DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON

D-2014/574
Renouvellement du Centre Historique d'Agglomération. Convention Publique d'Aménagement. Compte rendu d'activité à la collectivité locale pour l'année 2013 et le premier semestre 2014 et clôture d'activité. Approbation.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le 8 juillet 2002, le Conseil Municipal a approuvé le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération, qui a marqué l'engagement par la Ville de Bordeaux d'une vaste opération de requalification de son centre historique, en vue d'en faire un quartier actif, convivial et habité.

Cette opération comporte différents volets : le renforcement de son attractivité économique et culturelle, l'amélioration de la qualité de vie urbaine (espaces publics, transports, offre en équipements de proximité, etc.) et l'amélioration de la qualité résidentielle du quartier. Ce dernier volet a été confié le 25 Juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement (CPA) à la Société d'Economie Mixte InCité.

Ainsi, depuis 2002, InCité utilise un panel de dispositifs (restauration immobilière, sorties d'insalubrité, OPAH-RU, opérations d'achat/revente sur cahiers des charges) en vue de renforcer l'attractivité résidentielle du centre historique, d'y développer une offre de logements diversifiée, notamment sociaux, et d'améliorer la qualité du parc de logements.

Cette action est tout particulièrement ciblée sur :

- la diversification de l'offre de logements en vue de renforcer la diversité sociale du quartier, par le maintien sur place des occupants qui le souhaitent, et l'attraction de populations nouvelles,

- la lutte contre la vacance,

- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne,

- l'amélioration du confort résidentiel (par la création de stationnements, de locaux communs, l'aménagement de cours urbaines, de cœurs d'îlots, etc.)

Conformément à l'article 20 de la CPA, InCité a transmis le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité Locale (cf. document en annexe) sur l'avancement de l'opération au cours de l'exercice 2013 et du premier semestre 2014, l'opération arrivant à son terme le 30 juin 2014. Ce compte-rendu d'activité de l'aménageur, comprenant un bilan de l'activité de cette dernière période, ainsi que de l'ensemble de la CPA 2002-2014, doit être examiné par le Conseil Municipal qui doit se prononcer par un vote.

Résultats de la CPA

Au 30 juin 2014, un certain nombre de biens acquis dans le cadre du recyclage foncier n'étant pas revendus, ils ont été transférés à la nouvelle concession d'aménagement (2014-2020) dans laquelle sera réalisée la vente. Il convient donc de différencier deux types de résultats :

- les résultats bruts au 30 juin 2014 intégrant strictement les achats et ventes comptabilisés à cette date,

- les résultats à terminaison intégrant la finalisation du recyclage sur le stock transféré.

Cette double lecture permet d'apprécier de manière plus juste l'activité de recyclage, ainsi que les équilibres économiques de l'opération, en intégrant dans le bilan les dépenses et recettes restant à réaliser sur ces immeubles en stock.

Ainsi, 94% de l'objectif principal de réhabilitation de logements est atteint au 30 juin 2014, date de la clôture de la CPA et le sera à près de 99% à l'achèvement du recyclage du stock, se décomposant comme suit :

RESULTATS QUANTITATIFS	**objectif CPA 2002-2014**	**Réalisé au 30/06/2014**	**% de réalisation de l'objectif**
Logements publics et privés réhabilités	2 400	**2 257**	94%
Propriétaires occupants	105	**82**	78%
Accédants	400	**223**	56%
Logements locatifs publics	250	**300**	120%
Logements locatifs privés	1 645	**1 652**	100%
Locaux commerciaux et d'activité	4 400 m²	**5 737**	130%

RESULTATS QUANTITATIFS	**objectif CPA 2002-2014**	**Réalisé à terminaison du stock transféré**	**% de réalisation de l'objectif**
Logements publics et privés réhabilités	2 400	**2 366**	98,6%
Propriétaires occupants	105	**82**	78%
Accédants	400	**244**	61%
Logements locatifs publics	250	**355**	142%
Logements locatifs privés	1 645	**1 685**	102%
Locaux commerciaux et d'activité	4 400 m²	**7 440**	169%

L'activité de l'année 2013 et du premier semestre 2014 s'est caractérisée principalement par :

- *La poursuite de l'activité du Conseil Programmatique.*

Cette instance partenariale Ville/Architecte des Bâtiments de France/InCité est un élément essentiel dans la mise en œuvre des objectifs de la CPA, à travers un rôle de conseil et d'encadrement permettant d'accroître la qualité des logements produits dans le périmètre de la CPA. 509 avis ont été rendus en 2013-2014. Les préconisations principales portent sur les problèmes d'habitabilité des logements, la diversification de la typologie des logements, l'amélioration du traitement des façades et la recherche de locaux communs (tri sélectif, vélos).

