DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

GRAND
ORLY
SEINE
BIÈVRE

Opération de Restauration Immobilière

mise en place par l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre
à la de demande de la Ville de Vitry sur Seine

septembre 2021

vitry-sur-seine

Dossier d'utilité publique
2ème liste d'immeubles

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

Sommaire

I. **Contenu du présent dossier de DUP** 3

II. **Mise en contexte** 4

III. **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. Travaux réalisés en Parties communes 13

c. Travaux réalisés en Parties privatives 18

d. Obligation de déposer une demande de Permis de Construire 20

IV. **Estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition** 21

V. **Appréciation sommaire des dépenses de travaux** 21

a. Estimation des coûts moyens de travaux 21

b. Dépenses de travaux 21

VI. **Appréciation sommaire des dépenses de l'opération** 22

a. Estimation sommaire et globale des acquisitions : 22

b. Estimation sommaire des dépenses de travaux : 22

c. Estimation sommaire des dépenses de l'opération : 22

VII. **Délais de réalisation de travaux** 23

VIII. **Programme global des travaux par adresses** 23

I. Contenu du présent dossier de DUP

Conformément à l'article R 313-24 du Code de l'urbanisme.

Le dossier soumis à enquête comprend ;

1. *Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;*
2. *La désignation du ou des immeubles concernés ;*
3. *L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;*
4. *Une notice explicative qui :*
   a. *Indique l'objet de l'opération ;*
   b. *Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;*
   c. *Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;*
5. *Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.*

Le présent dossier est conforme aux attentes réglementaires.

II. Mise en contexte

Un parc privé conséquent, accueillant des ménages modestes :

Le parc de logements actuel de la Ville compte environ 34 000 logements, dont plus de 20 000 appartiennent au parc privé, représentant 60 % du parc total de logements. Ce parc est composé à 60% de propriétaires occupants et à 40 % de locataires du parc privé.

Le parc locatif privé joue par ailleurs un rôle important d'accueil des ménages modestes, sa fraction la moins valorisée accueillant les populations les plus modestes de la commune, jouant ainsi le rôle d'un parc social d'usage qui loge les ménages ne parvenant pas à accéder au logement social.

Une action de la Ville ancienne en direction du parc privé :

Afin d'améliorer les conditions d'habitat de ces ménages, la Ville mène une politique interventionniste en direction du parc privé depuis de nombreuses années, via la mise en place d'actions coercitives (prise d'arrêtés d'insalubrité et de péril par son service environnement – anciennement Bureau Municipal d'Hygiène, en place à Vitry depuis 1925) et d'actions incitatives. Depuis le début des années 2000, la Ville est ainsi fortement intervenue pour favoriser l'amélioration de l'habitat privé sur le territoire de la commune via différents dispositifs incitatifs et partenariaux, notamment :

- Convention d'éradication de l'habitat indigne signée entre l'Etat et la ville (2005-2010).
- Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (1999-2001 puis 2006-2011) et campagne de ravalement sur le quartier du Port-à-l'Anglais (2006-2011).
- Plans de sauvegarde (2002-2007 puis 2008-2013) et programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC - 2014/2016) pour permettre le redressement de la troisième plus grande copropriété de la Ville – 185 logements.
- Programme social thématique pour lutter contre la vacance (2005-2008).

Des désordres persistants dans le parc privé :

Néanmoins, malgré les actions entreprises par la Ville, un certain nombre de désordres persistent dans ce parc. Ce bâti est par ailleurs vieillissant et se voit confronté à une déqualification de fait liée à l'offre importante en logements neufs.

Ainsi, le parc privé existant présente un certain nombre d'enjeux en matière d'amélioration de l'habitat, inscrits dans le Programme Local de l'Habitat communal (PLH) 2012-2017. En particulier, les thématiques suivantes ont été identifiées comme prioritaires :

- Lutter contre l'habitat indigne et traiter les adresses ayant résisté à l'action publique jusqu'ici
- Intervenir en direction des copropriétés fragiles
- Lutter contre la précarité énergétique
- Favoriser l'adaptation des logements pour les personnes âgées et/ou handicapées

L'ensemble de ces enjeux ont été depuis renouvelés dans le cadre du PLHi Ivry – Vitry-sur-Seine – Choisy 2016-2021.

