



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

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :  
le 19/03/2024

Publication :  
le 29/03/2024

**SEANCE DU 25 MARS 2024**

**Délibération n° D-2024-101**

Opération de Restauration Immobilière IV - Centre ancien -  
Lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique

**Président :**

**Monsieur Jérôme BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

**Secrétaire de séance :** Lydia ZANATTA

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS

**Excusés :**

Monsieur Hervé GERARD.

**Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine**

**Opération de Restauration Immobilière IV - Centre ancien - Lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Depuis 2007, date de la 1ère Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH RU), la Ville de Niort intervient régulièrement sur le Centre ancien avec pour objectif la réhabilitation du bâti dégradé, en mettant en œuvre différents outils, notamment les Opérations de Restauration Immobilière (ORI). Grâce à cette dernière procédure, des immeubles dont les travaux se trouvent en situation de blocage, voire d'abandon depuis plusieurs années, ont été réinvestis dans des délais courts.

Dans la poursuite de cette action, un double dispositif a été mis en place par la Communauté d'Agglomération du Niortais à partir de juin 2023, pour une durée de 5 ans :

- un Programme d'Intérêt Général (PIG) concernant les 40 communes de l'Agglomération ;
- une OPAH RU concernant uniquement la Commune de Niort sur un périmètre délimité (Centre ancien).

Conformément à l'article L.313-4 du Code de l'Urbanisme, les ORI consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles. Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique.

En effet, la Déclaration d'Utilité Publique permet de rendre obligatoires les travaux pour les propriétaires des immeubles concernés et ainsi d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai, avec la faculté pour la collectivité de poursuivre l'acquisition à l'amiable ou judiciaire des immeubles en cas de défaillance des propriétaires.

Dans la continuité des actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville et en cohérence avec la nouvelle OPAH RU, il est envisagé la mise en place d'une 4<sup>ème</sup> ORI portant sur 15 immeubles ou entités foncières, ce qui devrait permettre à terme la réhabilitation de 40 à 50 logements.

Il convient donc de solliciter la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière portant sur 15 immeubles prévus par l'ORI IV afin de parvenir à leur réhabilitation complète en agissant sur la mise en conformité de sécurité, d'hygiène et de salubrité des parties communes (équipements obsolètes ou dangereux, traitement de confortation des planchers et charpentes, réfection des colonnes d'eaux usées) et sur la remise en état globale des logements correspondant aux normes de confort attendues par les occupants.

Les études pré-opérationnelles ont permis de définir des secteurs d'intervention prioritaire au sein desquels ces immeubles ont été retenus au vu de critères liés à :

- la forte dégradation et la vétusté des logements ;
- l'état de vacance nécessitant des travaux de remise en état d'habitabilité ;
- la localisation dans l'hypercentre, sur les axes principaux du projet urbain du centre-ville ou dans le secteur de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la Ville ;
- le potentiel résidentiel à valoriser ;
- l'intérêt patrimonial et architectural à préserver.

La liste et la localisation exacte des immeubles retenus sont précisées ci-après :

Adresse	Références cadastrales	Surface cadastrale (en m <sup>2</sup> )	Niveaux	Logements vacants	Logements occupés	Ménages locataires	Ménages occupants	Occupation commerciale rez-de-chaussée	Statut de propriété
5 rue Brémaudière	BZ0081	1138	R+2	2	0	0	0	SO	mono propriété
83 rue Alsace Lorraine	BY0137	92	R+2	1	0	0	0	vacant	mono propriété
13 rue du Petit Paradis	BY0054	154	R+3	1	1	0	1	SO	mono propriété
10 A rue Martin Beaulieu	BY0208	74	R+2	1	3	3	0	SO	mono propriété
12 rue Baugier	BN0628	700	R+3	5	2	2	0	oui	Indivision
30 rue Basse	BX0682 BX0683 BX0684 BX0685 BX0688	260	R+2	1	0	0	0	SO	mono propriété
53 rue Victor Hugo	BW0002	138	R+3	1	0	0	0	oui	mono propriété
55 rue Victor Hugo	BW0003	160	R+3	1	0	0	0	oui	mono propriété
57 rue Victor Hugo	BW0004	71	R+3	1	0	0	0	oui	mono propriété
59 rue Victor Hugo	BW0005	131	R+3	1	0	0	0	oui	mono propriété
67-69 rue Saint Jean	BR00421 BR00422	117	R+3	0	1	0	1	vacant	mono propriété
91 rue Saint Jean	BR0109	26	R+3	0	2	1	2	SO	mono propriété
30-32 rue du 14 Juillet/ 2 rue Emilie Cholois	BT0188 BT0187 BT0186 BT0374 BT0375	14 12 27 3	R+2	2	0	0	0	SO	indivision mono propriété copropriété indivision copropriété
26 rue du 14 Juillet	BT0184	59	R+2	1	0	0	0	SO	mono propriété
57 rue de la Gare	BT0177	61	R+3	0	1	0	1	SO	mono propriété

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du programme de travaux de l'ORI IV portant sur 15 immeubles du centre-ville ;

- solliciter de Madame la Préfète qu'elle déclare d'Utilité Publique l'ORI IV à l'initiative de la Commune de Niort ;

- autoriser la signature des actes afférents à cette procédure.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Le Secrétaire de séance

**Lydia ZANATTA**

Le Président de séance

**Jérôme BALOGÉ**



## **Ville de Niort**

Opération de restauration immobilière du centre ancien

## **Dossier d'enquête d'utilité publique**

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

Programme de travaux déclarés  
d'utilité publique

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>3</b>
<b>1 - Préambule</b>	<b>4</b>
<b>2 - Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique</b>	<b>15</b>
<b>3 - Le dispositif opérationnel mis en oeuvre</b>	<b>17</b>
3.1 - Les mesures d'incitation et les financements mobilisés	17
3.2 - L'encadrement public par la procédure d'ORI	17
3.3 - La mise en oeuvre opérationnelle	18
<b>4 - Objectifs d'amélioration et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine</b>	<b>19</b>
4.1 - Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration	19
• Documents cadres – règlements locaux	20
• Normes à respecter pour l'aménagement des logements	20
4.2 - Prescriptions techniques relatives aux travaux	22
4.2.1 - Parties communes	22
4.2.2 - Parties privatives	30
• Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements	30
• Redistribution des logements	32
<b>5 - Programme des travaux par bâtiment</b>	<b>34</b>
<b>6 - Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition</b>	<b>50</b>
<b>7 - Appréciation sommaire des dépenses de travaux</b>	<b>51</b>
7.1 - Estimation des coûts moyens de travaux	51
7.2 - Dépenses de travaux	51
<b>8 - Délai de réalisation des travaux</b>	<b>52</b>

# 1 - Préambule

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

Niort, avec ses 59 193 habitants (population municipale au 1er janvier 2022) est la ville-centre de la communauté d'agglomération du Niortais qui en compte 121 642.

