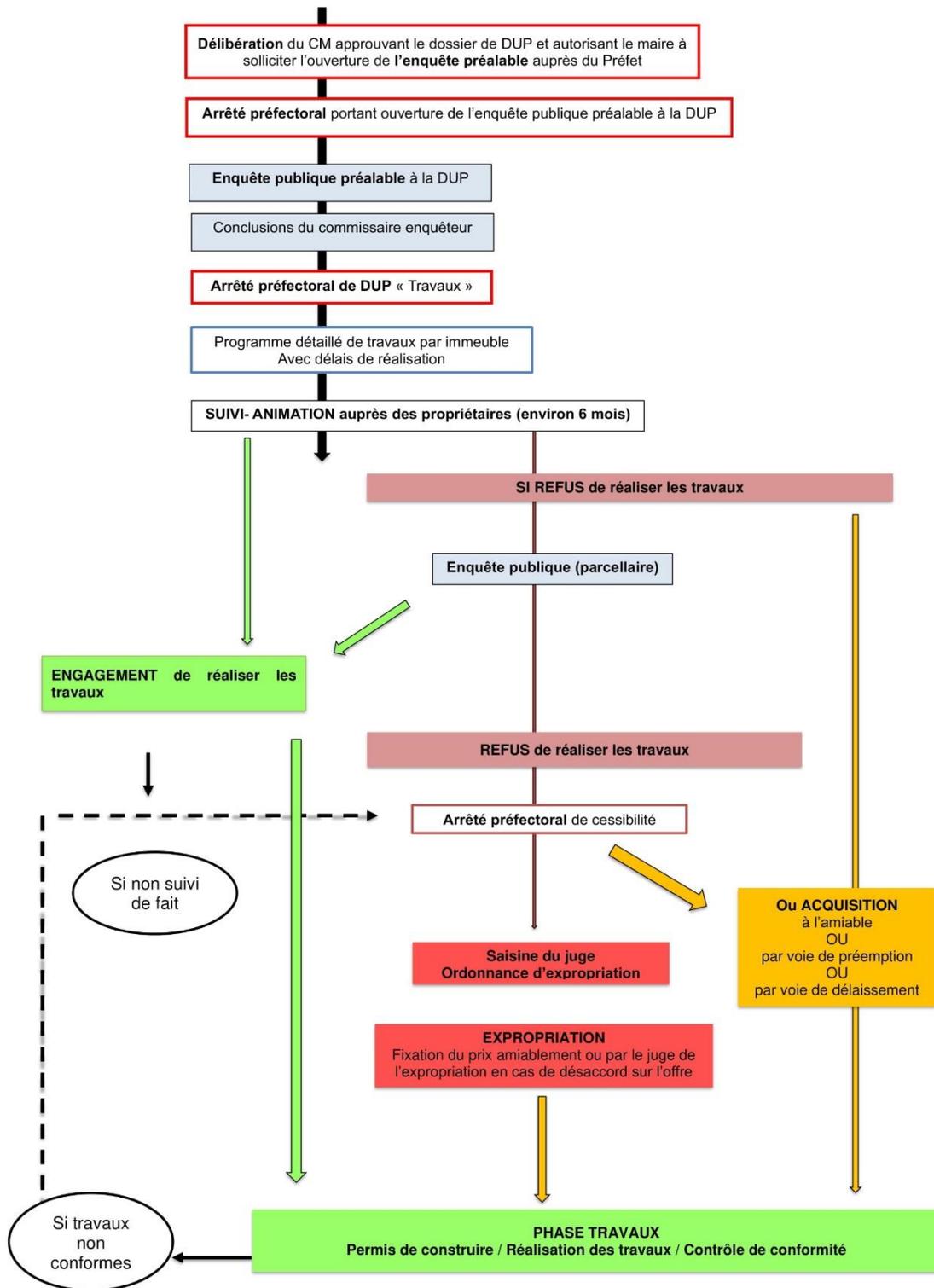
La particularité de la procédure d'ORI est d'être à la fois incitative et coercitive. En effet, l'expropriation intervient uniquement dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai fixé. Le propriétaire concerné garde donc une importante marge de manœuvre dans la mesure où il peut démontrer tout au long de la procédure sa volonté de réaliser les travaux. De plus, il conserve le droit, sous certaines conditions, de bénéficier de subventions pour le financement des travaux.

Dans le cas où il accepte de réaliser les travaux, le propriétaire est tenu de respecter les droits des occupants des locaux concernés par la restauration immobilière.

Une enquête publique se déroule préalablement à l'arrêté préfectoral de DUP travaux, au cours de laquelle un commissaire enquêteur sera désigné et tiendra des permanences dans la commune. A ce moment, les propriétaires d'immeubles concernés, ainsi que tout public intéressé, auront la possibilité d'exprimer leurs observations ou interrogations sur la procédure auprès du commissaire enquêteur.

Déroulé de la procédure d'Opération de Restauration Immobilière

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Lunel



Préambule

Un projet de ville global :

La Ville de Lunel développe depuis 2017 une stratégie d'intervention globale et ambitieuse afin de repositionner durablement son centre-ville.

L'objectif premier est d'agir sur le cœur de ville de Lunel et réhabiliter massivement les espaces publics, les logements et locaux commerciaux pour le rendre attractif et accessible, et lui redonner une vocation particulière dans les fonctions urbaines.

Cette stratégie résulte du constat initial d'un certain nombre de difficultés que cumulent la ville de Lunel, particulièrement visibles à l'échelle du centre-ville : nombre de logements potentiellement indignes très élevé, vacance commerciale importante, déficit d'attractivité résidentielle, précarité des habitants.

En 2018, la Ville de Lunel a été retenue dans le cadre du plan national « Action cœur de ville », une opportunité sur laquelle souhaite s'appuyer la commune pour mettre en œuvre les projets structurants qui composent son plan d'actions.

En janvier 2021, le Préfet de l'Hérault, la ville de Lunel et ses partenaires ont officiellement signé la convention de renouvellement urbain de Lunel, véritable feuille de route pour les projets en matière d'urbanisme, d'habitat et d'aménagement de l'espace public pour les dix prochaines années. Par cette convention 53 millions d'euros de subventions sont mobilisés pour la concrétisation des projets, dont 38 millions concentrés sur la résorption de l'habitat dégradé en centre-ville.

En matière d'habitat, qui constitue un axe prioritaire du projet urbain, la Ville de Lunel engage un programme ambitieux de requalification de l'habitat dont l'outil principal est la mise en place en janvier 2020 d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU).

L'inscription du projet dans une OPAH-RU :

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est un dispositif proposé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il a pour objectif de favoriser le développement d'un territoire par la requalification de son parc privé ancien. Cette offre partenariale propose des aides financières à l'ingénierie à destination des collectivités et des aides financières aux travaux à destination des propriétaires et/ou copropriétaires.

L'OPAH Renouvellement Urbain (OPAH RU) associe à ces aides financières (caractère incitatif de l'opération), un volet d'actions coercitives reposant sur des obligations et prescriptions de travaux. C'est pourquoi, dans la continuité et la cohérence avec les politiques de l'habitat menées précédemment, elle apparaît particulièrement adaptée aux problèmes rencontrés par le centre ancien de Lunel.

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Lunel

Le périmètre d'intervention de l'OPAH RU porte sur le centre-ville de Lunel dont les contours figurent sur la carte en page 13.

Ce dispositif s'inscrit dans une volonté globale de valorisation de l'immobilier et du bâti de l'hyper centre portée par la ville de Lunel, afin de lui redonner une attractivité résidentielle dans un objectif de mixité sociale et générationnelle. Pour atteindre ces objectifs, plusieurs enjeux sur l'habitat ont été définis :

- Enjeux urbains :
 - o Changer l'image du centre-ancien notamment à travers la requalification d'îlots stratégiques, d'immeubles ponctuels et des aménagements de qualité
 - o Augmenter l'attractivité du centre-ancien
 - o Rééquilibrer le peuplement / renforcer la mixité sociale
 - o Ouvrir le centre-ancien sur le reste du territoire, favoriser son accessibilité
 - o Implanter et maintenir les équipements publics
- Enjeux habitat et sociaux :
 - o Requalifier un parc dégradé parfois insalubre
 - o Garantir aux locataires des conditions de logements décentes
 - o Maintenir les occupants âgés ou handicapés dans leur logement
 - o Produire une offre en accession abordable, en début de parcours résidentiel, pour attirer de nouveaux habitants
 - o Produire une offre en logements à loyers maîtrisés de qualité
- Enjeux économiques :
 - o Dynamiser le tissu commercial en centre-ville
 - o Favoriser l'implantation de commerces de proximité
- Enjeux patrimoniaux :
 - o Valoriser le patrimoine par la qualité des aménagements réalisés sur l'espace public
 - o Préserver le patrimoine architectural lors des interventions sur l'habitat.