Un renforcement des moyens incitatifs en direction des adresses les plus fragiles qui s'inscrit dans une stratégie d'intervention globale

Afin de répondre à ces enjeux, la Ville a lancé en mars 2014 une étude portant sur le diagnostic de ces problématiques et visant à définir une stratégie d'intervention globale dans sa direction.

La stratégie définie dans ce cadre est une stratégie d'ensemble associant aussi bien les outils préventifs qu'incitatifs et coercitifs.

Ainsi, la mise en œuvre d'une OPAH Copropriétés s'inscrit dans la continuité des actions menées par la Ville jusqu'ici et doit permettre de prioriser et de renforcer l'action incitative en direction des adresses

représentant les conditions d'habitat les plus précaires pour les ménages, et notamment en direction des « points durs » identifiés par les services de la Ville.

L'étude réalisée a permis de retenir 16 immeubles à intégrer au dispositif d'OPAH copropriétés.

Ces immeubles se caractérisent par :

- une dégradation moyenne (5 immeubles) à forte (3 immeubles) des bâtiments, au regard du calcul de l'indice de dégradation ;
- des besoins en travaux importants pour permettre des requalifications complètes et pérennes (265 000 € par immeuble en moyenne pour les parties communes) générant des quotes-parts de travaux conséquentes (30 000€ en moyenne) en raison de la petite taille des immeubles (10 logements en moyenne)
- des interventions urgentes souvent nécessaires pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des passants (6 immeubles sur 8 avec une présomption de plomb accessible en parties communes, 5 immeubles présentent des présomptions de péril, 6 des présomptions d'insalubrité)
- des besoins complémentaires en travaux dans les logements récurrents (48% des logements sont en mauvais état)
- des ménages essentiellement locataires (59% dans les copropriétés), aux ressources modestes (1 500 € en moyenne par ménage et par mois) aux taux d'efforts contraints (emprunts immobiliers pour les propriétaires occupants, loyers pour les locataires), et dont une part importante nécessite un accompagnement social (46%)
- des difficultés de fonctionnement ou de gestion rencontrées par les copropriétés (respect du règlement de copropriété, absence d'assemblée générale, désorganisation et manque de professionnalisme des instances de gestion, insuffisance d'implication de certains copropriétaires dans la vie de l'immeuble, conflits entre copropriétaires, impayés de charges, etc.)
- une motivation relative à engager des travaux d'amélioration de l'habitat.

L'ensemble de ces caractéristiques a justifié, la mise en place d'un dispositif renforcé d'accompagnement, tant du point de vue du redressement en termes de fonctionnement et de gestion des copropriétés, que du point de vue de la réalisation des travaux (appui technique et financier).

La mise en œuvre d'une **OPAH Copropriétés** en direction de ces adresses s'inscrit donc dans une stratégie d'intervention globale mise en œuvre par la Ville pour répondre aux problématiques identifiées dans son programme local de l'habitat en matière d'habitat privé.

L'inscription dans une opération d'OPAH Copropriétés

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 d'une **OPAH Copropriétés en 2017**, a pour objectif de favoriser l'amélioration du parc de logement existant par une requalification du bâti, et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente.

Les immeubles de **l'OPAH Copropriétés de la Ville de Vitry-sur-Seine** correspondent à des adresses n'ayant pas fait l'objet de travaux depuis de nombreuses années ou pas suffisamment au regard des conditions d'habitabilité qu'ils offrent à l'heure actuelle.

Les avancées de ce dispositif ont permis de mettre en exergue et de dessiner des orientations pour le traitement de l'habitat indigne 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, si une OPAH, dispositif incitatif, peut s'avérer efficace dès lors que les copropriétaires se mobilisent, ses effets sont très limités si la majorité des propriétaires et/ou copropriétaires sont dans l'incapacité financière de réaliser des travaux ou réfractaires à la réalisation des travaux leur incombant. Pour obtenir des résultats concrets, 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 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.

Les immeubles inscrits dans les DUP travaux de l'ORI restent éligibles aux aides financières renforcées de l'OPAH qui faciliteront la faisabilité des opérations. L'ORI est une procédure d'aménagement autonome et donc distincte de l'OPAH 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 publique préalable à la 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 entraine ou non la mise en cessibilité de son immeuble.