Niort concentre plus de 71,5 % des 64 521 emplois de l'agglomération. L'économie est tournée vers le tertiaire et portée par la présence de grands établissements financiers et d'assurance.

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

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

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

En 2022, 8,7% des logements étaient vacants dans le centre-ville (LOVAC). Dans certains îlots de l'hypercentre, et avant la mise en œuvre des OPAH et ORI successives, elle était supérieure à 50 %.

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

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

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

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

- **Une intervention en profondeur sur le centre ancien de Niort depuis plus de 15 ans**

La Ville de Niort et la communauté d'agglomération du niortais interviennent depuis maintenant plus de 15 ans sur le centre ancien transformé en profondeur grâce à un panel d'outils :

- Des aides financières à la réhabilitation, majorées pour les projets concernés par la DUP ORI ;

- La requalification des espaces publics, la piétonisation et le plan de circulation et de stationnement ;
  - Des opérations de restauration immobilière sur une trentaine d'immeubles ;
  - Des opérations de restructuration foncière pour installer une locomotive commerciale en plein hypercentre ;
  - Une campagne de ravalement obligatoire (plan façade) ;
- **Une première OPAH Renouvellement Urbain engagée dès 2007 avec une première Opération de Restauration Immobilière déclarée d'utilité publique le 25 janvier 2011**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La deuxième Opération de Restauration Immobilière concernait 8 immeubles dont 3 inclus dans le périmètre de la géographie prioritaire de la politique de la Ville. Suite à l'animation de cette DUP, dix logements sont livrés et les travaux dans 5 autres logements doivent commencer à l'automne 2023. Un seul propriétaire ne s'est pas engagé dans un projet de travaux et l'immeuble a fait l'objet d'une expropriation. La DUP a été prorogée en janvier 2021 pour 5 années supplémentaires.

- **Une troisième opération engagée en janvier 2018 avec une troisième Opération de Restauration Immobilière déclarée d'utilité publique le 27 août 2019**

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

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

Celle-ci s'est articulée autour de deux opérations :

- L'OPAH généraliste (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) qui concernait l'ensemble des 40 communes du territoire de la CAN.
- L'OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain) qui concernait plus particulièrement le centre ancien de 12 communes, dont Niort.

Parallèlement, lauréate du **programme « Action Cœur de Ville »**, la Ville de Niort a signé le 14 septembre 2018 la convention cadre pluriannuelle avec l'État, Niort Agglo et huit partenaires financeurs et locaux. Ensemble, ils se sont engagés jusqu'en 2024 à développer l'attractivité et le rayonnement de la ville-centre de l'agglomération.

La troisième Opération de Restauration Immobilière (arrêté préfectoral du 27 août 2019, modifié le 10 septembre 2019) concerne 16 immeubles dont 4 immeubles situés dans l'hypercentre et 12 sur la colline Saint André. Cette troisième ORI devrait permettre la réhabilitation d'une quarantaine de logements et l'engagement de 5 millions d'euros de travaux environ. Suite à l'animation, 7 logements sont à ce jour livrés. Des permis ont été délivrés pour 4 immeubles (9 logements) et 2 immeubles sont dans l'attente d'une définition de projets. 2 immeubles ont été acquis par la SEMIE et 3 par la Ville de Niort. Enfin 3 immeubles ont fait l'objet d'un arrêté de cessibilité.

- **Poursuite d'une double opération portée la Communauté d'Agglomération du Niortais (2023-2028)**

L'OPAH qui s'est achevée en février 2023 a permis la réhabilitation de 651 logements occupés par leurs propriétaires et 76 logements locatifs.

Ces projets, dont le montant total des travaux est estimé à plus de 17 millions d'euros, ont été financés par l'Anah à hauteur de 7,1 millions d'euros, par la Communauté d'Agglomération du Niortais à hauteur de 2,3 millions d'euros, par les communes de l'agglomération à hauteur de 237 554€.

Dans la poursuite de cette OPAH, un double dispositif porté à nouveau par la Communauté d'Agglomération du Niortais a débuté en juin 2023 pour une durée de 5 ans, il prendra fin en 2028.

Ce double dispositif s'articule de la manière suivante :

- un PIG (Programme d'Intérêt Général) à l'échelle des 40 communes de l'agglomération,
- une OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) qui concerne un périmètre plus resserré sur le centre ancien, que la précédente OPAH RU.

- **Une quatrième opération de restauration immobilière (ORI) pour 15 immeubles ou unités foncières supplémentaires :**

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

Conformément à l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, les ORI visent l'ensemble des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