Les axes d'interventions déclinés à partir de ces enjeux sont les suivants :

- Favoriser la réhabilitation de l'habitat dans sa globalité :
 - o Privilégier la réhabilitation complète des immeubles
 - o Lutter contre l'habitat indigne et dégradé
 - o Développer une offre de logements à loyer maîtrisé
 - o Favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique
 - o Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées
- Restructurer ponctuellement le tissu urbain :
 - o Restructurer l'îlot Libération dans le but de traiter les immeubles insalubres et vacants pour favoriser l'installation de nouveaux ménages et préserver la destination commerciale des RDC actuellement en activité

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Lunel

- Restructurer l'îlot Pharmacie dans le but d'améliorer la qualité d'habiter en cœur d'îlot par des actions de curetage et la création d'un jardin pour la crèche
- Imposer la réhabilitation des immeubles vacants à forte valeur patrimoniales et/ou insalubres au moyen de DUP d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) pour favoriser les réhabilitations complètes et de qualité
- Favoriser la venue d'accédants à la propriété dans des maisons de ville avec extérieurs et/ou stationnement en recyclant notamment le parc communal de maisons de ville vacantes (vente avec cahier des charges et/ou permis de construire)
- Soutenir la venue de nouveaux investisseurs en maîtrisant la qualité des produits de sortie dans le cadre des opérations de restauration à l'îlot et en orientant l'investissement privé en faveur de la création de logements conventionnés de qualité
- Disposer de logements locatifs répondant aux normes d'habitabilité :
 - Mise en place du permis de louer
 - Signature avec la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) d'une convention pour la mise en place de contrôle de la décence des logements locatifs
- Surveiller et accompagner les copropriétés qui présentent des signes de fragilités : amplification des actions auprès des copropriétés sur la base d'une liste d'immeubles à étudier et à traiter (accompagnement à l'organisation juridique de la copropriété et/ou à la mise en œuvre d'un programme de travaux adapté)
- Mettre en valeur le patrimoine :
 - En garantissant sa prise en compte dans les projets de réhabilitation et à travers une action façade
 - En valorisant les commerces de proximité, en accompagnant les travaux de réfection des vitrines commerciales

Le caractère incitatif de l'OPAH RU de Lunel est renforcé par une démarche proactive en direction des propriétaires et copropriétaires du parc privé, afin d'inciter à la réalisation d'un programme de travaux à l'échelle d'un immeuble, voire d'un îlot : sont ainsi proposées des actions de conseils, d'informations et de communication spécifiques, ainsi qu'un accompagnement technique, financier et administratif à la réalisation des travaux (diagnostic technique du logement, accompagnement social et sanitaire des ménages notamment dans les recherches de relogement, étude de faisabilité du programme de travaux, mobilisation des subventions auprès des financeurs).

Les objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU 2020-2024 portent sur environ 350 logements, une centaine de façades et 25 devantures commerciales et donneront lieu aux conditions définies par la convention d'OPAH-RU à des subventions accordées à titre principal par l'ANAH au titre de la réglementation générale (pour un montant prévisionnel d'environ 4,4 millions d'euros), abondées par la commune de Lunel (pour un montant prévisionnel de 1,6 millions d'euros), le Département de l'Hérault (à hauteur de 879 000€) et la Région Occitanie (à hauteur de 190 000 €).

La décision d'une action coercitive renforcée :

Afin de pallier aux dysfonctionnements du marché du logement, la Ville de Lunel a multiplié les actions en direction du parc de logements anciens privés. Ainsi, l'OPAH Renouvellement Urbain succède à plusieurs opérations d'améliorations de l'habitat menées sur le territoire depuis la fin des années 1980 : OPAH classiques (1988 à 1990 et 1999 à 2002) et OPAH-RU (2005 à 2009 et 2011-2016).

Malgré les actions incitatives continues et les procédures engagées, ayant produit des résultats concluants (253 logements réhabilités sur la Ville de Lunel sur la dernière OPAH-RU de 2011 à 2016), de nombreux logements dégradés subsistent dans le centre-ville, constituant des poches d'insalubrité qui nuisent à son attractivité.

Pour faire évoluer les situations repérées sans issue, la ville de Lunel souhaite, tout en poursuivant l'action incitative renforcée, se doter d'outils opérationnels forts dans le but de contraindre les propriétaires du parc privé qui n'entretiennent pas leur patrimoine, à réaliser les travaux jugés nécessaires et donner ainsi de l'ampleur à la dynamique de rénovation souhaitée sur le centre-ville de Lunel.

Afin de bien cibler son intervention dite coercitive, la maîtrise d'ouvrage s'est appuyée sur plusieurs investigations conduites au préalable :

- Evaluation de l'OPAH-RU 2011-2016
- Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU en 2018 avec repérage du bâti dégradé et études de faisabilité sur deux îlots dégradés : appréciation financière, juridique, technique et sociale
- La liste des immeubles et logements classés insalubres ou indécents par l'Agence Régionale de Santé et la Caisse d'Allocation Familiale de l'Hérault

Ces actions incitatives peuvent être très limitées dès lors que les propriétaires et/ou copropriétaires sont dans l'incapacité financière ou peu enclins à la réalisation des travaux qui leur incombent. Pour être efficaces, ces actions doivent être combinées avec des outils coercitifs modérés tels que les pouvoirs de police du Maire ou du Préfet (arrêtés de mise en sécurité : péril, insalubrité, etc.) voire des outils renforcés tels que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) et les Déclarations d'Utilité Publique de prescription de travaux (DUP travaux) qui lui sont associées.

Pour traiter les délaissés des OPAH antérieures, la Ville de Lunel souhaite engager une étape supplémentaire en déclarant d'utilité publique la restauration immobilière de certains bâtis dans le centre-ville de Lunel.

La convention d'OPAH-RU prévoit ainsi la mise en place d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI).

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Lunel

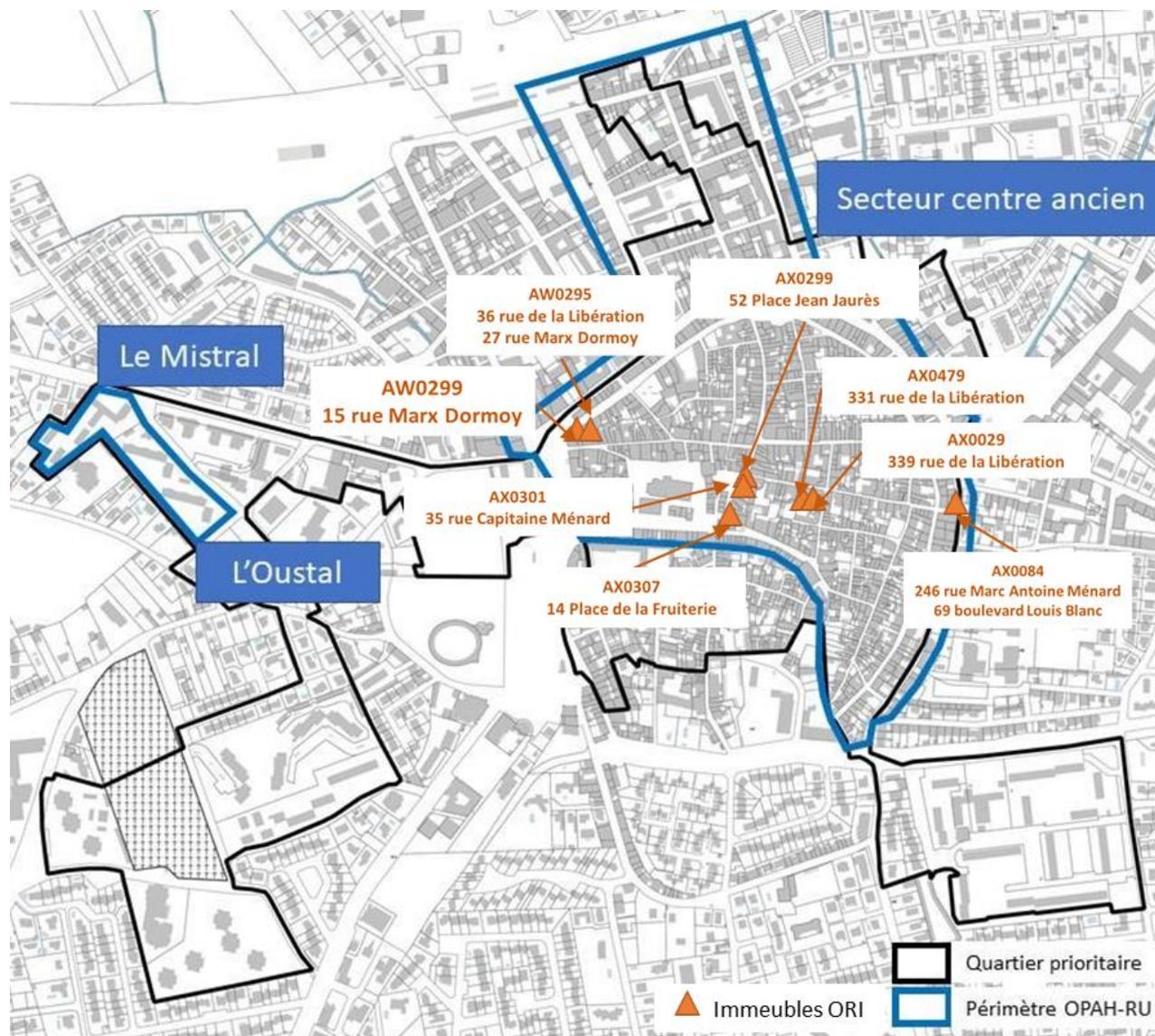
L'animation et le suivi de l'ORI permettront d'assurer l'ensemble des missions auprès des propriétaires dans la perspective de la réalisation des travaux prescrits, ou lors de la phase de recyclage et de reprogrammation des immeubles en cas de défaillance de leur part :

- en sollicitant les propriétaires pour l'établissement du projet de réhabilitation 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 contrôle du 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 oeuvre (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 des dossiers de demande de subventions
- en liaison avec les différents services instructeurs, par le suivi des dossiers de demande de permis de construire
- 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
- en procédant le cas échéant aux expropriations judiciaires nécessaires à la réalisation de l'ORI
- 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
- en produisant l'évaluation, le suivi et le rendu final de l'intervention

Le présent dossier fixe les modalités de mise en oeuvre de l'Opération de Restauration Immobilière.