En 2018, dans le cadre de l'OPAH copropriété mise en œuvre par la Ville de Vitry-sur-Seine, **l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre** a souhaité lancer **à la demande de la Ville de Vitry-sur-Seine**, une Opération de Restauration Immobilière et des DUP travaux, afin de conforter la dynamique de rénovation des immeubles anciens initiée par l'OPAH. L'enjeu étant ainsi de renforcer le dispositif public auprès des (co)propriétaires en place, visant l'amélioration du parc et les conditions d'habitabilité des logements.

Les objectifs poursuivis par ces deux collectivités à travers l'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 indélicats ;
- 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 l'habitat privé.

Les modalités de choix des immeubles inscrits dans la DUP de l'ORI de la Ville de VITRY

Dans le cadre de l'OPAH Copropriété lancée par la Ville de Vitry-sur-Seine, les immeubles identifiés ont fait l'objet d'un diagnostic complet, social, technique et de gestion.

Il ressort de ces diagnostic plusieurs éléments d'appréciation, selon :

- leurs caractéristiques techniques,
- leur niveau d'entretien,
- les procédures publiques engagées le cas échéant,
- le volume des travaux à réaliser,
- la capacité et/ou la volonté des propriétaires concernés à engager un programme de travaux suffisant et cohérent,
- l'occupation des immeubles,
- l'intérêt à réhabiliter ou non les immeubles.

Au regard de ces éléments, une première liste de 2 immeubles a tout d'abord fait l'objet d'un arrêté de DUP en octobre 2019. Dans le cadre du présent dossier, une seconde liste d'immeubles fait aujourd'hui l'objet d'une présentation en vue d'obtenir un nouvel arrêté déclarant d'utilité publique les travaux de rénovation complète de l'immeuble. Cette liste a été validée lors du COmité de PILotage du 15 juin 2021 :

- **7, rue des Frères Poirier,**

La mise en œuvre d'une DUP Travaux de restauration immobilière sur cet immeuble 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, le cas échéant, 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 ;
- une qualité architecturale et une valeur immobilière du bâtiment justifiant sa conservation, au détriment d'une simple opération de démolition-reconstruction.

Les éléments présentés aux partenaires de l'OPAH lors du COmité de PILotage du 15 juin, ont permis de conclure à la présentation d'un second dossier de DUP travaux en conseil municipal puis en conseil territorial avant la fin de l'année 2021.

Les conséquences de la DUP

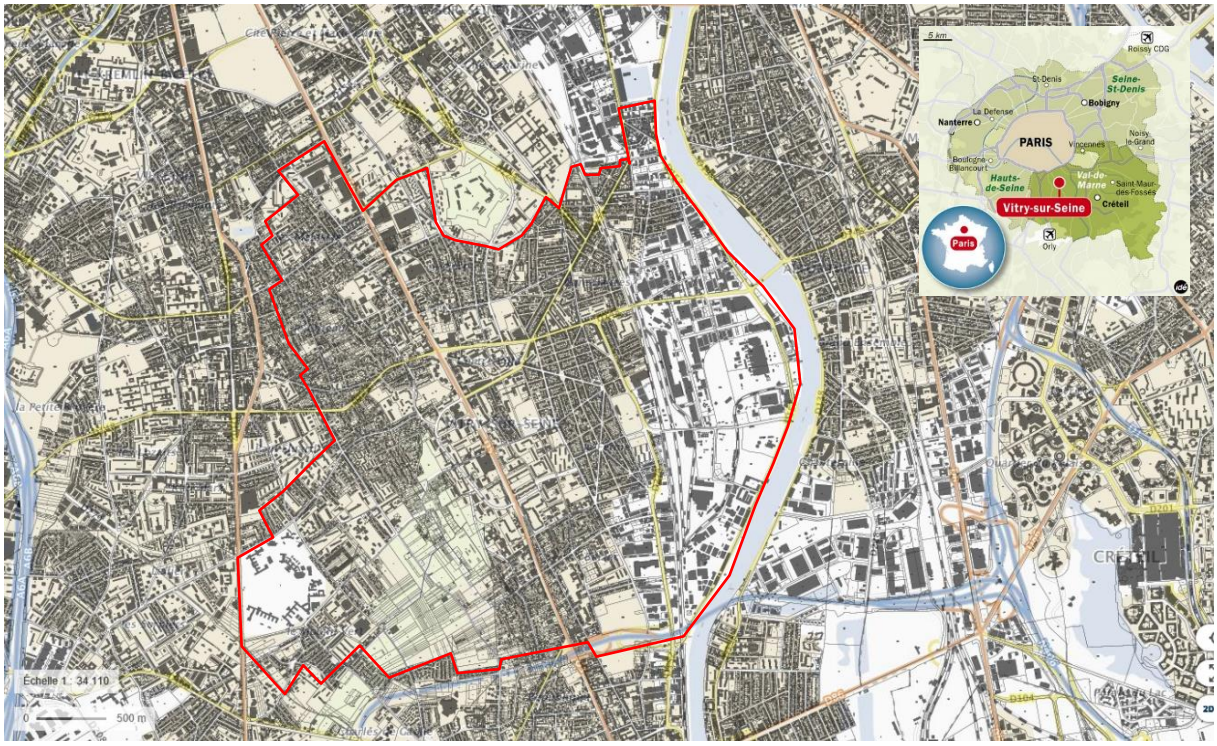
D'une manière générale, la DUP entraine deux conséquences majeures telles que définies dans le Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique :

- elle ouvre la possibilité au propriétaire d'exercer le droit de délaissement,
- elle donne la possibilité à la collectivité qui en est à l'origine, de poursuivre la procédure jusqu'à l'expropriation le cas échéant.

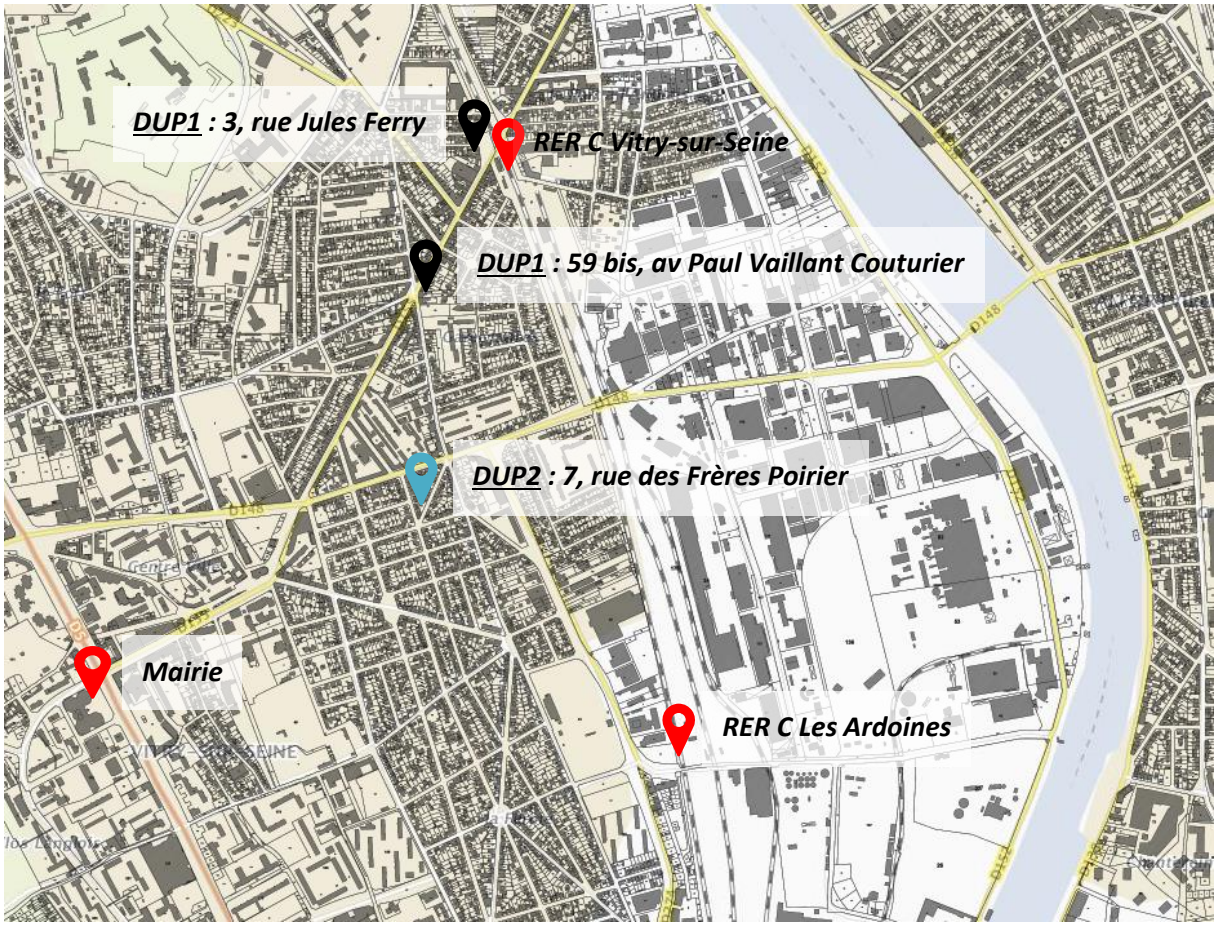
Dans le cas présent, la DUP travaux à pour enjeu direct d'amener les copropriétaires à réaliser des travaux de remise en état complet les biens concernés. La DUP crée une obligation de réaliser lesdits travaux sous la maîtrise d'ouvrage des propriétaires.

