

DEPARTEMENT DES YVELINES



COMMUNAUTE URBAINE

GRAND PARIS SEINE & OISE

Opération de Restauration Immobilière
Centre-Ville des Mureaux

Dossier d'utilité publique **2^{ème} liste d'immeubles**

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

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise
rue des Chevries – 78410 AUBERGENVILLE

Ville des Mureaux
place de la Libération – 78130 LES MUREAUX –

Sommaire

I. Mise en contexte	3
II. Objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine	9
a. Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration	9
b. Parties communes	10
c. Parties privatives.....	15
d. Obligation de déposer une demande de Permis de Construire	17
III. Estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition	19
IV. Appréciation sommaire des dépenses de travaux	19
a. Estimation des coûts moyens de travaux	19
b. Dépenses de travaux	19
V. Délais de réalisation de travaux	20
VI. Programme global des travaux par adresses	21

I. Mise en contexte

Un projet de ville global :

La ville des Mureaux mène depuis plus de trente ans des actions d'ensemble destinées à l'amélioration du parc d'habitat privé. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés dégradées », et deux Plans de sauvegarde sur le quartier Grand-Ouest, ont renforcé la volonté de la commune de s'inscrire dans la prévention des difficultés. Elle pilote ainsi une Veille et un Observatoire des copropriétés (VOC), un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC), et a été signataire d'un protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements entre 2013 et 2017. La mairie mène également une campagne de ravalement sur son centre-ville. Engagée depuis 2002, elle a d'ores et déjà permis de réhabiliter 59 bâtiments, dont 20 subventionnés par la Ville. La dernière campagne, entamée en 2013, cible 72 façades. En 2015, la Ville a signé une convention dans le cadre de l'appel à projets régional pour une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne (SULHI) avec la DRIHL, l'ARS et l'Anah.

Malgré l'efficacité des opérations conduites, la résistance permanente de certains immeubles à l'intervention publique et l'identification de nouveaux besoins dans l'habitat privé, ont justifié la nécessité de conduire une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) dans le centre-ville des Mureaux.

L'inscription dans une opération d'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.

Le lancement de cette OPAH – Renouvellement Urbain (OPAH RU) en 2016, a pour objectif d'inverser les phénomènes de dévalorisation immobilière et assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente.

Le périmètre d'intervention de l'OPAH RU des Mureaux correspond au contour du centre-ville (cf carte p 6) et intègre une dizaine d'adresses préalablement identifiées par des situations d'insalubrité et/ou de péril.

Les avancées de ce dispositif ont permis de mettre en exergue et de dessiner des orientations pour le traitement de l'insalubrité au sein de son périmètre. Les actions envisagées relèvent tout d'abord de l'accompagnement technique, social et financier des propriétaires et des copropriétaires dans la réalisation des travaux de réhabilitation poursuivant les objectifs suivants :

- améliorer les parties communes de l'immeuble, pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ;
- améliorer le confort et la salubrité des logements ;
- lutter contre la précarité énergétique ;
- adapter les logements et les immeubles aux personnes âgées ou en situation de handicap ;
- mettre en valeur le patrimoine architectural.

Cependant, ces actions incitatives peuvent être très limitées dès lors que les propriétaires et/ou copropriétaires sont dans l'incapacité financière ou réfractaires à la réalisation des travaux leur incombant. Pour être efficaces, ces actions doivent être combinées avec des outils coercitifs modérés comme les pouvoirs de police du Maire (arrêté de péril et/ou insalubrité...etc.), voire même des outils coercitifs 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.

L'ORI s'inscrit dans une stratégie globale d'intervention sur l'habitat privé, et vise à ce titre la réhabilitation lourde des immeubles concernés. Ce dispositif est envisagé dès lors que le champ incitatif ne permet pas la résolution de désordres existants.

Les immeubles inscrits dans les DUP travaux de l'ORI restent éligibles aux aides financières renforcées de l'OPAH-RU qui faciliteront la faisabilité des opérations. L'ORI est une procédure d'aménagement autonome et donc distincte de l'OPAH-RU au plan juridique. Ces deux procédures s'articulent toutefois complètement dans leur mise en œuvre opérationnelle. Cette articulation permet la mise en place d'une action générale de traitement de l'habitat privé qui combine des interventions fondées sur l'incitation avec des actions coercitives sur certains immeubles repérés.