1. Plans de situation

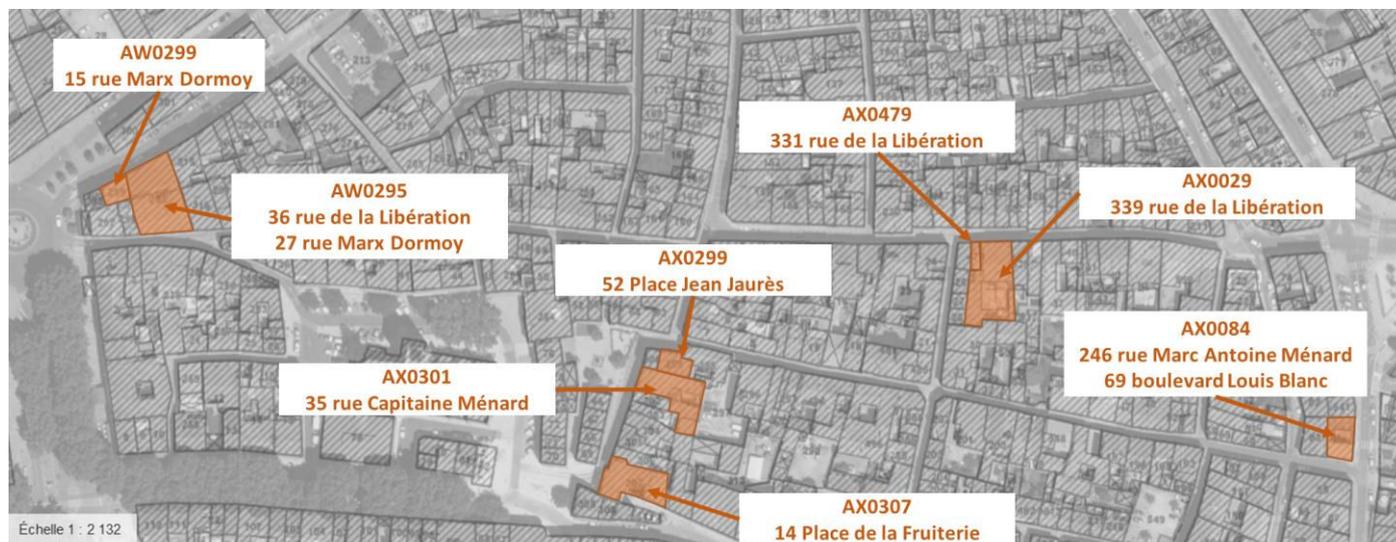
Périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU)



Périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Renouvellement Urbain (OPAH RU)
Ville de Lunel

Localisation des parcelles sous déclaration d'Utilité Publique – Plan d'ensemble

Les bâtiments concernés par la Déclaration d'Utilité Publique et leur terrain d'assiette au sein de la commune de Lunel, sont localisés et délimités sur le plan suivant :



Localisation des parcelles sous déclaration d'Utilité Publique – Plan d'ensemble
Ville de Lunel

2. Désignation des immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Lunel

Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Niveaux habitables	Nombre total de logements	Nombre total de Locaux commerciaux	Statut de propriété	Nombre de propriétaires
15 rue Marx Dormoy	AW0299	79 m ²	2	1	1	Copropriété	2 Propriétaires bailleurs
36 rue de la Libération / 27 rue Marx Dormoy	AW0295	496 m ²	2	5	3	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur
52 Place Jean Jaurès	AX0299	94 m ²	3	3	2	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur
35 rue Capitaine Ménard	AX0301	318 m ²	2	1	1	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur
14 place de la Fruiterie	AX0307	297 m ²	2	6	2	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur
331 rue de la Libération	AX0479	33 m ²	3	2	0	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur
339 rue de la Libération	AX0029	459 m ²	3	11	1	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur
246 rue Marc Antoine Ménard / 69 boulevard Louis Blanc	AX0084	150 m ²	2	2	0	Monopropriété	1 Propriétaire bailleur

3. Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles

Adresse	Parcelle	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Etat d'occupation
15 rue Marx Dormoy	AW0299	1	1	1 commerce occupé 1 logement vacant
36 rue de la Libération / 27 rue Marx Dormoy	AW0295	5	3	2 commerces occupés 1 commerce vacant 4 logements occupés 1 logement vacant
52 Place Jean Jaurès	AX0299	3	2	1 logement vacant 2 logements occupés 2 locaux commerciaux vacants
35 rue Capitaine Ménard	AX0301	1	1	1 logement vacant 1 local commercial vacant
14 place de la Fruiterie	AX0307	6	2	5 logements occupés 1 logement vacant 1 local commercial occupé
331 rue de la Libération	AX0479	2	0	1 logement occupé 1 logement vacant
339 rue de la Libération	AX0029	11	1	1 commerce occupé 1 logement vacant 10 logements occupés
246 rue Marc Antoine Ménard / 69 boulevard Louis Blanc	AX0084	2	0	2 logements vacants

4. Notice explicative

4.1. Objet de l'opération

4.1.1. L'Opération de Restauration Immobilière

L'Opération de Restauration Immobilière est une opération d'aménagement définie par les articles L.313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme. Elle consiste en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité ¹ d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Son objectif est d'imposer la réalisation de travaux de réhabilitation sur des immeubles dont l'état de dégradation nuit au cadre de vie des habitants et ne permet pas de répondre au besoin de logements adaptés et conformes aux normes de sécurité ou de confort. Les travaux de remise en état des immeubles et des logements concernés sont déclarés d'utilité publique. Cette Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est prise par arrêté préfectoral et dans les conditions fixées par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la collectivité compétente.

Un programme de travaux est fixé pour chaque immeuble ainsi que le délai de réalisation. A défaut d'engagement puis de réalisation par les propriétaires des travaux, conformément au programme et au délai prescrit, la collectivité peut demander l'expropriation de tout ou partie des immeubles.

Le programme des travaux concerne les travaux sur les parties communes, mais également les travaux intérieurs aux logements, et tous types de travaux pouvant aboutir à la restauration complète de l'immeuble (exemple : réfection des cours, aménagements des locaux communs, curetages et démolitions partielles, ...).

Au cours de la procédure, deux enquêtes publiques sont menées séparément : une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et une enquête parcellaire.

L'Opération de Restauration Immobilière est une procédure autonome et distincte de l'OPAH RU sur le plan juridique, toutefois les deux dispositifs s'articulent complètement dans leur mise en œuvre opérationnelle.

Les propriétaires des biens ciblés par la DUP travaux peuvent ainsi prétendre, sous réserve d'éligibilité aux réglementations en vigueur (Anah, collectivités...), aux aides financières et plus généralement à l'accompagnement technique, administratif et financier proposés dans le cadre du dispositif OPAH RU.

¹ L'habitabilité se définit par les conditions que remplit un logement pour être habité. Les normes minimales de l'habitabilité sont définies en annexe de l'article R.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

S'ils ne souhaitent pas engager les travaux, les propriétaires pourront vendre leur immeuble à un tiers. Ils pourront également faire valoir leur droit de délaissement et demander à la collectivité d'acquérir leur(s) bien(s).

4.1.2. Dispositions relatives à la protection des occupants

Cas dans lesquels les travaux ne nécessitent pas d'évacuation du logement ou du local :

Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, ne peuvent s'opposer à l'exécution des travaux prescrits (article L.313-6 du Code de l'urbanisme).

Cependant, le bailleur devra leur adresser un préavis de trois mois pour pouvoir y accéder et imposer les contraintes d'exécution (art L 314-4 du Code de l'urbanisme).

Cas dans lesquels des travaux nécessitent une évacuation provisoire :

Le bailleur d'un local à usage d'habitation ou à usage professionnel pourra, en cours de bail, reprendre les lieux en tout ou en partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux « *et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues* » aux articles L.313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, mais à condition qu'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble ; cette offre précise les caractéristiques du local offert.

L'offre doit être notifiée au moins un an à l'avance.

Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction prévue au chapitre V de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre (article L.313-7 du Code de l'urbanisme).

Si le bailleur ne peut offrir un nouveau local, la Commune devra pourvoir au relogement provisoire en application de l'article L.314-3 du Code de l'urbanisme.

Tous les frais de déménagement seront à la charge de la Commune.

Cas dans lesquels les travaux nécessitent une éviction définitive (par exemple en cas de redistribution des logements) :

Dans ce cas, la Commune devra faire à chacun des occupants au moins deux propositions de relogement et prendre à sa charge les frais de déménagement. (article L.314-2 du Code de l'urbanisme).

A noter que dans le cadre de la convention de renouvellement urbain avec l'ANRU, la commune de Lunel a développé une stratégie de relogement qui intègre notamment la création de logements tiroirs pour permettre le relogement temporaire des occupants des logements concernés (ORI, insalubrité, péril, etc.) mais aussi la mobilisation du contingent communal pour le relogement définitif dans le parc public HLM.

Par ailleurs dans l'hypothèse où des arrêtés de police seraient pris (arrêtés de mise en sécurité : péril, insalubrité, équipements collectifs...), il faudrait tenir compte des obligations spécifiques qui en découlent et qui sont à la charge des bailleurs.

4.1.5. Le choix des immeubles inscrits dans la première DUP

Des diagnostics techniques menés depuis l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU en 2018 ont permis d'identifier plusieurs immeubles dont l'état de dégradation du bâti rendait nécessaire une réhabilitation lourde. En grande partie, ces diagnostics avaient pour cible une vingtaine d'immeubles ayant fait l'objet d'une première étude de faisabilité pour un potentiel traitement en ORI.