L'expropriation quant à elle, sera le moyen ultime, retenu par **la Ville de Vitry et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre**, pour obtenir la rénovation des biens.

Le territoire de la Ville de Vitry-sur-Seine



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



Caractérisation des parcelles concernées : les caractéristiques des parcelles

Adresse	Parcelle	Surface cadastrale (m²)	Niveaux habitables
7, rue des Frères Poirier (bât A)	CX0217	267 m²	R+3+C

Caractérisation des parcelles concernées : les statuts de propriété

Adresse	Parcelle	Statut de propriété	PO/PB
7, rue des Frères Poirier (bât A)	CX0217	Copropriété	6 PB / 1 PO

Caractérisation des parcelles concernées : l'occupation des logements

Adresse	Parcelle	Nbre total de Logements	Logements occupés
7, rue des Frères Poirier (bât A)	CX0217	10	9

*__PB :__ propriétaire bailleur. **PBU :** propriétaire bailleur unique. **PO :** propriétaire occupant.

III. 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, modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017, 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'HAbitat

Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne approuvé par arrêté préfectoral le 26 février 1985.

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 L.111-1 17 bis et 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 ;

LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

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 :

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de VITRY approuvé le 17 mai 2006. Plusieurs fois modifié ou révisé, la dernière révision date du 15 décembre 2020.

Zonage du PLU de Vitry **Zonage UC : 7, rue des Frères Poirier**

En particulier les paragraphes issus du « Règlements – Définitions communes à toutes les zones », relatifs à :

Constructions existantes

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 111-12 du Code de l'urbanisme, avant la date d'approbation du PLU, soit le 17 mai 2006.

Constructions existantes non conformes au règlement, dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante, n'est pas conforme aux dispositions d'un ou plusieurs articles du règlement, des travaux d'extension* peuvent être réalisés dès lors :*

- *soit qu'ils ont pour effet de rendre plus conforme la construction au regard des règles méconnues,*
- *soit qu'ils n'aggravent pas sa non-conformité,*
- *soit qu'ils sont étrangers ou sans rapport avec ces dispositions.*

Réglementation du stationnement

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation d'urbanisme. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

Le règlement de chaque zone peut prévoir des dispositions spécifiques pour les constructions existantes. Dans ce cas, ces dispositions spécifiques, prévues par le règlement de la zone, sont applicables sans être conditionnées par les dispositions ci-dessus.*

Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- *soit de l'obtention d'une concession à long terme (de plus de 18 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,*
- *soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une acquisition dans un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins praticables en tenant compte du tracé des rues ne pourra par conséquent pas excéder 500 m.

Saillies au-dessus du domaine public

Les saillies au-dessus du domaine public ne sont autorisées que pour des surfaces ne constituant pas des surfaces de plancher. Pour les saillies fixes elles doivent être situées au moins à une hauteur de 5 m au-dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction. La profondeur de ces saillies, comptée perpendiculairement à la façade de la construction, doit être inférieure ou égale à 80 cm et en en accord avec le règlement de voirie de Vitry-sur-Seine.*

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire du domaine public. En particulier au-dessus du domaine public, les saillies fixes sont soumises à l'autorisation préalable du service gestionnaire du domaine public.