L'Opération de Restauration Immobilière

Conformément aux articles L 313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, une Opération de Restauration Immobilière consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Elle est engagée à l'initiative soit d'une collectivité publique, soit d'un ou plusieurs (co)propriétaires regroupés ou non en association syndicale. Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique portant sur les travaux d'amélioration des conditions d'habitabilité, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la collectivité publique compétente.

Une enquête publique est alors diligentée par la préfecture à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière qui lui demande, par délibération, d'ouvrir l'enquête.

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

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

Les (co)propriétaires des immeubles sous DUP de travaux d'Opérations de Restauration Immobilière peuvent réaliser eux-mêmes les travaux prescrits. A contrario, si les travaux ne sont pas réalisés par les (co)propriétaires dans les délais prévus, la collectivité peut obtenir la cessibilité de l'immeuble au terme d'une nouvelle enquête publique (dite enquête parcellaire) tenue pendant la validité de l'arrêté préfectoral initial.

C'est au moment de l'enquête parcellaire, qui intervient - le cas échéant- nécessairement après l'enquête pour DUP et dans un délai variable, que la collectivité notifie officiellement à chaque (co)propriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Le (co)propriétaire doit alors s'engager ou pas à réaliser les travaux. Ce qui entraîne ou non la mise en cessibilité de son immeuble.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise et la ville des Mureaux souhaitent lancer des Opérations de Restauration Immobilière et des DUP travaux afin d'amorcer une dynamique de rénovation des immeubles anciens sur le périmètre en question. L'enjeu étant ainsi de stimuler le tissu immobilier local et les (co)propriétaires en place.

Les objectifs poursuivis par ces deux collectivités à travers cette ORI sont les suivants :

- rénover en profondeur l'habitat du centre ancien ;
- offrir des logements décents et adaptés aux habitants ;

- lutter contre les (co)propriétaires indécis ;
- cibler particulièrement les immeubles très dégradés dont les (co)propriétaires, déjà relancés par ailleurs, n'ont pas souhaité engager la rénovation ;
- participer à la dynamique générale de revitalisation du centre-ville.

Le choix des 3 immeubles inscrits dans la deuxième DUP de l'ORI des Mureaux

Au regard de ces éléments et après une analyse fine (technique, foncière, sociale...) des situations de chaque adresse, il a été dressé une première liste de 3 immeubles jugés prioritaires.