Un premier constat général a été fait sur la tendance du parc privé du centre ancien à évoluer vers une fonction de parc social de fait, qui met à la disposition de populations vulnérables (niveau de pauvreté et taux de chômage dans le centre ancien deux fois supérieurs à la moyenne communale) une offre locative de faible qualité et insuffisamment diversifiée (du petit logement au T3 pour plus de 70% du parc) avec parfois l'apparition de comportement de « marchands de sommeil ». A l'échelle du centre ancien, plus de 30% des logements relèvent du parc privé potentiellement indigne (Filocom, PPI, 2015). Les visites de logements dans le cadre de l'OPAH-RU permettent d'indiquer qu'un logement visité sur deux ne satisfait pas aux normes de décence en vigueur. 75% des logements du parc privé potentiellement indigne appartiennent à des propriétaires bailleurs en statut de mono propriété. Sur certains de ces immeubles face à des désordres portant atteinte à la santé et à la sécurité des occupants, des mesures de police ont été prises sous la forme d'arrêté d'insalubrité, enjoignant aux propriétaires l'exécution de divers travaux.

Les immeubles sont donc 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
- La localisation dans le centre ancien, sur les axes principaux du projet urbain du centre-ville
- Le potentiel résidentiel qu'il convient de valoriser
- L'intérêt patrimonial et architectural à préserver

Au regard de ces éléments et après une analyse fine des situations de chaque adresse, il a été dressé une première liste de huit immeubles jugés prioritaires notamment en fonction de leur localisation.

Le choix de ces huit immeubles, concentrés au cœur du secteur prioritaire de l'OPAH RU, se justifie par la volonté de la Ville de Lunel, de prioriser leur action en centre-ville et d'amorcer une dynamique autour des îlots « Libération Ouest », « Jean Jaurès / Fruiterie » et la partie Est de la rue Marc Antoine Ménard, porte d'entrée Est du centre-ville.

Sur les îlots « Libération Ouest » et « Jean Jaurès / Fruiterie », l'ORI s'articule avec d'autres dispositifs parallèlement engagés (campagne ravalement, volet incitatif de l'OPAH RU, autorisation préalable à la mise en location des logements du parc privé (« permis de louer »), opération de recyclage de l'habitat

privé dégradé avec l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme de Renouveau Urbain, projets de requalification des espaces publics...).

La mise en œuvre d'une DUP Travaux de restauration immobilière est rendue nécessaire au regard des caractéristiques générales des immeubles ciblés :

- des conditions d'habitation non satisfaisantes au regard des normes de confort, d'hygiène et de sécurité, présentant des signes d'insalubrité voire de dangerosité ;
- un niveau de dégradation élevé des logements (y compris les logements occupés) : dégâts des eaux, humidité et moisissures importantes, système d'aération inopérant, menuiseries vétustes et infiltrantes, moyens de chauffage précaires, inconfort thermique, installations électriques dangereuses ;
- une fragilité de l'enveloppe bâtie : toiture non étanche, instabilité des souches de cheminées et solins, dégradation des enduits et des lucarnes en façades, altération des corniches, réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement non conformes et sources d'importants désordres ;
- un niveau de dégradation élevé des parties communes intérieures et locaux communs : installations électriques non conformes voire dangereuses, absence ou inadaptation des locaux poubelles, cages d'escalier dangereuses (absence de sécurité incendie, risque de chute de personnes), revêtements intérieurs dégradés, cours humides et dégradés, risque sanitaires potentiels liés à l'intoxication au plomb ou à l'amiante ;
- la présence de locataires socialement fragiles, dont la situation est aggravée par des conditions d'habitation précédemment décrites ;
- une vacance prolongée de certains logements (variable selon les immeubles), résultant souvent du caractère inhabitable du logement ;
- des propriétaires ou copropriétaires passifs depuis de nombreuses années, volontairement ou involontairement, n'ayant pas démontré de capacité de décision et/ou d'investissement pour l'entretien et la rénovation de leur patrimoine.

Par l'outil de la DUP travaux, l'intervention de la collectivité a pour but d'enrayer le long processus de dégradation dans lequel sont entraînés ces immeubles.

Par ce dispositif, la commune de Lunel souhaite adopter un phasage opérationnel qui permette avec tous les moyens humains, techniques et financiers adaptés, d'assurer la mise en œuvre la plus efficace 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 collectivité se réserve la possibilité d'engager d'autres Déclaration d'Utilité Publique les années suivantes, en fonction du repérage d'immeubles répondant à ces critères dans le cadre de l'OPAH RU.

Les cas fonciers particuliers : l'utilisation de l'article L 122-6 du Code de l'expropriation

La présente DUP concerne 1 copropriété pouvant représenter des cas de figure particuliers, entraînant le retrait de la copropriété après expropriation des lots concernés, conformément à l'article L.122-6 du Code de l'expropriation (ancien art R.11-5-1 du même Code) :

« Lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées seront retirées de la propriété initiale. »

Ainsi, le titulaire de la DUP lorsqu'il aura recours à l'expropriation des lots de copropriété concernés, pourra choisir d'appliquer l'article L.122-6 du Code de l'expropriation. Les lots ainsi acquis seront retirés de leur copropriété d'origine et du régime issu de la Loi de 1965.

4.2. Programme global des travaux

La restauration immobilière vise à la réhabilitation des bâtiments et des logements, au regard des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine.

Dès lors que les travaux de restauration immobilière sont prescrits par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique, ils sont obligatoires pour le (co)propriétaire concerné.

Un programme de travaux est fixé pour chaque immeuble, ainsi que les délais de réalisation imposés. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'urbanisme ainsi que :

- 1) la réglementation en vigueur dans les documents ci-après listés ;
- 2) les dispositions relatives aux parties communes ;
- 3) les dispositions relatives aux parties privatives ;
- 4) le programme global de travaux par immeuble ;
- 5) l'obligation de déposer une demande de Permis de construire.

Sont notamment rappelées les règles détaillées ci-après.

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

Normes générales d'habitabilité

- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000).
- Décret n° 87-149 du 6 Mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.
- Article R 321-12 du Code de la construction et de l'habitation sur les conditions d'attribution des aides de l'Agence nationale de l'habitat.
- Réglementation technique de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
- Règlement Sanitaire Départemental de l'Hérault approuvé par arrêté préfectoral le 9 mai 1979, modifié par plusieurs arrêtés préfectoraux. Le dernier arrêté modificatif datant du 12 février 1986.
- 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, et à la protection contre l'incendie.
- Arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation

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.
- Arrêté du 2 janvier 2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition.
- Décret n°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Performances énergétiques

- Articles R.111-22 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.
- Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.
- Arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 m², lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.
- LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, Article 5 : « L'Etat se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020. »
- LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, relatif à l'établissement d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou d'un Audit énergétique, et fixant des objectifs en matière de performance énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour les bâtiments existants.
- LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, fixant les conditions de réalisation des travaux d'efficacité énergétique.
- Décret n°2017-312 du 9 mars 2017 relatif à l'intégration de la performance énergétique aux caractéristiques du logement décent.
- Réglementation électrique : Arrêté du 12 Novembre 1976, normes et directives EDF.
- Réglementation de sécurité contre l'incendie : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
- Code du patrimoine

Règlements locaux :

Plan Local d'Urbanisme de la Ville Lunel et ses annexes, approuvés par délibération du Conseil Municipal le 28 mars 2007. Il a depuis subi plusieurs évolutions :

- révision simplifiée n°1 (délibération du Conseil municipal du 28 mars 2012) ;
- modification de droit commun n°1 (délibération du Conseil municipal du 18 juillet 2012) ;
- modification simplifiée n°1 (délibération du Conseil municipal du 29 juin 2016) ;
- modification de droit commun n°2 (délibération du Conseil municipal du 27 septembre 2017) ;
- modification simplifiée n°2 (délibération du Conseil municipal du 11 décembre 2019) ;
- mise en compatibilité n°1 (délibération du Conseil municipal du 7 avril 2021).

Porter-à-connaissance des services de l'Etat sur les risques d'inondation (fluvial et submersion marine) suite à l'annulation du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé le 15/09/2009

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

Travaux en parties communes

- a. Mise aux 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. Structure
- g. Réseaux secs et humides
- h. Cours
- i. Escaliers et locaux communs
- j. Règlement de copropriété

Travaux en parties privatives

- a. Mise aux normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées
- b. Distribution des logements et respect des normes dimensionnelles

4.2.2. Dispositions relatives aux parties communes

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

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

Dans les locaux à usage commun : vestibules, couloirs, escaliers, remises à voitures d'enfants, cabinets d'aisances, salles d'eau, locaux de gardiennage et autres analogues, les sols et les parois doivent être maintenus en bon état de propreté par tous moyens non susceptibles de nuire à la santé.

Les gaines de passage des diverses canalisations, ainsi que les emplacements renfermant les compteurs sont maintenus en constant état de propreté et d'entretien ; leur accessibilité facile doit être conservée en permanence.

Dans les cours, courettes et allées de circulation, les dépôts d'ordures et détritiques de toute nature sont interdits même à titre temporaire. Les gravats doivent être évacués au fur et à mesure de l'exécution des travaux dont ils proviennent, et en tout état de cause, ne doivent pas s'opposer à la libre circulation des usagers.

L'éclairage des parties communes doit être en bon état de fonctionnement.

Les peintures contenant des sels de plomb seront éliminées ou neutralisées. Il est notamment rappelé que tous les travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb.

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

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

Il est précisé que :

- Les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent, d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection. Ils consistent à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés contenant du plomb mis en évidence lors du diagnostic et incluent, le

cas échéant, le remplacement de certains éléments de construction et les travaux nécessaires pour supprimer les causes immédiates de la dégradation des revêtements. Les travaux ne doivent pas entraîner de dissémination nuisible de poussières de plomb.

- Le représentant de l'Etat dans le département peut prescrire toutes mesures conservatoires, y compris l'arrêt du chantier, si des travaux entraînent un risque d'exposition au plomb pour les occupants d'un immeuble ou la population environnante. Le coût des mesures conservatoires prises est mis à la charge du propriétaire, du syndicat de copropriétaires, ou de l'exploitant du local d'hébergement.

Performances énergétiques

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m² et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25% de sa valeur, le maître d'ouvrage doit améliorer sa performance énergétique conformément aux exigences définies dans l'arrêté du 13 juin 2008 (Règlementation thermique dite « globale »).