Rappel du règlement de voirie communal :

- *Pour les saillies fixes, une autorisation indépendante du permis de construire, respectant les dispositions d'urbanisme réglementaire en vigueur doit être délivrée. Cette autorisation prend la forme d'un accord de principe.*
- *Pour les saillies mobiles, un arrêté d'occupation privative du domaine public autorisant les saillies mobiles, situées au minium à 3,5 m de hauteur, doit être délivré.*

Des prescriptions techniques relatives aux saillies sont précisées dans ce règlement de voirie.

Lexique et définitions applicables pour le règlement

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante*.*

Restauration (d'une construction)

Ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

Secteur de contrôle de la taille des logements

Cette disposition concerne essentiellement l'application de l'article 2 du règlement par zone

dans les « secteurs de contrôle de la taille des logements », repérés au document graphique ci-après et reporté au plan de zonage, pour toute opération visant à créer 3 logements et plus (y compris le logement d'origine), 60 % des logements de l'opération doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Par ailleurs, suite à la délibération du 26 janvier 2021 de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre de prescription, un Plan Local d'Urbanisme intercommunal est en cours de définition, et sera mis en place. Dans ce cadre, toute spécificité concernant l'habitat existant devra être prise en compte.

Règlement municipal du service public d'assainissement collectif approuvé le 22 juin 2006.

Règlement municipal de voirie approuvé le 21 juin 2006.

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

Travaux réalisés en parties communes

- → Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble,
- → Performances énergétiques,
- → Façades,
- → Toitures,
- → Ouvertures et menuiseries,
- → Cours,
- → Escaliers et locaux communs,
- → Règlement de copropriété,

Travaux réalisés en parties privatives

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

b. Travaux réalisés en 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 règlementation 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 (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

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 vieillies entre 60 et 70 au m². Les tuiles arêtières et faîtières demi-rondes seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc. Les tuiles de rives, la tuile 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.

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 été, 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.
- Reconfigurer les logements existant pour en améliorer l'habitabilité et le confort d'usage.

Ainsi, l'extension d'un logement par adjonction d'un local auparavant non affecté à cet usage peut être envisagée afin d'améliorer son habitabilité : rez-de-chaussée commerciaux abandonnées, combles présentant un volume suffisant, escaliers, couloir … cette transformation visera à créer des logements plus grands, traversant et/ou en duplex, dans le respect des prescriptions réglementaires (notamment le Règlement Sanitaire Départemental, le Code de la Santé Publique …), et des servitudes applicables dans le secteur concerné. Cela comprend par exemple l'obligation de prévoir une place de stationnement pour tout logement créé. Néanmoins, en zone inondable, la transformation d'un rez-de-chaussée en logement ne sera pas autorisée.

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. Travaux réalisés en 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 du Val de Marne en vigueur, la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 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 éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant 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.

Par ailleurs, conformément aux dispositions du Décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 modifiant le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains :

- **depuis le 1er janvier 2018**, le logement est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes,
- **depuis le 1er juillet 2018**, le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

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 421-14 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 dans le cadre d'une DUP, visent nécessairement la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles, touchant autant les parties communes que les parties privatives. Dans ces conditions ils ne correspondent pas aux travaux « d'entretien ou de réparation ordinaires ». Dès lors, au sens de l'article R. 421-14 d) du Code de l'urbanisme, le permis de construire est obligatoire.

Par ailleurs, le permis de construire en restauration immobilière contient de nombreuses spécificités. Dans ce cadre, 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 par ailleurs être compatibles avec les prescriptions de la DUP pour obtenir une autorisation d'urbanisme (Art. 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 (TA de Cergy-Pontoise, 7 mars 2014, n° 1206530).

IV. 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 OSE 2021-94081-54948 de France Domaines, daté du 12 août 2021, le montant de l'indemnité d'appropriation publique est estimé à 1 596 000 €

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.

V. Appréciation sommaire des dépenses de travaux

a. Estimation des coûts moyens de travaux

Les coûts de travaux présentés ci-dessous constituent des coûts moyens par m² et par 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 des diagnostics réalisés par l'architecte de l'équipe d'animation de l'OPAH Copropriétés. Ces diagnostics techniques ont été réalisés sous la forme d'un DTG, chiffré, qui servira de référence lors de l'étude des projets présentés par les propriétaires.