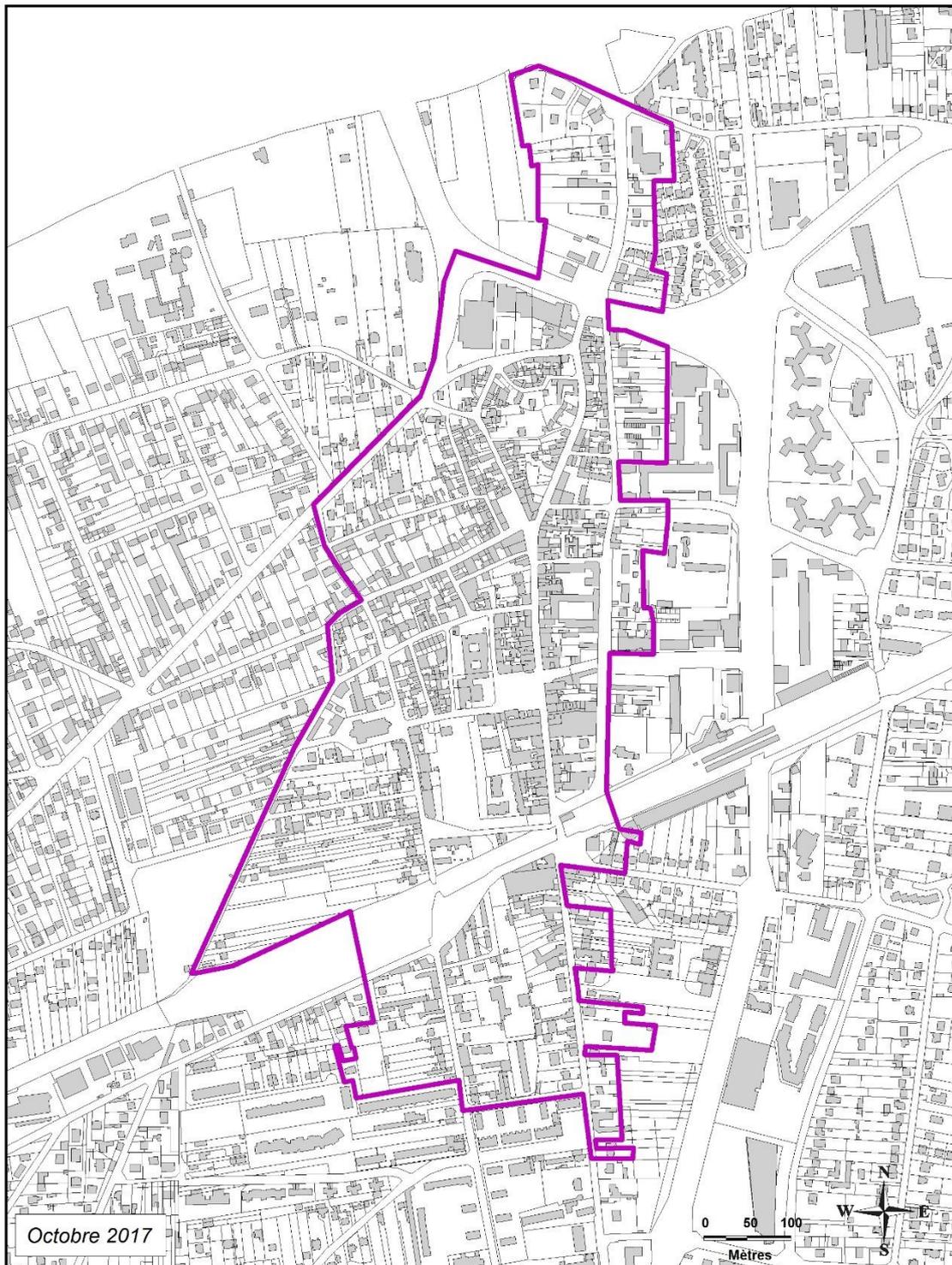
Une délibération de GPS&O en Conseil Communautaire du 16 novembre 2018, a autorisé l'engagement d'une procédure d'enquête publique sur cette première liste d'immeubles. Par la suite, une enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique s'est déroulée du 7 juin au 6 juillet 2018.

La poursuite de l'animation de l'OPAH RU a permis de dresser une deuxième liste de 3 immeubles présentant des situations comparables.

La mise en œuvre d'une deuxième DUP Travaux de restauration immobilière sur ces immeubles est rendue nécessaire au regard des éléments suivants :