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

Elle examine notamment :

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

Elle présente les avantages et les inconvénients de chacune des solutions étudiées, quant aux conditions de gestion du dispositif, aux coûts d'investissement et d'exploitation, à la durée d'amortissement de l'investissement et à l'impact attendu sur les émissions de gaz à effet de serre.

Elle précise les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a retenu la solution d'approvisionnement choisie.

Dans les cas où le coût des travaux de rénovation n'est pas supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes mis en place, installés ou remplacés, doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants (Règlementation thermique dite « par élément »).

Ces dispositions s'appliquent :

- aux éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;

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

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

Façades

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

▪ Principes architecturaux

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre cohérente des matériaux sur toute leur hauteur.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes doivent faire appel aux techniques traditionnelles des matériaux de substitution destinés à maintenir leur qualité et aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect et les fonctions architecturales par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas, annexes, etc., pourront être interdites.

Les matériaux utilisés doivent tenir compte de la qualité des matériaux présents dans la ville ancienne tels que la pierre, le bois, l'ardoise sur les pignons et façades arrière. Les enduits talochés ou lissés se rapprocheront des teintes traditionnelles. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. Les matériaux de caractère précaire et les imitations de matériaux (tôle ondulée, plaque de fibrociment, bardeau bitumineux, etc.) sont interdits.

La réalisation par l'extérieur d'isolation thermique des parois opaques des constructions existantes n'est pas admise lorsqu'elle couvre un immeuble maçonné comportant des façades en pierre, en pierre et

enduit, en pan de bois apparent, ou avec décors en briques et des reliefs architecturaux tels que corniches, bandeaux, encadrement de baies et sculpture et appareillages d'aspect décoratif.

S'agissant des extensions de constructions existantes, elles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

L'autorité compétente pourra refuser des projets s'ils sont de nature à remettre en cause ou à dénaturer l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent. Le recours à une architecture traditionnelle ou d'accompagnement pourra être imposé.

- **La maçonnerie**

La maçonnerie de moellons doit être enduite, sauf si leur façonnage fait partie de l'expression architecturale, de même que les maçonneries non destinées à rester apparentes.

Les parements de pierre, les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille, ne doivent pas être ni enduits, ni peints.

L'ordonnancement des baies doit être respecté, notamment la proportion des ouvertures plus hautes que larges, l'alignement des baies les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal.

Les pans de bois ou imitation de pan de bois doivent être maintenus. Le dessin du pan de bois doit être restauré ou complété par des structures de section équivalente.

Dans le cas de réfection de bardage bois, les planches sont remplacées par des planches de même largeur positionnées dans le même sens que celles d'origine.

- **Les modénatures**

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

L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies, chaînes d'angle...) devront être conservées et restaurées.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer au tissu urbain environnant.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits tels que les parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les clôtures.

Les murs en ouvrage de pierre ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

- **Les éléments annexes**

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés ou restitués, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, ainsi que tous les éléments décoratifs, les portes, les portails.

Les extensions d'édifice réalisés sous forme de vérandas ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant ; elles doivent être ouvragées et en verre ; les profils doivent être de couleur soutenue.

Ouvertures et menuiseries

- **Les percements**

Les percements, les baies seront généralement superposées et axées. Dans le cadre de travaux de rénovation et modification des façades visibles du domaine public, la trame originale et la forme des menuiseries et des baies doivent être préservées. Les ouvertures créées et les agrandissements des ouvertures existantes doivent s'inscrire dans la trame existante.

- **Les menuiseries**

Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux).

Les volets PVC et les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Toitures

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées, ainsi que le matériau originel de couverture.

Les toitures doivent être constituées de matériaux de couverture traditionnels du lieu ayant la teinte, l'aspect ou l'appareillage des ardoises naturelles ou d'aspect similaire, du zinc, de la tuile de terre cuite de teinte rosée en faitage. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumineux...) n'est pas autorisée.

La partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture, doit être maintenue en place, apparente et protégée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières, ...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions doit satisfaire aux exigences de composition hiérarchisée des façades, et doivent être parfaitement étanches.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont interdits en toiture des édifices repérés au plan de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (constructions protégées) ; ils doivent être positionnés au sol dans les espaces libres non visibles de l'espace public.

Evacuation des eaux et assainissement

L'évacuation des eaux pluviales et usées doit pouvoir être assurée en permanence.

Les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc, en cuivre ou en aluminium laqué. Les réseaux autres que le pluvial sont interdits en façade sur rue.

Pour l'évacuation des eaux pluviales, les ouvrages d'exécution (gouttières, chéneaux, tuyaux de descente) doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité. Ils sont nettoyés autant qu'il est nécessaire et notamment après la chute des feuilles.

Les fosses septiques, chimiques, ou appareils équivalents doivent être régulièrement entretenues conformément à la réglementation en vigueur. Les fosses abandonnées doivent être vidangées, désinfectées, comblées ou démolies.

En conformité avec le Règlement sanitaire départemental de l'Hérault en vigueur, il est interdit d'évacuer les eaux vannes dans des ouvrages d'exécution d'eaux pluviales et réciproquement. Par dérogation, seule l'évacuation d'eaux ménagères peut être tolérée dans lesdits ouvrages lorsque le système d'égout public le permet.

Cours

Dans chaque cour ou courette, il est établi une prise d'eau qui sera installée et aménagée de telle sorte qu'il n'y ait pas de retour dans les réseaux de distribution d'eaux potables.

Les pentes doivent être convenablement réglées et comporter les aménagements nécessaires en vue de l'évacuation des eaux vers un dispositif capable de retenir les matières pouvant provoquer des engorgements et de s'opposer au passage des rongeurs ; il doit être siphonné dans le cas de l'évacuation des eaux vers un égout.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales, des eaux ménagères et des matières usées passant sous le sol des cours, courettes et jardins doivent comporter en nombre suffisant des regards judicieusement disposés pour faciliter toute opération éventuelle de désengorgement.

L'accès aux cours et courettes doit être assuré depuis une partie commune de l'immeuble.

Escaliers et locaux communs

▪ Les sols, murs et menuiseries des parties communes

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

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

▪ Les cages d'escalier

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

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

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

▪ Les locaux communs

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques, doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou de sécurité).

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

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

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

4.2.3. Dispositions relatives aux parties privatives

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

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de logements et détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées. Certaines dispositions doivent donc être respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions suivantes :

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

- **Règles générales d'habitabilité**

L'habitabilité se définit par les conditions que remplit un logement pour être habité. Les normes minimales de l'habitabilité sont définies en annexe de l'article R.443-11 du Code de la construction et de l'habitation.

Un logement comprend au minimum une pièce d'habitation et les pièces de service attenantes suivantes : cuisine ou coin cuisine, salle d'eau et cabinet d'aisance, celui-ci pouvant être situé dans la salle d'eau.

Dans les pièces affectées à l'habitation, les murs ainsi que les sols doivent assurer une protection contre l'humidité, notamment les remontées d'eaux telluriques.

L'éclairage naturel au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation, sans recourir à un éclairage artificiel. A cet effet, la pièce doit être munie de baies donnant sur un espace libre.

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental de l'Hérault en vigueur, l'occupation des locaux d'habitation doit répondre aux normes suivantes : 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour 2 personnes, 9 m² en plus par personne supplémentaire.

- **Normes dimensionnelles :**

En conformité avec le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, tout logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume

habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental de l'Hérault en vigueur : « L'une au moins des pièces principales du logement doit avoir une surface au sens du décret du 14 juin 1969 supérieure à 9 mètres carrés. Les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 mètres carrés. Dans le cas d'un logement comportant une seule pièce principale ou constitué par une chambre isolée, la surface de ladite pièce doit être au moins égale à 9 mètres carrés. Pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant dégagement ou cul de sac d'une largeur inférieure à 2 mètres ne sont pas prises en compte.

▪ **Ouverture et ventilation :**

Les pièces principales et les chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération satisfaisante.

Les pièces de service (cuisine, salles d'eau et cabinets d'aisances), lorsqu'elles sont ventilées séparément, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination :

- pièce de service possédant un ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être équipées d'un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute. En sus, les cuisines doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse ;
- pièce de service ne possédant pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être munies d'une amenée d'air frais, soit par gaine spécifique, soit par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air sur l'extérieur. L'évacuation de l'air vicié doit s'effectuer en partie haute, soit par gaine verticale, soit par gaine horizontale à extraction mécanique conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque ces pièces de service sont ventilées par un dispositif commun à l'ensemble du logement, ce dispositif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conduits de ventilation doivent être en bon état de fonctionnement, ramonés et désinsectisés chaque fois qu'il est nécessaire.

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental de l'Hérault en vigueur, il est interdit de faire circuler l'air d'un logement dans un autre logement. Il est interdit, en outre, de rejeter l'air vicié en provenance des cuisines, des installations sanitaires, dans les parties communes de l'immeuble.

Les souches et accessoires des conduits de fumée ou de ventilation, tels que aspirateurs, mitres, mitrons, doivent être vérifiés lors des ramonages et remis en état si nécessaire. Ils doivent être installés de façon à éviter des siphonnages, à être facilement nettoyables et à permettre les ramonages.

Une attention particulière sera portée sur la qualité de l'air intérieur notamment par la mise en place d'une ventilation adéquate (conforme au Règlement Sanitaire Départemental de l'Hérault et à l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements).

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

La cuisine ou coin cuisine est intérieur(e) au logement et comprend un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel sont installées l'eau potable froide provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable avec une pression et un débit suffisant à l'eau chaude. La cuisine est aménagée de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson à gaz ou électrique ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

- **Electricité :**

Le logement est alimenté en électricité. L'installation doit répondre aux besoins normaux des usagers et assurer la sécurité des utilisateurs.