Au total, sur 2002-2014, le conseil programmatique a donné lieu à 520 visites d'immeubles et 3 345 avis ont été rendus avec des préoccupations fortes concernant la diversité des typologies de logements, la production d'une offre conventionnée et l'amélioration de la qualité des logements, aboutissant régulièrement à une baisse du nombre de logements préconisés par rapport à la programmation initiale des opérateurs.

- *Les aides à l'amélioration de l'habitat privé*

L'OPAH-RU et Hôtels Meublés a été lancée en octobre 2011 sur le périmètre du PNRQAD : elle a permis, à ce jour, l'amélioration de 104 logements locatifs à loyer maîtrisé et de 44 logements occupés par leur propriétaire ou en accession à la propriété.

Depuis le lancement de la convention publique d'aménagement, plusieurs dispositifs d'aide (OPAH et PIG) ont été successivement sollicités afin de soutenir les projets de réhabilitation du parc privé.

- *La poursuite des opérations de restauration immobilière*

Concernant le PRI Saint-Eloi / Salinières, la réhabilitation des îlots en DUP dans le quartier saint-Eloi est maintenant quasiment achevée, avec des travaux réalisés ou en passe de l'être pour 96% des 391 logements concernés. L'acquisition par voie d'expropriation s'est poursuivie pour 2 immeubles et 4 appartements dont les propriétaires n'ont pas mené à bien le programme de travaux.
Les travaux de démolition et d'aération du cœur d'îlot Bouquière-Buhan sont terminés ; ils ont permis d'améliorer l'habitabilité des logements donnant sur le cœur d'îlot en améliorant leur éclairement, et de créer un jardin de poche. Une phase de concertation avec les acteurs locaux et les riverains a été engagée fin 2013 afin d'accompagner l'ouverture de cet espace au public en définissant les modalités d'aménagement et de gestion de ce futur jardin partagé.

Sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan (Saint-Michel), après une longue phase de rencontres individuelles des propriétaires, destinées à expliciter et affiner les programmes de travaux obligatoires, l'enquête publique organisée début 2013 a donné lieu à Déclaration d'Utilité Publique le 7 juin 2013. Celle-ci porte sur l'amélioration de 106 immeubles représentant 420 logements. Chaque propriétaire a reçu notification du programme de travaux concernant son immeuble en novembre 2013 et dispose d'un délai de 48 mois pour réaliser les travaux. Le travail d'accompagnement des propriétaires s'est poursuivi au premier semestre 2014.

Afin de répondre à des situations d'immeubles particulièrement dégradés, un premier travail de repérage sur les quartiers Saint-Michel / Sainte-Croix et Marne-Yser a abouti à la notification de travaux obligatoires sur 8 immeubles. L'arrêté préfectoral ayant été pris le 25 juillet 2014, les notifications de travaux seront mises en œuvre dans le cadre de la nouvelle concession d'aménagement.

- *La poursuite des actions de recyclage foncier (acquisitions/reventes)*

Conformément aux objectifs de la CPA, la prospection foncière en vue d'acquisitions amiables s'est concentrée sur les immeubles vacants ou devant faire l'objet de restructurations lourdes (en PRI), et sur les immeubles représentant des opportunités pour du logement social public ou de l'accession à la propriété. Au cours de l'année, 15 actes d'acquisition ont été signés : 12 acquisitions amiables (dont 1 après préemption et 1 après ordonnance d'expropriation), 2 préemptions (1 au prix, 1 jugement), 1 expropriation. En cumulé, InCité a pris 174 décisions de préemption, soit 1,19% des DIA depuis juillet 2002, et moins de la moitié d'entre elles ont été menées jusqu'à l'acquisition.

Au total, sur 2002-2014, 188 biens ont été acquis dont plus de la moitié à l'amiable, 38% suite à une préemption et 7% en expropriation.