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

Périmètre concerné par la mise en place d'une ORI

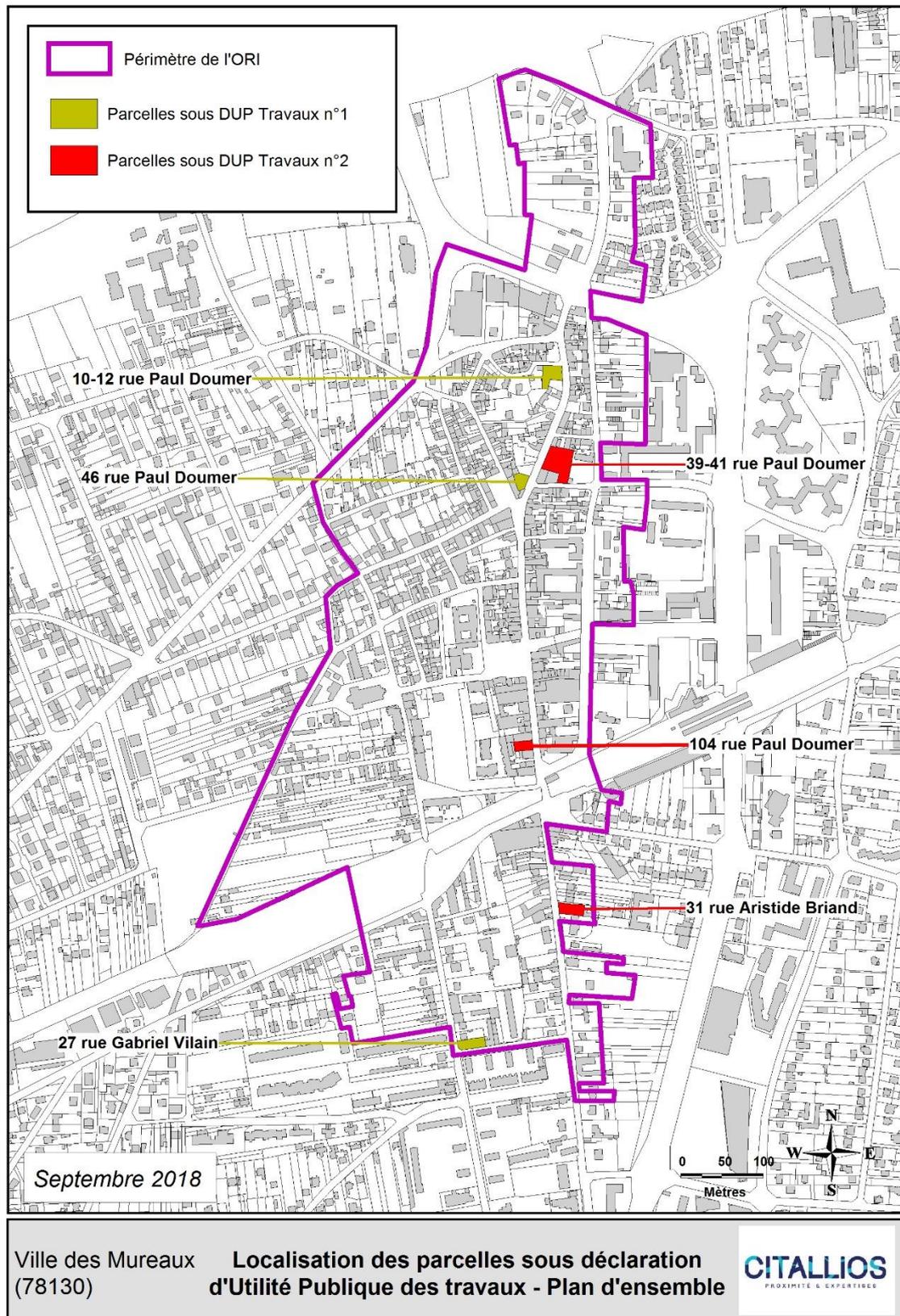


Ville des Mureaux
(78130)

**Périmètre concerné par la mise en place d'une
Opération de Restauration Immobilière (ORI)**



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



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

Adresse	Parcelle	Surface cadastrale (m ²)	Niveaux habitables	Nbre total de Logements	Nbre total de Commerces	Statut de propriété	PO/PB *	Logements occupés
31, rue Aristide Briand	AP157	427 m ²	R+1	5	2	Copropriété	2 PB	3
39-41 rue Paul Doumer 6 rue Agathe Legrand	AO489	1 156 m ²	R+2	15	4	Copropriété	13 PB	14
104 rue Paul Doumer	AX399	267 m ²	R+4	10	2	Copropriété	5 PB	4

*PB : propriétaire bailleur. PO : propriétaire occupant.

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

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

La Déclaration d'Utilité Publique concerne les travaux de restauration prescrits qui seront notifiés aux (co)propriétaires. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et l'ensemble de la réglementation en vigueur à la date de l'arrêté préfectoral prononçant la DUP. Les règles suivantes sont notamment rappelées :

Normes minimales d'habitabilité

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

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

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

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

Règlement Sanitaire Départemental des Yvelines approuvé par arrêté préfectoral le 16 juillet 1979, modifié par plusieurs arrêtés préfectoraux. Le dernier arrêté modificatif datant du 19 novembre 1984.

Salubrité et lutte contre le saturnisme :

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

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

Performances énergétiques

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

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

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

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 ;

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 des Mureaux approuvé le 11 mai 2006, modifié le 23 septembre 2010, révisé le 4 juillet 2013 et mis à jour le 16 janvier 2009, le 8 avril 2010, le 25 février 2014, le 20 janvier 2015 et le 19 août 2015.