Les modifications apportées conduisant au remplacement ou au renforcement des circuits électriques doivent être conformes à la réglementation.

- **Gaz :**

Lorsque le logement est alimenté en gaz, les locaux doivent être ventilés correctement. Les nouvelles alimentations doivent être conformes à la réglementation en vigueur et préserver la sécurité des occupants.

Les conduits de fumée intérieurs ou extérieurs, fixes ou mobiles, utilisés pour l'évacuation des gaz de la combustion doivent être maintenus constamment en bon état d'entretien et de fonctionnement et ramonés périodiquement en vue d'assurer le bon fonctionnement des appareils et d'éviter les risques d'incendie et d'émanations de gaz nocifs dans l'immeuble, ainsi que les rejets de particules dans l'atmosphère extérieure.

- **Equipement sanitaire :**

La salle d'eau est intérieure au logement, constitue une pièce séparée et comporte une baignoire ou une douche et un lavabo munis de siphons et alimentés en eau chaude et froide.

Le cabinet d'aisance est intérieur au logement, constitue une pièce séparée, à moins qu'il ne fasse partie de la salle d'eau, et est pourvu d'une cuvette à l'anglaise et d'une chasse d'eau. S'il est équipé d'une fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau.

Les sols de la salle d'eau et du cabinet d'aisance sont étanches, et les parois situées autour de la douche et de la baignoire sont protégées contre les infiltrations.

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental de l'Hérault en vigueur, le cabinet d'aisance ne doit pas communiquer directement avec la pièce à usage de cuisine et les pièces où se prennent les repas. Toutefois, dans les logements d'une ou deux pièces principales, le cabinet d'aisances peut communiquer directement avec les pièces où se prennent les repas à l'exclusion de la cuisine ; celui-ci doit être raccordé à l'égout ou à un système d'assainissement autre qu'une fosse fixe et muni de cuvette siphonnée et chasse d'eau.

Lors de travaux dans un immeuble habité, un nombre suffisant de cabinets d'aisances doit être constamment maintenu en état de fonctionnement, et l'approvisionnement en eau potable des logements occupés doit être assuré en permanence.

▪ **Chauffage :**

En conformité avec le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, le logement comporte une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

Les équipements de chauffage comportent un dispositif de réglage automatique de température.

A l'entrée en jouissance de chaque locataire ou occupant, le propriétaire ou son représentant doit s'assurer du bon état des conduits, appareils de chauffage ou de production d'eau chaude desservant les locaux mis à leur disposition.

▪ **Lutte contre le saturnisme :**

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

▪ **Caves et sous-sols :**

En conformité avec l'article L.43 du Code de la Santé Publique et le RSD de l'Hérault en vigueur, les caves, sous-sols, combles et pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, sont interdits à l'habitation.

Redistribution des logements :

La diversification et l'adaptation de l'offre de logements pour répondre aux besoins des familles, des jeunes actifs et du maintien des personnes âgées ou handicapées en cœur de ville figurent parmi les orientations du Projet de Renouvellement Urbain de la Ville de Lunel.

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

Ces redistributions tendent notamment :

- 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 (ex : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un logement traversant), le regroupement de petits appartements sous combles avec l'appartement situé à l'étage inférieur afin de créer un duplex ;
- 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 modifier la typologie des logements en augmentant le nombre de pièces principales, et le cas échéant la surface habitable.

Aucune modification de logements ne doit aboutir à la création de pièces dont les dispositions de surface, de hauteur, de ventilation et d'éclairage seraient inférieures aux conditions précédemment spécifiées.

4.2.4. Programme global des travaux par immeuble

Les prescriptions particulières à chaque adresse ciblée dans la DUP sont définies dans les fiches suivantes.

A noter qu'à ce stade de la procédure, il s'agit de prescriptions non détaillées ni définitives, basées sur des constats visuels dont certains devront être approfondis dans le cadre de diagnostics techniques précis.

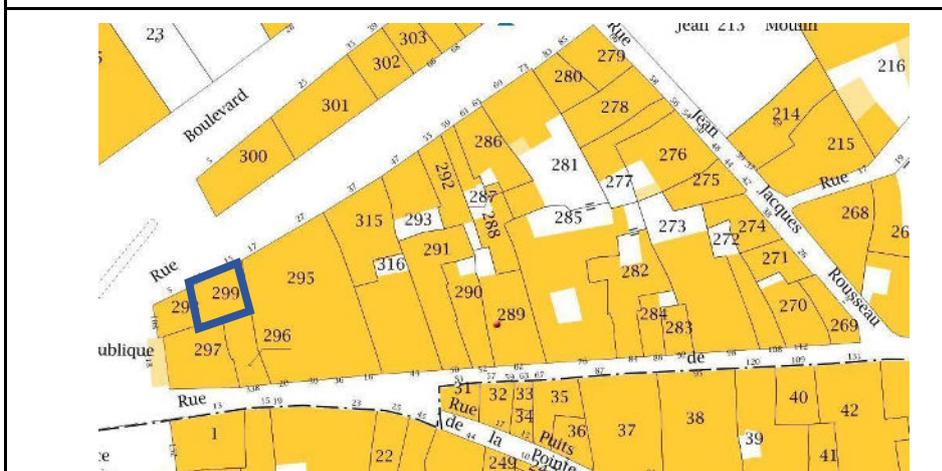
Le programme de travaux précis par immeuble sera élaboré dans un second temps, à l'issue de l'enquête d'utilité publique.

Référence cadastrale :

AW0299

Adresse :

15 rue Marx Dormoy



Caractéristiques générales

Type de bâti	Immeuble à usage mixte : habitation et commerce
Nb de niveaux	R+2
Éléments caractéristiques	RDC commercial occupé – Logement vacant

Prescriptions générales

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Façades et menuiseries extérieures : Réfection • Toitures : Réfection • Réseaux : Mises aux normes des réseaux EU, EP, électricité • Halls et escaliers : Réfection
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Délai de réalisation des travaux	<ul style="list-style-type: none"> • 24 mois

Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble

Logement entièrement visité en septembre 2015 dans le cadre de la précédente OPAH-RU. Le logement occupe les niveaux supérieurs de l'immeuble ; le RDC étant occupé par un commerce en activité. Il est dégradé au sens de la grille d'évaluation de l'ANAH. Une pré-étude a été adressée au propriétaire.

En mai 2021, un potentiel acquéreur se renseigne sur les aides mobilisables dans l'actuelle pré-étude et a estimé les travaux intérieurs à environ 80000€ HT.

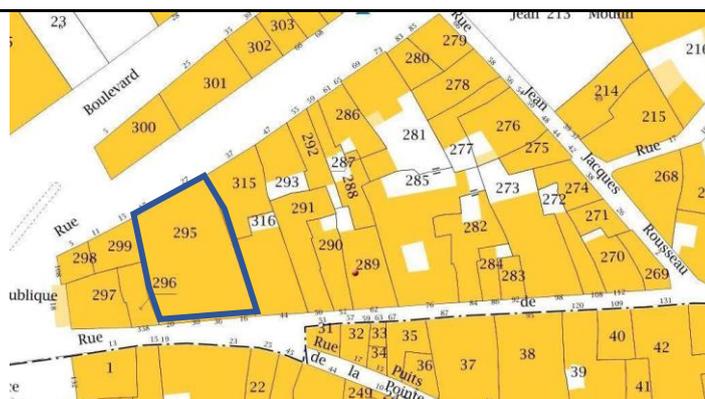
Risque inondation : Aléa résiduel

Référence cadastrale :

AW0295

Adresse :

36 rue de la Libération / 27 rue Marx Dormoy



Caractéristiques générales

Type de bâti	Immeuble à usage mixte : habitation et commerce
Nb de niveaux	R+1,5 (rue Libération) / R+1 (rue Marx Dormoy)
Éléments caractéristiques	RDC commercial occupé – Logements partiellement occupés - Combles

Prescriptions générales

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Façades et menuiseries extérieures : Réfection • Toitures : Réfection • Réseaux : Mises aux normes des réseaux EU, EP, électricité • Halls et escaliers : Réfection
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Délai de réalisation des travaux	<ul style="list-style-type: none"> • 24 mois

Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble

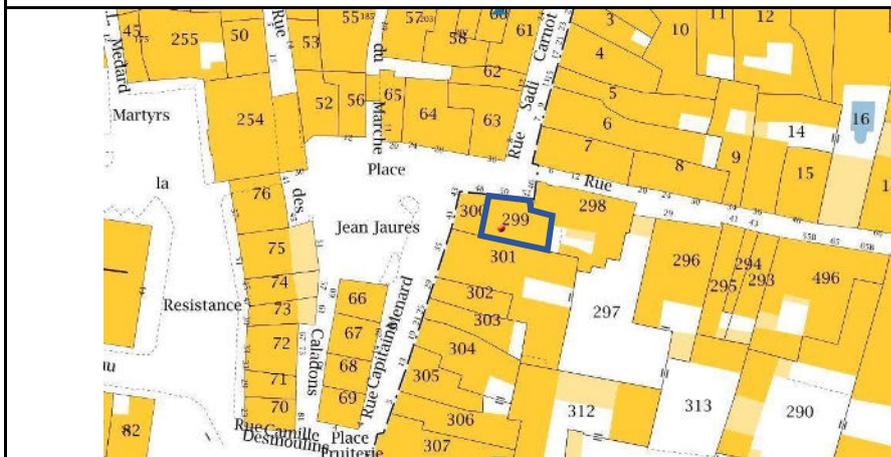
L'immeuble est composé de 2 bâtiments : l'un donnant sur la rue Libération, l'autre sur la rue Marx Dormoy. Au R+1, les 2 bâtiments sont séparés par une étroite terrasse qu'il conviendra de désencombrer pour améliorer l'éclairage des pièces des logements donnant sur cette terrasse.
 Immeuble investigué en 2019 : 2 logements visités (vétustes) + 2 logements en état moyen (résultats de l'enquête auprès de l'occupant).
 Risque inondation : Aléa résiduel