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

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

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

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

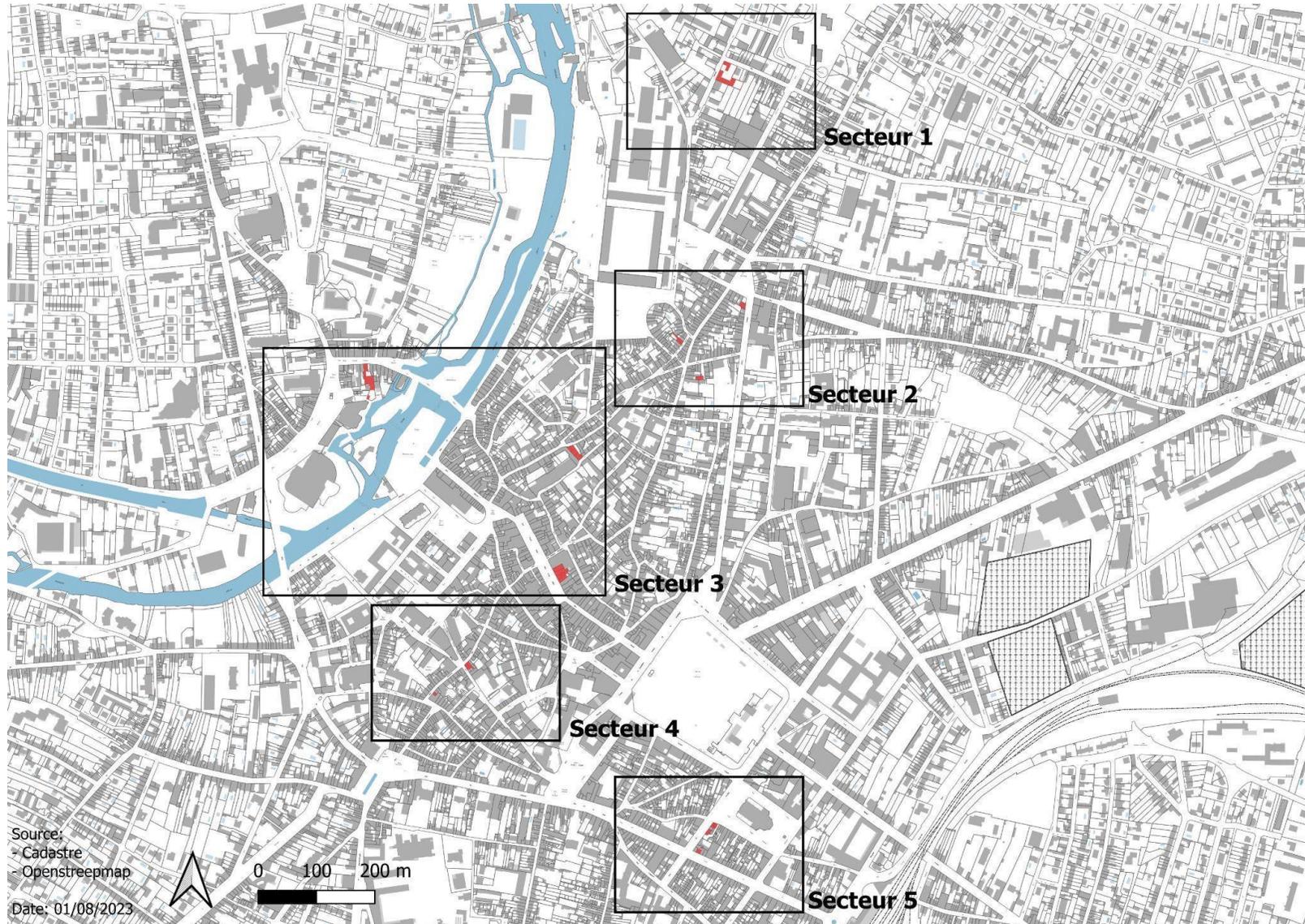
La diversité des typologies d'immeubles ciblés – immeubles locatifs et maisons de ville - permettra, à terme, une diversification de l'offre de logements, destinée à des locataires comme à des accédants.

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

La commune de Niort a ainsi décidé de solliciter une quatrième DUP sur un programme de travaux de restauration immobilière portant sur 15 immeubles ou entités foncières, qui devrait permettre la réhabilitation de 40 à 50 logements.

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

# Localisation des parcelles sous Déclaration d'Utilité Publique des travaux



# Localisation des parcelles sous Déclaration d'Utilité Publique des travaux Secteur 1







# Localisation des parcelles sous Déclaration d'Utilité Publique des travaux Secteur 4





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

Adresse	Références cadastrales	Surface cadastrale en m <sup>2</sup>	Niveaux	Logements vacants	Logements occupés	Ménages locataires	Ménages occupants	Occupation commerciale rez-de-chaussée	Statut de propriété
5 rue Brémaudière	BZ0081	1138	R+2	2	0	0	0	SO	mono propriété
83 rue Alsace Lorraine	BY0137	92	R+2	1	0	0	0	vacant	mono propriété
13 rue du Petit Paradis	BY0054	154	R+3	1	1	0	1	SO	mono propriété
10 A rue Martin Beaulieu	BY0208	74	R+2	1	3	3	0	SO	mono propriété
12 rue Baugier	BN0628	700	R+3	5	2	2	0	oui	Indivision
30 rue Basse	BX0682 BX0683 BX0684 BX0685 BX0688	260	R+2	1	0	0	0	SO	mono propriété
53 rue Victor Hugo	BW0002	138	R+3	1	0	0	0	oui	mono propriété
55 rue Victor Hugo	BW0003	160	R+3	1	0	0	0	oui	mono propriété
57 rue Victor Hugo	BW0004	71	R+3	1	0	0	0	oui	mono propriété
59 rue Victor Hugo	BW0005	131	R+3	1	0	0	0	oui	mono propriété
67-69 rue Saint Jean	BR00421 BR00422	117	R+3	0	1	0	1	vacant	mono propriété
91 rue Saint Jean	BR0109	26	R+3	0	2	1	2	SO	mono propriété
30-32 rue du 14 Juillet/ 2 rue Emilie Cholois	BT0188 BT0187 BT0186 BT0374 BT0375	14 12 27 3	R+2	2	0	0	0	SO	indivision mono propriété copropriété indivision copropriété
26 rue du 14 Juillet	BT0184	59	R+2	1	0	0	0	SO	mono propriété
57 rue de la Gare	BT0177	61	R+3	0	1	0	1	SO	mono propriété

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

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

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

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

### **3 - Le dispositif opérationnel mis en œuvre**

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

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

#### **3.1 - Les mesures d'incitation et les financements mobilisés**

L'aide à la réhabilitation du parc privé s'inscrit désormais dans l'OPAH RU 2023-2028 sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

L'opération poursuit les principaux objectifs suivants :

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

Les objectifs fixés dans les conventions (PIG et OPAH RU) doivent permettre le financement de 426 logements sur l'ensemble des deux périmètres, dont 361 occupés par leurs propriétaires et 65 logements locatifs.

L'enveloppe financière dédiée aux subventions pour les travaux s'élève à 9,7 millions d'euros, tous financeurs confondus (Anah, Communauté d'Agglomération du Niortais, Ville de Niort).