InCité a également poursuivi son action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles conditionnées par des cahiers des charges. Malgré un travail d'optimisation du délai de recyclage des immeubles depuis 2012, un ensemble de contraintes techniques et administratives ont empêché la vente de plusieurs immeubles avant la clôture de la CPA comme cela était initialement prévu ; ce stock est transféré à la nouvelle concession d'aménagement.

De plus, InCité a poursuivi le montage d'opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage. Ces opérations permettent à des familles avec enfants et à de jeunes actifs, souvent locataires dans le centre ancien, d'accéder à la propriété. 7 appartements ont été livrés rue Sainte-Colombe et rue Camille Sauvageau en 2013-2014 et un chantier a démarré au 49 rue Carpenteyre. En revanche, 2 opérations ont dû être retardées.

- *La production de logement social public*

En 2013-2014, 49 projets de logements sociaux publics ont été actés. Même si le recyclage de plusieurs immeubles a été ralenti voire bloqué par des nécessités de validation de l'ANRU centrale, le rythme de production s'est nettement amélioré grâce aux financements exceptionnels apportés dans le cadre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Ainsi, grâce à l'investissement important des bailleurs sociaux (notamment en fonds propres) et aux financements complémentaires (Ville, ANRU, CUB), la production totale sera de 355 logements sociaux à terminaison du stock, soit 142% de l'objectif initial fixé.

- *La mise en œuvre du programme de relogement*

En 2013-2014, la poursuite du travail en collaboration avec les acteurs sociaux de terrain (MDSI, CCAS, CRAMA…) a permis le relogement des ménages en Centre historique pour ceux qui le souhaitaient. La mise en œuvre de la charte de relogement du PNRQAD, permettant de réserver 50% des livraisons de logements sociaux produits aux ménages à reloger dans le cadre de l'action de requalification du centre historique, a démarré grâce aux premières livraisons de logements.

Au total, 255 ménages auront été relogés dans le cadre de l'action de requalification du centre historique dont les 3/4 définitivement ; pour les autres, un relogement temporaire est en cours, dans l'attente d'un retour sur place ou d'une solution définitive satisfaisante.

- *L'amélioration du confort urbain et la revitalisation de l'activité commerciale et artisanale*

Concernant la création de locaux commerciaux, l'objectif de 4 400 m² de la CPA a été largement dépassé avec une production de 7 440 m² à terminaison du stock.

Sur le plan financier, le compte-rendu d'activité à la collectivité locale fait apparaître pour l'année 2013 et le premier semestre 2014 :

- un montant de recettes s'élevant à 26 511 748 euros, ce montant élevé étant dû en grande partie à la cession du stock à la nouvelle concession d'aménagement (15 M€),
- un montant de dépenses s'élevant à 8 270 894 euros
soit une situation positive de 18 240 854 euros pour l'année 2013 et le premier semestre 2014.

Pour l'ensemble de la CPA (2002-2014), les résultats sont les suivants :

- un montant de recettes s'élevant à 70 150 559 euros,
- un montant de dépenses s'élevant à 67 030 649 euros,
soit une situation positive 3 119 910 euros liée au transfert du stock à la concession d'aménagement en cours. Cette somme sera reversée début 2015 au compte de la concession 2014-2020 afin de couvrir les déficits de recyclage sur le stock transféré.

Le montant de la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de la CPA pour la période 2013-2014 est de 1 290 480 euros. Sur la totalité de la période 2002-2014, elle s'élève à 11 694 274 euros, ce qui correspond au montant approuvé au dernier bilan diminué du résultat positif global.

A terminaison du stock, c'est-à-dire en prenant en compte les recettes et dépenses estimés pour terminer le recyclage du stock transféré, la CPA aura un résultat négatif de 9 982 euros.

Objectifs de la nouvelle concession d'aménagement (2014-2020)

La nouvelle concession d'aménagement vise à poursuivre l'action en centre ancien en maintenant la dynamique engagée depuis de nombreuses années tout en l'adaptant aux objectifs définis dans le projet [re]centres. Ainsi, l'opérateur visera, en cohérence avec le projet urbain, à favoriser la mutation des secteurs stratégiques repérés, accompagner et encadrer la dynamique immobilière privée et développer le confort urbain.
Les objectifs quantitatifs sont répartis comme suit :

	Objectif total	Dont recyclage foncier
Logements sociaux publics	120	85
Logements en accession à la propriété (accompagnement)	150	15
Logements conventionnés sans travaux	180	
Locaux commerciaux vacants remis sur le marché	2 500 m²	
Bicycletteries	2	

Au vu de ces éléments, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- APPROUVER le Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité locale 2013-2014 de l'opération de renouvellement urbain Bordeaux Centre Historique, figurant en annexe de la présente délibération, ainsi que la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de l'opération.