Référence cadastrale :

AX0299

Adresse :

52 Place Jean Jaurès



Caractéristiques générales

Type de bâti	Immeuble à usage mixte : habitation et commerce
Nb de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	RDC commercial vacant – Logements partiellement occupés

Prescriptions générales

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Façades et menuiseries extérieures : Réfection • Toitures : Réfection • Réseaux : Mises aux normes des réseaux des parties communes • Halls et escaliers : Réfection
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Délai de réalisation des travaux	<ul style="list-style-type: none"> • 24 mois

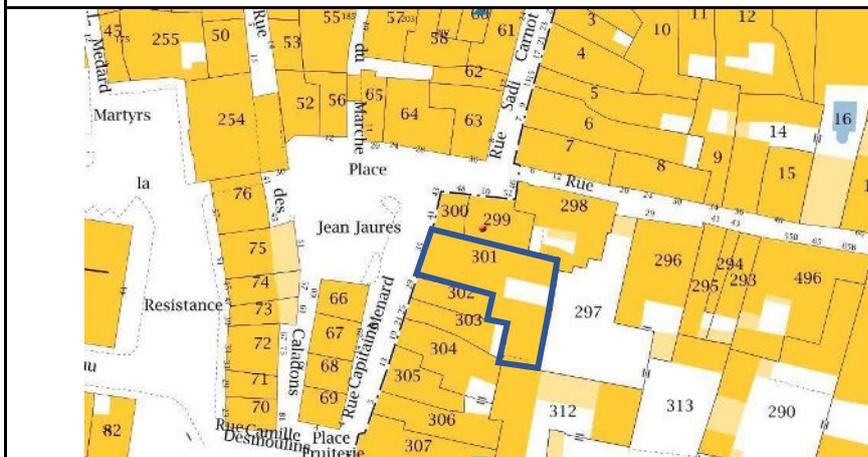
Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble

Immeuble entièrement visité en octobre 2014 dans le cadre de la précédente OPAH avec pré-étude de travaux remise au propriétaire.
 Nouvelle visite R+3 (logement occupé insalubre) et parties communes en 2019. Des travaux semblent avoir été réalisés dans l'appartement situé au R+1. Pas de travaux au R+2 (même état qu'en 2014).
 Immeuble situé dans le périmètre de ravalement de façade obligatoire.
 Risque inondation : Aléa modéré

Référence cadastrale :

AX0301

Adresse :

35 rue Capitaine Ménard

Caractéristiques générales

Type de bâti	Immeuble à usage mixte : habitation et commerce
Nb de niveaux	R+2
Éléments caractéristiques	RDC commercial vacant – Logements vacants

Prescriptions générales

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Façades et menuiseries extérieures : Réfection • Toitures : Réfection • Réseaux : Mises aux normes des réseaux EU, EP, électricité • Halls et escaliers : Réfection
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Délai de réalisation des travaux	<ul style="list-style-type: none"> • 24 mois

Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble

Immeuble entièrement visité en juin 2011 et mai 2014 dans le cadre de la précédente OPAH avec pré-études de travaux remises au propriétaire + dossier d'avis préalable transmis en juin 2014 à l'ANAH.

Permis de construire déposé le 03/01/2011.

Dossier de demande de subvention ANAH accordé en décembre 2018.

Des travaux de déconstruction de la toiture - prévus dans le dossier ANAH - ont débuté en début d'année 2020. Les travaux sur les logements en eux-mêmes n'ont pas débutés.

Immeuble situé dans le périmètre de ravalement de façade obligatoire.

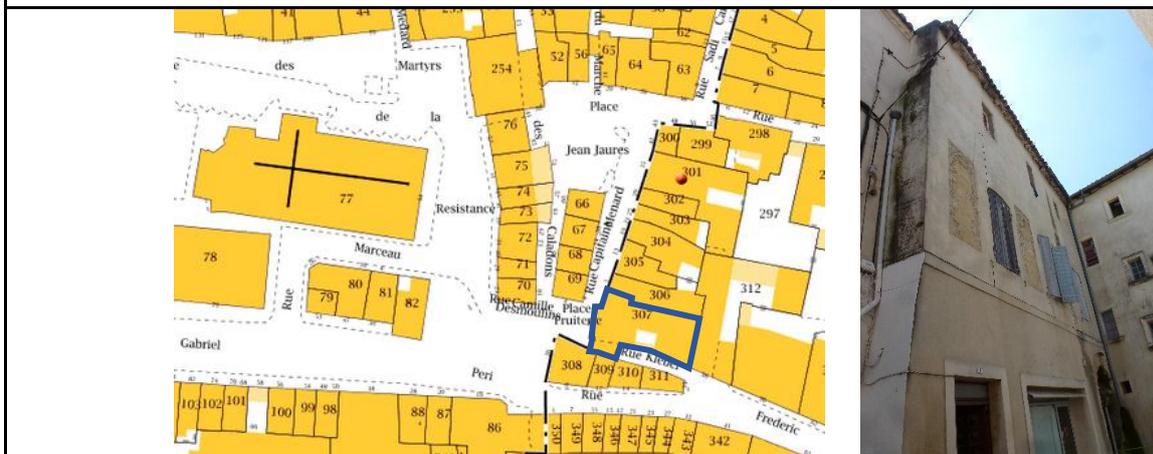
Risque inondation : Aléa modéré

Référence cadastrale :

AX0307

Adresse :

14 place de la Fruiterie



Caractéristiques générales

Type de bâti	Immeuble à usage mixte : habitation et commerce
Nb de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	RDC commercial vacant – Logements partiellement occupés

Prescriptions générales

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Façades et menuiseries extérieures : Réfection • Toitures : Réfection • Réseaux : Mises aux normes des réseaux EU, EP, électricité • Halls et escaliers : Réfection
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes
Délai de réalisation des travaux	<ul style="list-style-type: none"> • 24 mois

Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble

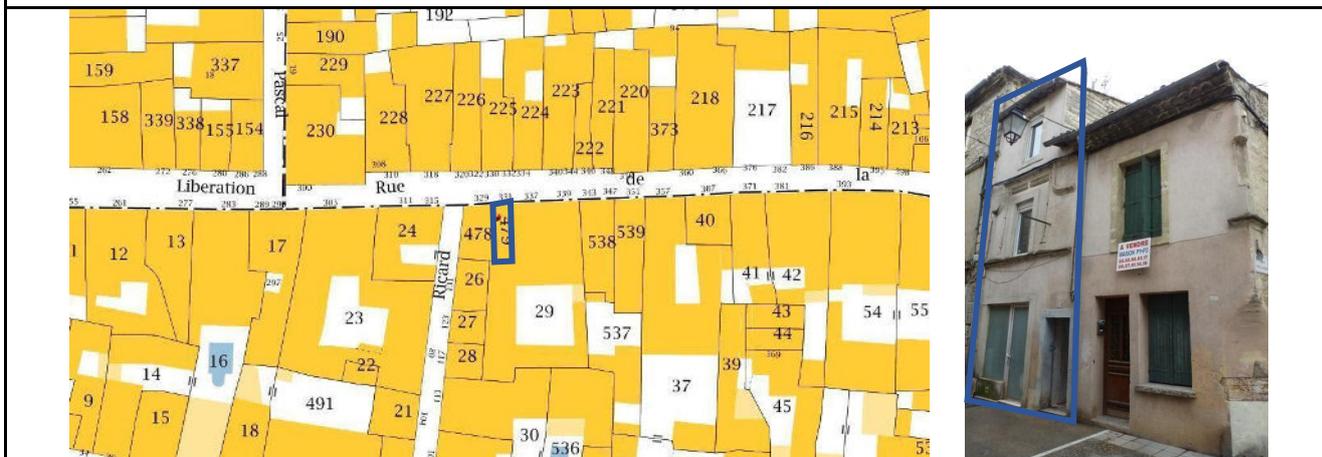
Immeuble visité entièrement en septembre 2013 dans le cadre de l'ancienne OPAH-RU (avec le précédent propriétaire de l'immeuble).
 4 logements visités en 2019 : 3 logements ne répondent pas aux normes du décret décence (R+1 et R+2) ; le logement du 3ème étage a été rénové entièrement.
 Mai 2020 : visite dans le cadre du permis de louer de l'appartement R+1 fond de cours (non vu en 2019) qui a été récemment rénové suite à une procédure de conservation de l'allocation logement par la CAF 34.
 Novembre 2020 : signalement de logement non décent sur l'appartement du 1er étage (déjà vu en 2019).
 Intérêt patrimonial élevé en façade (baies gothiques) et à l'intérieur (escalier en vis complet dans la cage d'escalier).
 Immeuble situé dans le périmètre de ravalement de façade obligatoire.
 Risque inondation : Aléa fort

Référence cadastrale :

AX0479

Adresse :

331 rue de la Libération



Caractéristiques générales

Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Nb de niveaux	R+2
Éléments caractéristiques	Logements partiellement occupés

Prescriptions générales

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Façades et menuiseries extérieures : Réfection • Toitures : Réfection • Réseaux : Mises aux normes des réseaux EU, EP, électricité • Halls et escaliers : Réfection
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de décence et de sécurité.
Délai de réalisation des travaux	<ul style="list-style-type: none"> • 24 mois

Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble

Logement RDC visité en 2019, occupé par un locataire, ne répond pas aux normes de salubrité et de décence en vigueur.