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

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

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

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

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

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

### **3.3 - La mise en œuvre opérationnelle**

La Communauté d'Agglomération du Niortais a souhaité mettre en place au sein de ses services, « une équipe chargée du suivi, en complément de la mission d'animation, confiée au groupement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.1 - Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration**

La déclaration d'utilité publique concerne les travaux de restauration prescrits qui seront notifiés aux propriétaires. Ces travaux devront respecter notamment les dispositions issues des documents suivants :

- **Documents cadres – règlements locaux**

Plan local d'urbanisme approuvé le 11 avril 2016, modifié les 10 avril 2017, 10 décembre 2018, 16 décembre 2019, 10 février 2020, 14 décembre 2020 et le 15 novembre 2021.

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

Règlement Sanitaire Départemental des Deux-Sèvres approuvé par arrêté préfectoral du 15 septembre 1980 et les textes législatifs réglementaires s'y rapportant.

Règlement de voirie approuvé le 20 février 2012.

Règlement local de publicité approuvé le 11 avril 2016, modifié le 9 mai 2023.

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

Code de la Construction et de l'habitation (CCH)

Code de la santé publique

Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret d'application n°2007-817 du 11 mai 2007 relatifs à l'opération de restauration immobilière

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

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

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017, et par le Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000),

Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés

Décret n°2023-641 du 20 juillet 2023 relatif à l'entretien des foyers et appareils de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude à combustion et au ramonage des conduits de fumée

Règlement de sécurité contre l'incendie : dispositions générales, circulaire du 13 décembre 1982,

Loi du 11 février 2005, et décret du 17 mai 2006, et les textes subséquents, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

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

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

Articles L. 1331-23 du Code de la Santé Publique, relatif à la sur occupation des locaux d'habitation.

Décret du 3 juillet 2000 et arrêté du 10 août 2000, pris en application de la loi du 8 juin 1999, de lutte contre les termites.

**Performances énergétiques :**

Articles L.171-1, L.173-1 et R.173-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Arrêté du 22 mars 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

**Caractéristiques acoustiques :**

Articles R 154-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

**Installations électriques :**

DTU n° 70-1

NF C 15-100.

NF C 14-100.

NF C 16-600

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

**Installations de gaz combustible :**

NF DTU 61-1.

**Fumisterie :**

NF DTU 24-1.

## 4.2 - Prescriptions techniques relatives aux travaux

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

### Parties communes

- Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble
- Performances énergétiques
- Prescriptions d'ordre patrimonial sur façades, toitures et menuiseries extérieures
- Cours
- Escaliers et locaux communs
- Rez-de-chaussée
- Traitement des escaliers et locaux communs
- Travaux relatifs aux réseaux

### Parties privatives

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

### 4.2.1 - Parties communes

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

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

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

Les peintures contenant des sels de plomb sont éliminées ou neutralisées. Il est rappelé que :

- Tous les travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 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 au 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.

- Les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection. Ils consistent à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés contenant du plomb mis en évidence lors du diagnostic et incluent, le cas échéant, le remplacement de certains éléments de construction et les travaux nécessaires pour supprimer les causes immédiates de la dégradation des revêtements. Les travaux ne doivent pas entraîner de dissémination nuisible de poussières de plomb.  
Si la réalisation des travaux nécessite la libération temporaire des locaux, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement est tenu d'assurer l'hébergement des occupants à l'issue des travaux, le représentant de l'Etat fait procéder au contrôle des locaux, afin de vérifier que le risque d'exposition au plomb est supprimé
- Le représentant de l'Etat dans le département peut prescrire toutes mesures conservatoires, y compris l'arrêt du chantier, si les travaux entraînent un risque d'exposition au plomb pour les occupants d'un immeuble ou la population environnante. Le coût des mesures conservatoires prises est mis à la charge du propriétaire, du syndicat de propriétaires, ou de l'exploitant du local d'hébergement.
- **Performances énergétiques - Travaux de rénovation dont le coût est supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble**

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> 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.

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

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

- **Prescriptions d'ordre patrimonial sur les façade et toitures**

Les prescriptions du SPR se déclinent par catégories de bâtiment.

Il conviendra de se référer au règlement du SPR (AVAP) et au document graphique correspondant.

La protection porte sur l'ensemble des murs extérieurs et toitures, avec les divers éléments qui les composent. Ces immeubles participent à la singularité et la richesse de Niort, ce qui suppose le respect de leur identité et leur conservation dans leur intégrité.

### **Façades**

#### **a) Pierre de taille**

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

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

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

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

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

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

#### **b) Moellons**

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

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

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

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

#### **c) Enduits**

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

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

- Les enduits et joints seront constitués uniquement de chaux naturelle et de sable à granulométrie variée, de carrière, pas trop fin et non tamisé. Des enduits à la chaux naturelle prêts à l'emploi pourront être tolérés, sous réserve de leur compatibilité avec les caractéristiques de l'immeuble et du quartier auquel il appartient.
- Les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux joints ; ils ne doivent pas comporter de motifs sous découpe en saillie
- Les baguettes d'angles ne sont pas autorisées.
- Les enduits ciment sont interdits.
- Les enduits de couleur criarde ou ne correspondant pas aux couleurs locales ne sont pas autorisés. La teinte des enduits doit être choisie dans le nuancier en annexe.

#### d) Les bardages bois

Les bardages bois existants seront restaurés suivant les dispositions traditionnelles :

- Sens de pose vertical ;
- Grande largeur des planches

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

#### **Couvertures**

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

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

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

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

Les châssis de toit ne sont pas autorisés.

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

Les cheminées :

Les souches de cheminées existantes devront être maintenues.

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

**Zinguerie :**

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

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

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

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

**Ouvertures et menuiseries**

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

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

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

**Les menuiseries des fenêtres**

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

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

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

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

**Les portes d'entrée**

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

**Les portes de garage**

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

## Les volets

Les volets roulants sont interdits, sauf en rez-de-chaussée, sur cour intérieure, non visibles de l'espace public. Les coffrets seront placés à l'intérieur du bâti. Dans tous les cas, les volets battants seront conservés.

Les volets doivent être en bois planches pleines, ou à lamelles horizontales (persiennes).

Pour la coloration des volets et persiennes, les bois seront peints suivant le nuancier mis en annexe du règlement.

- **Cours**

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

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

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

- **Escaliers et locaux communs**

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

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

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

- **Rez-de-chaussée**

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

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

- Créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, garage à vélos et à poussettes ;
- Aménager un accès vers le cœur de parcelle.

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

- Créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, garage à vélos et à poussettes ;
- Aménager un accès vers le cœur de parcelle.