Règlement municipal du service public d'assainissement collectif approuvé le 15 novembre 2007.

Règlement municipal de voirie approuvé le 8 décembre 1988.

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

Travaux en parties communes

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

Travaux en parties privatives

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

- b. Parties communes

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

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

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

Les 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 (Réglementation 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

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

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

▪ **La maçonnerie de pierre de tailles**

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

▪ **Les enduits**

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

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

Les modénatures

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

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

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

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

▪ **Les éléments annexes**

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

Ouvertures et menuiseries

▪ **Les percements**

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

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

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

▪ Les menuiseries

Les menuiseries extérieures anciennes (croisées, châssis, portes...) sont soit restaurées, si leur état le permet, soit utilisées comme modèle pour le remplacement par des menuiseries neuves. Les fenêtres neuves sont réalisées en matériaux nobles : bois, acier ou aluminium peint en usine. Les croisées neuves s'inspirent des modèles anciens et reprennent le dessin des autres châssis anciens présents sur la même façade.

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

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

La pose de volets roulants est interdite en rénovation. Le remplacement des volets existants à l'identique, et la pose de volets bois battants à la française ou de volets métalliques persiennes, sont à privilégier en fonction de l'époque de conception du bâti. Tous les volets extérieurs sont peints dans des tonalités en harmonie avec les fenêtres.

Toitures

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

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

Cours

Les espaces libres seront plantés et végétalisés. La création de parkings souterrains et aériens comportant des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite pourra être envisagée.

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

▪ **Les clôtures**

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

Escaliers et locaux communs

▪ **Les sols, murs et menuiseries des parties communes**

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

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

▪ **Les cages d'escalier**

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

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

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

▪ **Les locaux communs**

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

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

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

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

c. Parties privatives

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

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

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions suivantes :

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

▪ **Normes dimensionnelles :**

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

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

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental des Yvelines en vigueur, la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,30 mètres.

▪ **Ouverture et ventilation :**

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

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

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

▪ **Gaz et électricité :**

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur. Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins liés à l'usage.

▪ **Equipement sanitaire :**

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

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

▪ **Chauffage :**

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

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

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

▪ **Lutte contre le saturnisme :**

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

Redistribution des logements :

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

Ces redistributions tendent notamment :

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

d. Obligation de déposer une demande de Permis de Construire

Conformément à l'article R 313-25 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, 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, le permis ORI contient de nombreuses spécificités. En effet, dans le cadre d'un permis de construire ORI, le propriétaire doit déposer un dossier de demande qui comporte 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 (Art. R. 431-14 et R. 431-11 C. urbanisme).

Les travaux doivent en effet être compatibles avec la DUP (Art. R. 313-25 C. 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 (TA de Cergy-Pontoise, 7 mars 2014, n° 1206530).

III. Estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition

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

Suite à l'avis n°2018-440V0814 de France Domaines, le montant de l'indemnité principale est estimé à 2 870 000 €, le montant de l'indemnité de remploi à 288 000 €, et les aléas divers à 315 800 €, soit une dépense prévisionnelle totale de 3 473 800 € arrondie à 3 474 000 €.

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 ne constitue pas un aboutissement de la procédure de Restauration Immobilière. La réalisation des travaux déclarés d'utilité publique est l'objectif principal de la procédure.

IV. Appréciation sommaire des dépenses de travaux

a. Estimation des coûts moyens de travaux

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 de dépenses constatées lors de réhabilitations menées dans des immeubles muriaux similaires. Les coûts indiqués pour les façades portent sur les deux façades de l'immeuble.