Logement duplex visité en juin 2021 dans le cadre du permis de louer (logement vacant au moment de la visite) : bon état général mais non décent (ventilation et électricité pas aux normes)

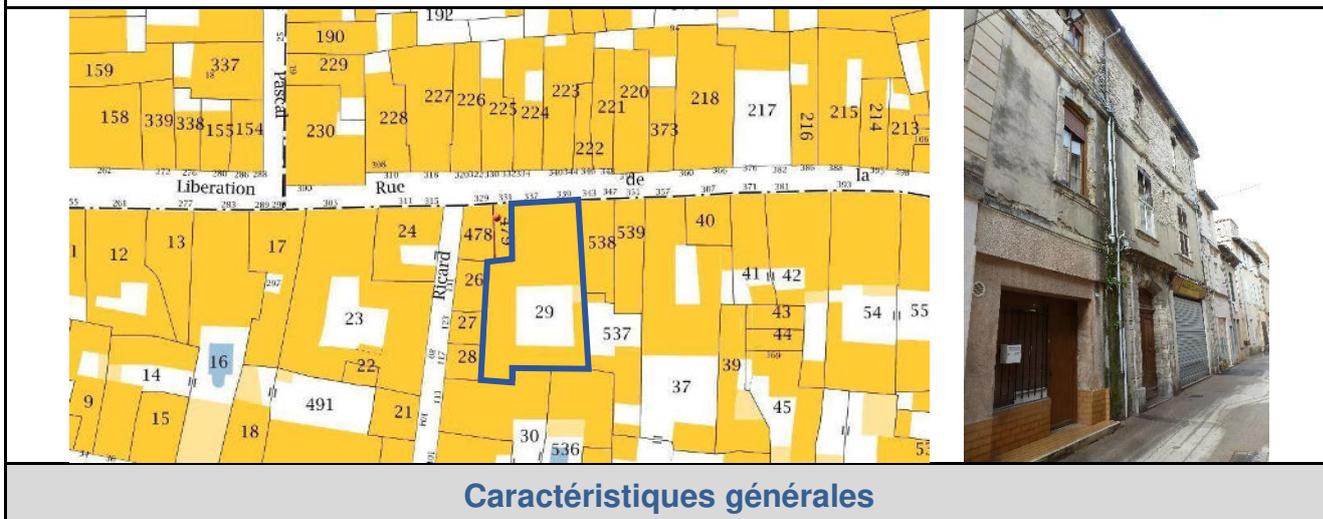
Préconiser restitution immeuble en maison de ville avec RDC non habitable (création locaux annexes).

Risque inondation : Aléa modéré

Référence cadastrale :

AX0029

Adresse :

339 rue de la Libération

Caractéristiques générales

Type de bâti	Immeuble à usage mixte : habitation et commerce
Nb de niveaux	R+2
Éléments caractéristiques	RDC commercial en activité – Logements partiellement occupés

Prescriptions générales

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Façades et menuiseries extérieures : Réfection • Toitures : Réfection • Réseaux : Mises aux normes des réseaux EU, EP, électricité • Halls et escaliers : Réfection
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes
Délai de réalisation des travaux	<ul style="list-style-type: none"> • 24 mois

Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble

Des travaux intérieurs réalisés petit à petit depuis 2003.

Immeuble étudié en 2019 : visite parties communes + enquêtes sociales auprès de 2 locataires occupants de logements rénovés récemment mais présentant des désordres relatifs à la non-décence des logements.

Décembre 2020 : visite T4 vacant dernier niveau + T2 1er étage : logements très dégradés - Envoi pré-étude au propriétaire dans le cadre de l'OPAH

Janvier 2021 : visite suite signalement locataire logement RDC : logement non décent, notamment problème de moisissures et d'humidité.

Intérêt patrimonial élevé : une attention particulière sera apportée au traitement des façades, menuiseries extérieures, modénatures, débord de toiture, etc.

Risque inondation : Aléa modéré

Référence cadastrale :

AX0084

Adresse :

**246 rue Marc Antoine Ménard /
69 boulevard Louis Blanc**



Caractéristiques générales

Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Nb de niveaux	R+1
Éléments caractéristiques	Logements vacants

Prescriptions générales

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Façades et menuiseries extérieures : Réfection • Toitures et planchers intermédiaires : Réfection • Réseaux : Mises aux normes des réseaux des parties communes • Halls et escaliers : Réfection
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Délai de réalisation des travaux	<ul style="list-style-type: none"> • 24 mois

Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble

Immeuble vacant, locataires évacués suite problème de structure (plancher).
 Un rapport dressé par un expert du Tribunal de Montpellier en juillet 2019 a pu constater « des planchers bois dégradés » étayés à partir du RDC des zones concernées et de préciser concernant la bâtisse que « l'ensemble paraît abandonné » [...] et que « le propriétaire précisant qu'il est en cours de transformation des locaux en 3 logements d'habitation ».
 Risque inondation : Aléa fort.

4.2.5. Obligation de déposer une demande de Permis de Construire

Conformément à l'article R.421-14 d) du Code de l'urbanisme, les travaux nécessaires à la réalisation d'une Opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 du même Code, sont soumis à permis de construire.

Rappelons que dans le cadre de l'ORI, les travaux prescrits visent nécessairement la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Dès lors, la seule nuance prévue par l'article R.421-14 d) du Code de l'urbanisme permettant d'échapper au dépôt d'un permis de construire, à savoir la réalisation de travaux d'entretien ou de réparation ordinaires, ne saurait trouver d'application pratique en ORI.

Par ailleurs, ce permis de construire contient de nombreuses spécificités. En effet, le dans cadre d'un permis de construire délivré pour des travaux nécessaires à la réalisation d'une ORI, le propriétaire doit déposer un dossier comportant une notice architecturale indiquant les matériaux utilisés pour la réalisation des travaux, les modalités d'exécution de ces derniers et un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment objet des travaux, conformément aux articles. R. 431-11 et R. 431-14 du Code de l'urbanisme.

Les travaux doivent en effet être compatibles avec la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R. 313-25 du Code de l'urbanisme. Aussi, les travaux prescrits dans le cadre d'une ORI doivent faire l'objet d'un seul et même permis de construire afin de laisser la possibilité à la personne publique de contrôler la bonne foi du propriétaire et sa véritable volonté de réaliser l'ensemble des travaux prescrits dans le cadre de la DUP.

4.3. Indication sur la situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments

Adresse	Parcelle	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments
15 rue Marx Dormoy	AW0299	1	1	1 commerce en activité 1 logement vacant
36 rue de la Libération / 27 rue Marx Dormoy	AW0295	5	3	2 commerces en activité 1 local vacant 4 logements locatifs occupés à loyers libres 1 logement vacant
52 Place Jean Jaurès	AX0299	3	2	1 logement vacant 2 logements locatifs occupés à loyers libres 2 locaux commerciaux vacants
35 rue Capitaine Ménard	AX0301	1	1	1 logement vacant 1 local commercial vacant
14 place de la Fruiterie	AX0307	6	2	6 logements locatifs occupés à loyers libres 1 logement vacant 1 local commercial en activité
331 rue de la Libération	AX0479	2	0	1 logement occupé 1 logement vacant
339 rue de la Libération	AX0029	11	1	1 commerce en activité 1 logement vacant 10 logements locatifs occupés à loyers libres
246 rue Marc Antoine Ménard / 69 boulevard Louis Blanc	AX0084	2	0	2 logements vacants

5. Estimations financières

5.1. Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

En application de l'article R.313-24 du Code de l'urbanisme, les dépenses d'acquisition des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique ont été estimées.

Suite à l'avis n°2021.34145.58264 de France Domaines, le montant des indemnités principales est estimé à 2 200 000 €, et le montant des indemnités accessoires (y compris emploi) à 661 000 €, soit une valeur estimée totale de 2 861 000 €.

Dans l'hypothèse d'une appropriation publique, cette estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition devra faire l'objet d'une estimation particulière, c'est-à-dire pour chacun des immeubles concernés.

Par ailleurs, et pour rappel, l'appropriation publique n'est pas l'objectif principal de la procédure de Restauration Immobilière, le but étant d'obtenir les travaux déclarés d'utilité publique, si possible par les propriétaires eux-mêmes.

5.2. Estimation sommaire du coût des restaurations

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

Les coûts ont été estimés à partir d'un constat visuel de l'état d'entretien des immeubles et des logements, des diagnostics techniques préalables, des références au niveau national des coûts de réhabilitation, des exemples de réhabilitations antérieurement menées dans des immeubles lunellois aux caractéristiques similaires. Les coûts indiqués pour les façades portent sur l'ensemble des façades et pignons de l'immeuble, y compris ceux non visibles depuis l'espace public.

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

Parties privatives

	Réhabilitation mixte ou légère	Réhabilitation lourde	Total
Nombre de logements répartis sur 8 immeubles	20	10	30
Surface habitable estimée en m²	831 m ²	816 m ²	1 647 m²
Fourchette de prix en €/m²	entre 250 et 800 € du m ²	entre 800 € et 1 400 € du m ²	
Coût total en € HT	334 650 €	955 000 €	1 289 650 €

Parties communes

Immeuble		Nombre d'immeubles	Fourchette de prix par immeuble en € HT	Coût total en € HT
Façades et menuiseries	réfection	8	entre 5 700 € et 110 000 €	355 480 €
Toiture	réfection	8	entre 6 600 € et 105 000 €	333 480 €
Autres parties communes	réfection	8	entre 5 000 € et 30 000 €	119 000 €
Total				808 280 €

Coût global des restaurations en € HT :

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le coût global des travaux devant être réalisés au titre des prescriptions s'élèverait à 2 097 930 €, arrondis à 2 100 000 € HT.

TOTAL DES DEPENSES PREVISIONNELLES :

Estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition (2 861 000€)

+

Estimation sommaire du coût des restauration (2 100 000€)

Soit un total des dépenses prévisionnelles estimées à 4 961 000€.