ADOPTE A LA MAJORITE

Non Participation au Vote de Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Emilie KUZIEW, Mme Elizabeth TOUTON

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

MME MIGLIORE. -

Non participation au vote de Mme CAZALET, Mme KUZIEW, Mme TOUTON.

MME TOUTON. -

Comme chaque année nous soumettons au vote de notre assemblée le compte rendu d'activité de la Convention Publique d'Aménagement confiée par la Ville à InCité en 2002.

Cette année on ne déroge pas à la règle si ce n'est que nous allons également dresser le bilan de cette première Convention Publique d'Aménagement qui est arrivée à son terme en juin 2014.

Au-delà des chiffres j'insisterai sur la qualité du travail réalisé, la convergence et la mobilisation de tous les acteurs sur les objectifs que nous nous sommes donnés à l'origine, à savoir :

Favoriser la mixité sociale ;

Améliorer la qualité et le confort des logements ;

Préserver et mettre en valeur le patrimoine ;

Prévenir les situations d'insalubrité ou d'habitat indigne.

Au total l'action publique aura contribué à la requalification de plus de 2.360 logements.

Ce travail est le fruit d'un partenariat quotidien entre l'ensemble de nos services, l'équipe d'InCité, l'Architecte des Bâtiments de France et les différentes instances économiques et sociales qui sont réunies au sein de plusieurs dispositifs :

Les conseils programmatiques avec en moyenne 300 avis rendus par an ;

Les instances de veille foncière, environ 1300 DIA sont examinées chaque année ;

Une commission sociale et technique en charge de l'examen des situations des ménages à reloger ;

Un comité en charge de la lutte contre l'insalubrité.

De multiples dispositifs nous ont aidés à mener à bien cette opération, en particulier les Programmes d'Intérêts Généraux menés par la Communauté Urbaine, et deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

Sur les 1635 logements locatifs privés réhabilités, rappelons que près de 34% font l'objet d'un loyer encadré. Ce résultat est le fruit d'un travail de conviction, mais également du déploiement d'outils coercitifs indispensables dans les situations de blocage.

Pour les logements en accession à la propriété, sur les 400 prévus initialement 223 seulement auront été produits fin juin.

Pour le logement social public, par contre, les résultats de production sont nettement supérieurs aux objectifs initiaux avec 300 logements réalisés pour 250 prévus et 55 en cours de projet qui ont été transférés à la concession 2014.

Enfin 7700 m² de locaux commerciaux et d'activité pour 4400 prévus à l'origine ont été remis sur le marché. Cette action est essentielle pour conserver un tissu commercial dense, diversifié et actif dans le centre ancien.

Dans le cas d'îlots ou d'ensemble d'immeubles particulièrement dégradés, des notifications de travaux de restauration immobilière et restructuration ont été mises en œuvre.

Je rappelle le principe. Différents immeubles font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique avec obligation de faire. Cela a été le cas dans le quartier Saint Eloi où 71 immeubles sont restaurés ou en passe de l'être.

Dans le quartier Saint Michel, 2 îlots : Fusterie et Faure Gensan représentant 106 immeubles sont concernés, soit 420 logements.

Et alors que le programme de travaux a été notifié il y a à peine un an, on constate que 43% déjà des immeubles, soit 142 logements, sont restaurés ou en cours de travaux.

Enfin les îlots Carpenteyre et Nérigean sont l'objet d'opérations de restructuration lourdes qui ont été confiées à Aquitanis et Gironde Habitat. Les chantiers s'engageront début 2015.

En plus de ces opérations citées nous allons lancer des opérations de restauration immobilière à l'immeuble. C'est l'objet de la deuxième délibération sur lequel je reviendrai assez rapidement.

Enfin InCité a mené des actions foncières avec plus de 1500 DIA étudiées en 2013. En 2013 nous avons vu repartir à la hausse les transactions sur le centre historique.