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

b. Dépenses de travaux

Parties privatives

	Réhabilitation mixte ou légère	Réhabilitation lourde sur l'ensemble de l'immeuble	Total
Nombre de logements répartis sur 3 immeubles	24	4	28
Surface habitable en m²	1 080	180	1 260
Fourchette de prix en €/m²	entre 200 € et 600 € du m ²	entre 750 € et 1 000 € du m ²	
Coût total en € HT	432 000 €	175 500 €	589 500 €

Parties communes

Immeuble		Nombre d'immeubles	Coût par immeuble en € HT	Coût total en € HT
Façades et menuiseries	réfection	2	entre 40 000 € et 60 000 €	100 000 €
Toiture	réfection	2	entre 40 000 € et 60 000 €	100 000 €
Autres parties communes	réfection	3	entre 60 000 € et 120 000 €	270 000 €
Total				470 000 €

Coût global en € HT :

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le coût global des travaux devant être réalisés au titre des prescriptions s'élèverait à 1 059 500 €, arrondis à 1 100 000 € HT.

V. Délais de réalisation de travaux

Adresse	Parcelle	Délai de réalisation des travaux
31, rue Aristide Briand	AP157	15 mois
39-41, rue Paul Doumer 6 rue Agathe Legrand	AO489	15 mois
104, rue Paul Doumer	AX399	15 mois

VI. Programme global des travaux par adresses

Référence cadastrale AP157	Adresse 31, rue Aristide Briand
--------------------------------------	---

Description générale	
Nombre de niveaux	2 bâtiments R+1
Type de bâti	Immeuble à usage commercial et d'habitation
Rez-de-Chaussée	1 Commerce en activité et un garage
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble avec architecture neutre : tôle acier sur rue et maçonnerie enduite sur cour

IMPORTANT : seul le bâtiment donnant sur la rue (comprenant trois logements et un commerce) fait partie du périmètre du programme de travaux de la présente DUP ; dans l'hypothèse d'une expropriation les dispositions de l'article L 122-6 du Code de l'Expropriation seront appliquées.

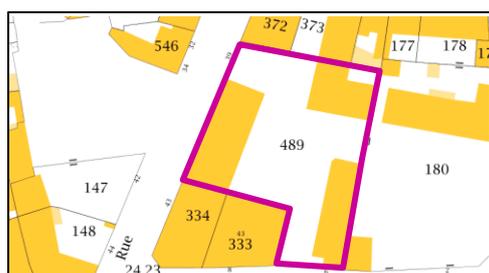
Prescription de travaux	
Parties communes	<p>Réfection des façades et des menuiseries.</p> <p>Réfection de la toiture.</p> <p>Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire.</p> <p>Mise aux normes techniques et sanitaires.</p> <p>Mise aux normes pour la sécurité incendie.</p> <p>Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques.</p>
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.



Référence cadastrale AO489	Adresse 39-41 rue Paul Doumer 6 rue Agathe Legrand
--------------------------------------	--

Description générale	
Nombre de niveaux	3 bâtiments R+1 à R+2
Type de bâti	Immeuble à usage commercial d'habitation
Rez-de-Chaussée	Habitation et commerces en activité
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture globalement neutre, avec quelques petites modénatures et briques apparentes en façade

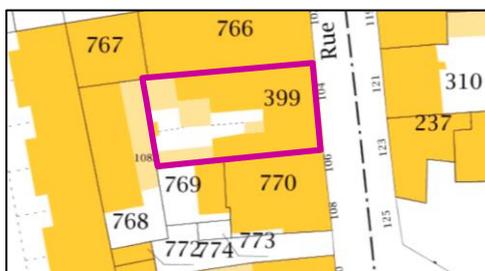
Prescription de travaux	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries. Réfection des toitures. Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire. Mise aux normes techniques et sanitaires. Mise aux normes pour la sécurité incendie. Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques.
Parties privées	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.



Référence cadastrale AX399	Adresse 104, rue Paul Doumer
--------------------------------------	--

Description générale	
Nombre de niveaux	R+3+combles
Type de bâti	Immeuble à usage de commerce et d'habitation
Rez-de-Chaussée	2 Commerces dont 1 en activité
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble avec architecture neutre en front de rue.

Prescriptions de travaux	
Parties communes	Reprise et renforcement de planchers intermédiaires Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier Mise aux normes techniques et sanitaires
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité



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

La présente DUP concerne 3 copropriétés 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 sur les sols et les tréfonds afférents. Les lots ainsi acquis seront retirés de leur copropriété d'origine et du régime issu de la Loi de 1965.

Parmi ces cas fonciers particuliers, il faut distinguer les lots en volume, des lots ancrés dans le sol naturel.