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

- **Travaux relatifs aux réseaux**

**Gaines techniques et compteurs :**

Les colonnes montantes feront l'objet d'une réfection avec, si possible, un encoffrement général des réseaux sous forme de placard technique.

Dans les colonnes montantes, les réseaux humides seront séparés des réseaux secs.

Les réseaux dans les placards techniques et compteurs seront facilement atteignables pour les manœuvres d'entretien.

Concernant les colonnes de gaz, les coffrages ou placards techniques devront être ventilés en partie haute et basse.

Les compteurs d'eau seront individualisés. Le positionnement des compteurs à l'intérieur du bâti est demandé.

On cherchera à rendre les compteurs de gaz, d'eau et d'électricité inaccessibles au public et identifiables par logement.

**Réseaux d'eau :**

Un réseau d'évacuation séparatif sera réalisé : suppression des branchements Eaux Usées sur Eaux Pluviales et création des réseaux, si possible à l'intérieur des immeubles.

Les caisses à eau seront supprimées et le raccordement de l'immeuble au réseau d'eau avec un niveau de pression suffisant sera assuré.

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs seront établis de manière à empêcher la pollution du réseau de distribution d'eau potable, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

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

Le bâtiment devra être raccordé en rejet direct aux réseaux communautaires si ceux-ci le permettent.

Dans la mesure du possible, et même sur les réseaux existants, des solutions seront mises en œuvre pour éviter le gel et la rupture des réseaux d'eau l'hiver.

### **Électricité et courants faibles :**

Si possible, un comptage des parties communes sera mis en place.

Un éclairage temporisé des parties communes avec installation encastrée sous fourreaux normalisés pourra être réalisé.

Dans la mesure du possible, l'accès à l'immeuble sera sécurisé (commande d'ouverture à distance, digicode, badge magnétique...).

Si possible, la porte d'entrée d'immeuble pourra être commandée à distance depuis chaque logement par l'intermédiaire d'un interphone ou visiophone.

Concernant le réseau téléphonique, les logements seront équipés d'arrivées individuelles.

Les réseaux qui ne servent plus seront supprimés dans la mesure du possible et après avoir vérifié leur désaffectation auprès des services compétents.

## 4.2.2 - Parties privatives

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement et détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées.

Certaines dispositions doivent donc être respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions décrites ci-après :

En particulier, il convient de se rapprocher des caractéristiques demandées par la réglementation en vigueur pour les locaux neufs (laquelle doit impérativement être respectée pour les éléments d'équipement créés : VMC par exemple).

- **Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements**

### Normes dimensionnelles

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

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

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

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

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

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

## **Ouverture et ventilation**

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

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

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

La cuisine ou le coin-cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installée l'eau potable, chaude et froide.

Cet espace est aménagé de façon à recevoir un appareil de cuisson suivant les conditions réglementaires en vigueur.

### **Gaz et électricité**

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins liés à l'usage.

### **Équipement sanitaire**

Tout logement comporte :

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

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

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

## **Chauffage**

L'installation devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et répondra aux normes de décence définies dans les articles 2 et 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000) et devra assurer une température suffisante dans chacune des pièces (notamment par l'installation de chauffages fixes).

Outre les normes indiquées ci-avant il est rappelé d'un logement mis en location, doit être, à l'entrée dans les lieux, habitable sans frais : il doit être délivré au locataire en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés dans le bail (four, réfrigérateur...) doivent être en bon état de fonctionnement.

Le propriétaire doit entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

### **Travaux relatifs aux performances énergétiques :**

Les travaux devront également respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique. Les travaux sur les parties privatives seront couplés, selon les possibilités techniques, avec un projet d'amélioration de la performance énergétique des logements.

Selon le Diagnostic de Performance Énergétique des logements ou du résultat d'un Audit Énergétique réalisés avant travaux, le projet d'amélioration thermique et énergétique devra viser des niveaux de performance répondant aux obligations actuelles ; et dans la mesure du possible anticiper les obligations futures imposées par la loi Climat et Résilience (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

### **Lutte contre le saturnisme :**

Les peintures au plomb seront neutralisées.

Le maître d'ouvrage devra privilégier la réalisation de travaux en milieu libre c'est-à-dire sans occupant.

Ces travaux ne devront pas entraîner de dissémination de poussière de plomb nuisible tant pour les occupants que les intervenants ou pour le voisinage. Des précautions spécifiques devront être mises en œuvre (nettoyage quotidien du chantier avec des serpillières humides, création de sas étanches visant à circonscrire la diffusion de poussière, utilisation d'aspirateurs spécifiques « à filtres absous »).

Les travaux dits palliatifs consistent en une intervention localisée destinée à supprimer l'accessibilité au plomb des surfaces dégradées, mise en évidence lors du diagnostic, dans les logements et si nécessaire dans les parties communes. Ils visent donc à recouvrir d'un matériau les supports toxiques et à changer le cas échéant des éléments (menuiserie, portes ...), à créer une barrière physique entre les éléments toxiques et les occupants.

Les travaux visant à éliminer définitivement les peintures présentant du plomb nécessitent des techniques particulières en raison du danger dû notamment à la dissémination du plomb dans l'atmosphère (grattage, ponçage) ou de la réaction chimique particulièrement toxique lors de traitements visant à traiter les peintures au plomb (décapage chimique ou thermique).

En cas de non réalisation des travaux de décontamination dans les délais demandés, la réalisation de travaux de substitution de la part de la puissance publique sera exercée.

- **Redistribution des logements**

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

Ces redistributions tendent notamment :

- À favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (exemple : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un logement traversant), le regroupement de petits appartements sous combles avec l'appartement situé à l'étage inférieur afin de créer un duplex ;
- À favoriser l'éclairage naturel des pièces ;
- À assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.
- À améliorer l'organisation des pièces techniques (WC, salle de bain, cuisine) par rapport aux pièces de vie (salon, salle à manger) et aux pièces de nuit (chambres). Par exemple, par la suppression des WC et salle de bain en fond de parcelle pour les installer au même niveau que les chambres

En application de l'Article L126-17 du Code de la Construction et de l'Habitation, est interdite: toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

## 5 - Programme des travaux par bâtiment

Les travaux de restauration qui seront notifiés aux propriétaires sont définis par les dispositions communes générales ci-avant rappelées ; ils sont individualisés par bâtiment, par les fiches suivantes qui distinguent :

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

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

Le terme "reprise" désigne la réfection partielle d'un ouvrage.