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, 4ème 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	10	0	**10**
Surface habitable en m²	440	0	**440**
Fourchette de prix en €/m²	entre 300 € et 700 € du m²	entre 750 € et 1 000 € du m²	
Coût total en € HT	220 000 €	0	**220 000 €**

Parties communes

Immeuble		Nombre d'immeubles	Coût par immeuble en € HT	Coût total en € HT
Etudes techniques	Réalisation	1	Entre 10 000 et 15 000 €	**10 800 €**
Façades et menuiseries	réfection	1	entre 50 000 € et 75 000 €	**68 500 €**
Isolation thermique	Création	1	Entre 110 000 et 125 000 €	**117 500 €**
Toiture yc zinguerie	réfection	1	entre 25 000 € et 45 000 €	**36 800 €**
Planchers et éléments de structure	reprise	1	entre 5 000 € et 10 000 €	**6 500 €**
Réseaux EP/EU	remise aux normes	1	entre 7 000 € et 15 000 €	**12 000 €**
Autres réseaux	remise aux normes	1	entre 3 000 € et 10 000 €	**4 700 €**
Mise en sécurité et sécurité incendie	mise aux normes	1	entre 5 000 et 12 000 € €	**10 200 €**
Autres parties communes	réfection	1	entre 11 000 € et 20 000 €	**15 300 €**
Total				**282 300 €**

Parcelles cadastrales	Nombre de parcelles	Coût par parcelle	Coût total en € HT
Revalorisation des cours	1	entre 15 000 et 30 000 €	**20 000 €**
Total			**20 000 €**

Appréciation sommaire des dépenses de travaux en € HT :

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le coût global des travaux devant être réalisés au titre des prescriptions s'élèverait à 522 300 €, arrondis à 525 000 € HT.

VI. Appréciation sommaire des dépenses de l'opération

a.	**Estimation sommaire et globale des acquisitions :**	**1 596 000 €**
b.	**Estimation sommaire des dépenses de travaux :**	**525 000 €**
c.	**Estimation sommaire des dépenses de l'opération :**	**2 121 000 €**

VII. Délais de réalisation de travaux

Adresse	Parcelle	Délai de réalisation des travaux
7, rue des Frères Poirier	CX0217	15 mois

VIII. Programme global des travaux par adresses

Référence cadastrale	Adresse
CX0217	**7, rue des Frères Poirier**

Description générale	
Nombre de niveaux	1 bâtiment R+3+C sur rue
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de-Chaussée	Habitation (accès par le hall au bâtiment « B »)
Eléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble d'architecture neutre.

Prescription de travaux	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries yc isolation.
	Réfection de la couverture yc isolation et descentes EP. Reprise et réfection des planchers intermédiaires.
	Mise aux normes techniques et sanitaires. Réfection de l'ensemble des réseaux en particulier des descentes EU/EV. Mise aux normes d'accessibilité de l'immeuble.
	Reprise et réfection de la cage d'escalier.
	Mise en sécurité incendie de l'immeuble en particulier le hall permettant l'accès au bâtiment B
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Cour	Aménagement de la cour intérieure, nettoyage Aménagement du local poubelles.

ADRESSE	CADASTRE	Délai de réalisation des travaux
7, rue des Frères Poirrier	**CX0217**	15 mois

Rappel : obligation de déposer un Permis de construire

Conformément à l'article R 421-14 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 dans le cadre d'une DUP, visent nécessairement la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles, touchant autant les parties communes que les parties privatives. Dans ces conditions ils ne correspondent pas aux travaux « d'entretien ou de réparation ordinaires ».

Dès lors, au sens de l'article R.421-14 d) du Code de l'urbanisme, le Permis de Construire est obligatoire.

Par ailleurs, le Permis de Construire en restauration immobilière contient de nombreuses spécificités. Dans ce cadre, 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 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux doivent par ailleurs être compatibles avec les prescriptions de la DUP pour obtenir une autorisation d'urbanisme (Art. 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 (TA de Cergy-Pontoise, 7 mars 2014, n° 1206530).