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

Références cadastrales	Adresse
<b>BZ081</b>	<b>5 rue Brémaudière</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	
Nombre de niveaux	Bâtiments de R+1 à R+2.
Éléments caractéristiques	Bâtiments du 19ème siècle en pierre de taille.
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain.

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries,</li> </ul>	Création de menuiseries.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection.
<b>Parties privées</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

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



Références cadastrales	Adresse
<b>BY 0137</b>	<b>83 rue Alsace Lorraine</b>

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+2.
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19ème siècle, façade en pierre de taille.
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries,</li> </ul>	Réfection des façades et remplacement des menuiseries. Le rez-de-chaussée pourra être recomposé pour lui donner un ordonnancement cohérent avec une habitation. Vérifier l'état de la corniche.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection des toitures et du chéneau.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes. Séparation des réseaux d'évacuation des eaux pluviales et eaux usées.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection.
Parties privées	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire.
Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'assurer la qualité résidentielle des logements. Démolition de la construction précaire sur la terrasse afin d'améliorer l'habitabilité et restitution des pignons.
Patrimoine	Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France après visite de l'intérieur de l'immeuble.

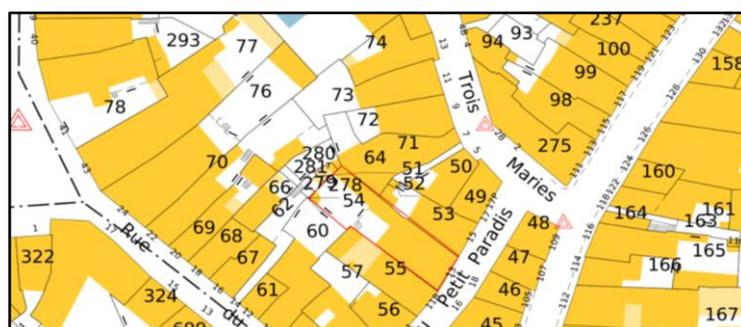


Références cadastrales	Adresse
<b>BY0054</b>	<b>13 rue du Petit Paradis</b>

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiments du 19ème siècle en pierre de taille.
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries,</li> </ul>	Réfection des façades. Remplacement ou création de menuiseries. Remplacement des pierres altérées. Pose de volets battants.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection si nécessaire. Réfection de la coupole à caractère patrimonial.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection.
<b>Parties privées</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire.
Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'assurer la qualité résidentielle des logements.
Patrimoine	Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France après visite de l'intérieur de l'immeuble.

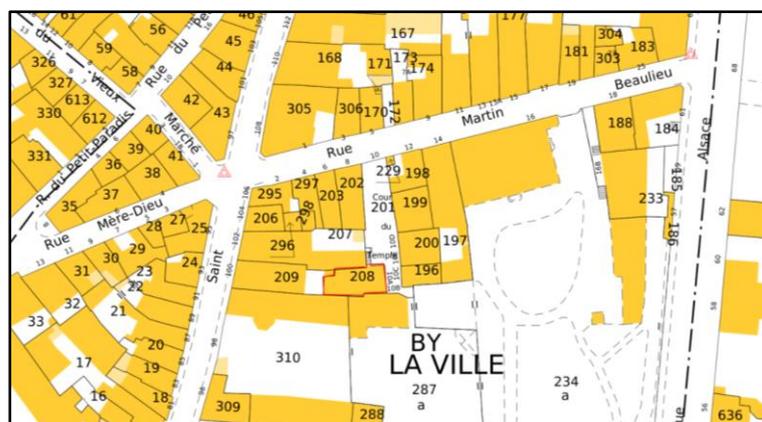


Références cadastrales	Adresse
<b>BY 0208</b>	<b>10 A rue Martin Beaulieu</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+2.
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19ème siècle, façade enduite.
Protection du patrimoine (SPR)	

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries,</li> </ul>	Réfection. Remplacement des menuiseries.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection.
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire.
Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'assurer la qualité résidentielle des logements.
Patrimoine	Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France après visite de l'intérieur de l'immeuble.

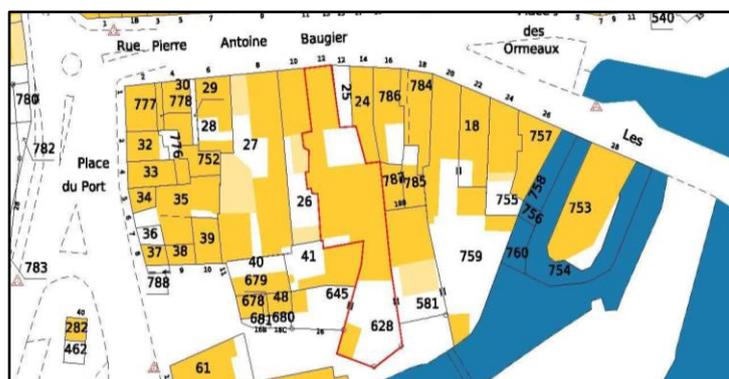


Références cadastrales	Adresse
<b>BN 0628</b>	<b>12 rue Baugier</b>

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+3.
Éléments caractéristiques	Bâtiments du 19ème siècle en pierre de taille. PPRI : Zonage réglementaire bleu. Accès principal par un porche situé sur la parcelle BN 0025.
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries,</li> </ul>	Réfection des façades et rejointoiement. Renforcement de la corniche. Remplacement des menuiseries.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mises aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection.
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire.
Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'assurer la qualité résidentielle des logements.
Patrimoine	Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France après visite de l'intérieur de l'immeuble.

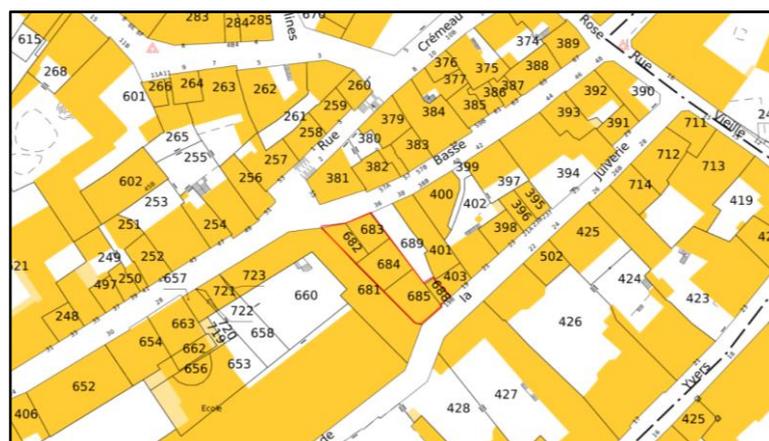


Références cadastrales	Adresse
<b>BX0683-0682-0684-685-688</b>	<b>30 rue Basse</b>

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiments R+1 à R+2.
Éléments caractéristiques	Bâtiments du 19ème siècle en pierre de taille.
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries,</li> </ul>	Pose de menuiseries.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Création de réseaux intérieurs.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Création.
<b>Parties privées</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

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



Références cadastrales	Adresse
<b>BW0002</b>	<b>53 rue Victor Hugo</b>

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+3.
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19ème siècle en pierre de taille. Balustres de pierre, corniche travaillée.
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural exceptionnel à conserver impérativement.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
<b>Parties communes</b>	
● Façades, menuiseries,	Remplacement des menuiseries.
● Toitures	Réfection si nécessaire.
● Réseaux	Mise aux normes.
● Halls et escaliers	Réfection.
<b>Parties privatives</b>	
● Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire.
Accès	Réaménagement d'un accès indépendant aux étages.
Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'assurer la qualité résidentielle des logements.
Patrimoine	Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France après visite de l'intérieur de l'immeuble.



Références cadastrales	Adresse
<b>BW0003</b>	<b>55 rue Victor Hugo</b>

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+3.
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19ème siècle en pierre de taille. Balustres de pierre, corniche travaillée.
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural exceptionnel à conserver impérativement.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Façades, menuiseries,</li> </ul>	Réfection des façades et reprise des balustres abîmés. Remplacement des menuiseries et pose de volets au 1er étage.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Toitures</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Réseaux</li> </ul>	Mises aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection.
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire.
Accès	Travaux de reprise d'un accès indépendant aux étages.
Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'assurer la qualité résidentielle des logements.
Patrimoine	Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France après visite de l'intérieur de l'immeuble.



Références cadastrales	Adresse
<b>BW0004</b>	<b>57 rue Victor Hugo</b>

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+3.
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19ème siècle en pierre de taille. Balustres de pierre, corniche travaillée.
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural exceptionnel à conserver impérativement.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries,</li> </ul>	Remplacement des menuiseries.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection si nécessaire.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mises aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection.
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire.
Accès	Travaux de reprise d'un accès indépendant aux étages.
Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'assurer la qualité résidentielle des logements.
Patrimoine	Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France après visite de l'intérieur de l'immeuble.

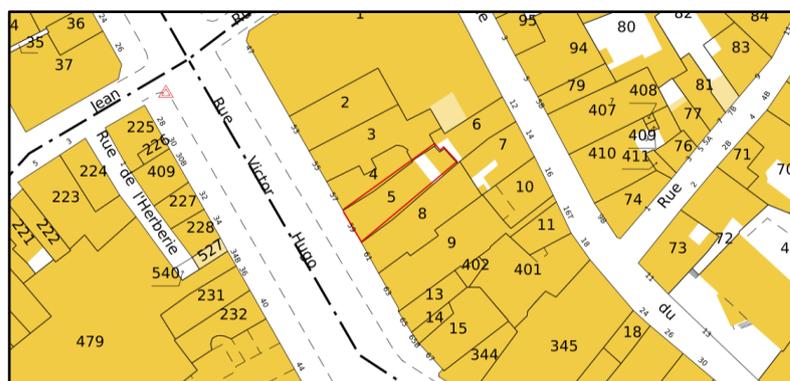


Références cadastrales	Adresse
<b>BW 0005</b>	<b>59 rue Victor Hugo</b>

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+3.
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19ème siècle en pierre de taille. Balcon filant au 2ème étage. Corniche travaillée.
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural très intéressant à conserver.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries,</li> </ul>	Remplacement des menuiseries.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection si nécessaire.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mises aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection.
<b>Parties privées</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire.
Accès	Réaménagement d'un accès indépendant aux étages.
Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'assurer la qualité résidentielle des logements.
Patrimoine	Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France après visite de l'intérieur de l'immeuble.



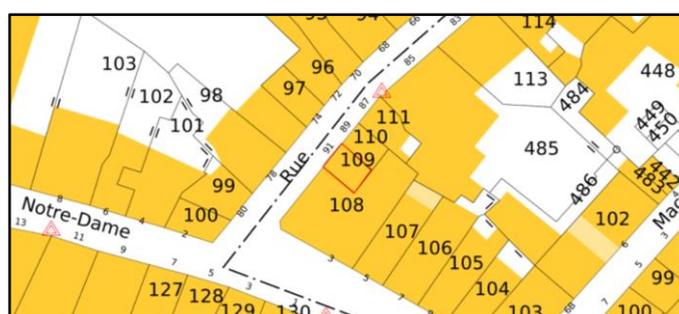


Références cadastrales	Adresse
<b>BR0109</b>	<b>91 rue Saint Jean</b>

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

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries,</li> </ul>	Réfection de la façade avec reprise des joints, remplacement ou renforcement des linteaux érodés au 1er étage. Restitution de l'allège en pierre de taille au rez de chaussée. Remplacement des linteaux pierre et des pierres altérées. Remplacement des menuiseries. Remplacement de la porte d'entrée. Pose de volets battants.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la couverture, du chéneau et création d'une descente d'évacuation des eaux pluviales.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection.
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'assurer la qualité résidentielle des logements.
Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire.
Patrimoine	Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France après visite de l'intérieur de l'immeuble.



Références cadastrales	Adresse
<b>BT 0188 - BT 0187 BT 0186 - BT 0374 BT 0375</b>	<b>30 - 32 rue du 14 juillet / 2 rue Émilie Cholois</b>

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+2.
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19ème siècle en pierre de taille.
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries,</li> </ul>	Réfection des façades. Remplacement ou création de menuiseries et porte d'entrée. Pose de volets battants. Remplacement des pierres altérées.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mises aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection.
<b>Parties privées</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

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

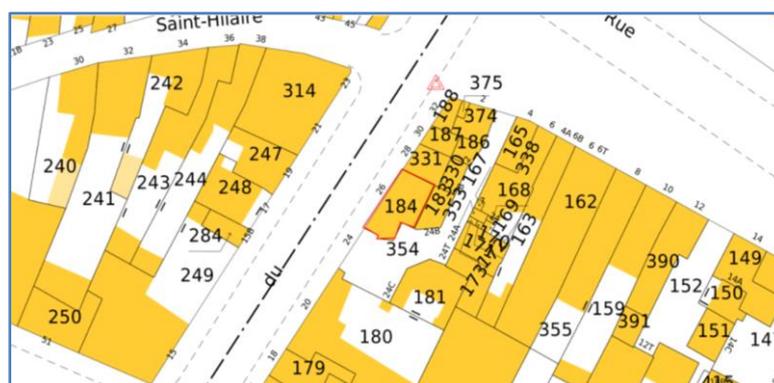


Références cadastrales	Adresse
<b>BT0184</b>	<b>26 rue du 14 juillet</b>

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+2.
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19ème siècle en pierre de taille.
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries, toitures</li> </ul>	Réfection des façades avec dépose de l'enduit ciment et rejointoiement. Remplacement ou création de menuiseries et porte d'entrée. Pose de volets battants.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection si nécessaire.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mises aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection.
<b>Parties privées</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

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



Références cadastrales	Adresse
<b>BT0177</b>	<b>57 rue de la Gare</b>

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+3.
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19ème siècle en pierre de taille.
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries,</li> </ul>	Réfection des façades. Remplacement des menuiseries et porte d'entrée.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection des toitures et remplacement des chéneaux et remplacement des descentes d'eaux pluviales. Conduits de cheminée à conserver. Corniche à restaurer.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mises aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection.
<b>Parties privées</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

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



## **6 - Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition**

En application de l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme la valeur des immeubles avant leur restauration a été estimée par France Domaine. Selon l'avis de la DGFIP en date du 4 janvier 2024, l'appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition s'élève au montant total de 4 018 980 €, toutes indemnités comprises.

## 7 - Appréciation sommaire des dépenses de travaux

### 7.1 - Estimation des coûts moyens de travaux

Les coûts de travaux présentés ci-dessous constituent des coûts moyens par m<sup>2</sup> et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de bâtiment, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le propriétaire lui-même.

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

Les coûts indiqués portent sur les deux façades des bâtiments.

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

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

### 7.2 - Dépenses de travaux

#### Parties privatives

	Nombre d'immeubles ou entités foncières	Surface habitable en m <sup>2</sup>	Coût en € HT/m <sup>2</sup>	Coût total en € HT
Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité	15	3004	1000 €	<b>3 004 000€</b>

#### Parties communes

		Nombre d'immeubles	Coût par immeuble en € HT	Coût total en € HT
Façades et menuiseries	Reprise	5	45 000 €	225 000€
	Réfection	10	60 000 €	600 000€
Toitures	Reprise	0	25 000 €	0€
	Réfection	12	35 000 €	420 000€
Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes	15	25 000 €	375 000€
Halls et escaliers	Réfection	15	20 000 €	300 000€
			<b>Total</b>	<b>1 920 000€</b>

**Coût global en € HT**

**4 924 000 €**

## **8 - Délai de réalisation des travaux**

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

**Direction Générale Des Finances Publiques**  
**Direction Départementale des Finances Publiques  
de la Vienne**

Le 26/02/2024

Pôle d'évaluation domaniale  
11 rue Riffault  
86021 POITIERS  
téléphone : 05 49 00 85 74  
mél. : ddvip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances  
publiques de la Vienne

à

Monsieur Le Maire

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Valérie SERVANT  
téléphone : 05 49 00 85 73  
courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

**Ref. DS:16258220**  
**Ref OSE : 2024-79191-11177**

## **AVIS DU DOMAINE COMPLÉMENTAIRE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Commune :	Niort
Adresse de l'opération:	Cœur de Ville 30 rue du 14 Juillet, 79000 NIORT
Département :	DEUX - SÈVRES
Dépense prévisionnelle :	Indemnité principale : 19 500€ Indemnité de emploi : 2 950€ Indemnités accessoires :5 850€

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

commune de NIORT

affaire suivie par :

## 2 - DATE

de consultation : 12/02/2024

de réception : 12/02/2024

de visite sommaire du périmètre: 11/10/2023

de dossier en état :12/02/2024

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

Dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) IV, et en complément de la demande initiale de la ville de Niort du 29/08/2023, portant sur un programme de travaux de restauration immobilière portant sur 15 immeubles ou entités foncières, qui devrait permettre la réhabilitation de 40 à 50 logements dans le cœur de ville de Niort.

Le déploiement opérationnel s'effectuera par la sollicitation de DUP successives en fonction de l'avancement des réhabilitations entreprises sur les premiers immeubles ciblés et des résultats obtenus dans le cadre de la nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU).

## 4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Situé au 30 rue du 14 Juillet à Niort, cadastré BT 187 de superficie au sol de 17m<sup>2</sup>, le bien en nature de dépendance a une superficie de 40,8m<sup>2</sup>.

## 5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme : Les biens sont situés en zone UCa du PLU en vigueur sur la commune de Niort de 14/12/2020.

5.2 Réseaux : Les biens étant dans l'ensemble situés en zone urbaine en cœur de ville, tous les réseaux existent.

## 6 - DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence n'est pas fixée puisque la DUP n'est pas déposée.

## 7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par la commune de Niort.

L'emprise à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devra être indemnisée à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

## 8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques du bien, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, l'emprise, a été valorisée selon le détail ci-dessous :

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition de l'emprise foncière complémentaire de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

<b>Indemnités principales estimées à :</b>	19 500€
Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.	
<b>Indemnités de emploi à :</b>	2 950€
<b>Indemnités accessoires et aléas divers estimées à 30 % :</b>	5 850€

<b>DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À</b>	----- 28 300€
---------------------------------	------------------

(\*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

- les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique.
- les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, n'ont pas été arbitrées forfaitairement du fait de l'absence d'informations.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'estimation sommaire et globale a une durée de validité de 24 mois.

## 10 - OBSERVATIONS

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

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances  
publiques  
et par délégation,



Florence COUTON  
Responsable du Service du Domaine