L'exercice du droit de préemption urbain demeure marginal car depuis juillet 2012 seulement 174 biens ont fait l'objet d'une préemption, soit 1,2% des transactions, et 0,49% seulement des préemptions ont été conclues puisque pour le reste il y a eu des règlements à l'amiable.

Concernant le recyclage foncier, depuis 2002, 188 biens ont été acquis pour un budget de 38.578.000 euros.

Pour l'exercice 2013 /2014 cela représente un volume de 3 millions d'euros.

Dans le même temps, évidemment InCité a recédé des immeubles pour un volume de vente qui s'établit à 6.700.000 euros.

Mais cette opération ne peut se résumer à des chiffres, à des mètres carrés ou à des logements. Elle touche en premier lieu à l'humain et a pour vocation le maintien sur place des habitants qui le souhaitent dans des conditions d'habitat acceptables et confortables, et avec des loyers adaptés à leurs ressources.

C'est pourquoi nous imposons les 30% de loyers conventionnés privés et avons renforcé grâce au PNRQAD les objectifs de production de logements sociaux.

InCité mène sur le centre historique une action sur le relogement en coordination avec les acteurs sociaux qui a permis de reloger 255 ménages. Et 90% des ménages relogés définitivement le sont sur le centre historique comme nous nous y étions engagés.

Un mot sur le bilan financier.

Le résultat comptable au 30 juin permet de constater un volume de dépenses de 67 millions d'euros pour 70 millions de recettes. L'essentiel de la dépense est constitué par des acquisitions pour 57%, et des recettes par des cessions pour 41%.

La participation de la Ville a amené à 11.694.000 euros pour 14.814.000 prévus initialement.

Je vais terminer en vous disant, M. ROUVEYRE, que nous avons bien reçu ce matin une liste importante d'éléments que vous souhaitez que nous vous communiquions pour compléter votre information. Ces éléments vous seront bien sûr fournis rapidement. Ils seront dans tous les cas intégrés dans le dossier de clôture définitif de la concession qui sera remis par InCité à la Ville d'ici la fin de l'année et qui sera présenté lors d'un Conseil Municipal début 2015.

M. LE MAIRE. -

Merci.

M. ROUVEYRE

M. ROUVEYRE. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, cette délibération présente, notamment à notre goût, beaucoup trop succinctement le bilan de la Convention Publique d'Aménagement 2002 / 2014. On parle quand même de 12 ans de convention. Mais j'ai bien entendu qu'il y aurait peut-être un autre bilan début 2015.

Ce bilan est l'occasion de poser la question suivante : est-ce que l'action entreprise par la mairie via InCité a été sur les quartiers notamment de Saint Michel, bonne ou mauvaise ?

Vous vous enorgueillez d'avoir quasiment rempli vos objectifs. Vous vous réjouissez de quelques belles opérations, et d'ailleurs nous vous accordons qu'il y a des rénovations réellement satisfaisantes, que des logements indécents ont effectivement été transformés en de réels lieux de vie.

Mais que des travaux aboutissent à produire de meilleurs logements c'est relativement logique. On ne s'attendait évidemment pas qu'après une rénovation le bien soit plus dégradé qu'avant.

Autrement dit, la question pour nous n'est pas de savoir si les travaux entrepris ont été un succès d'un point de vue patrimonial. La question à notre sens est de savoir si ces quartiers, en particulier Saint Michel, conservent 12 ans après le lancement de cette convention leur âme.

L'âme de Saint Michel ne résidait pas dans le logement insalubre. Je réponds donc par avance à votre interpellation que, non, il ne fallait pas laisser les immeubles se détériorer, que, oui, il fallait lutter contre l'habitat indigne et la vacance.

L'âme de Saint Michel réside dans sa population, dans ce qui émane d'elle. L'âme de Saint Michel c'est le produit de la diversité de ses habitants. Saint Michel, vous en conviendrez, est Saint Michel parce que ce quartier offrait la possibilité à des personnes ayant de bas revenus, notamment les populations venues de l'étranger, de quand même pouvoir vivre en ville.

L'appréciation du bilan de cette Convention Publique d'Aménagement ne se situe donc pas pour nous dans le succès de telle ou telle rénovation patrimoniale, mais dans la capacité qu'a eu la Ville de permettre aux habitants qui y vivaient d'y demeurer.

De ce point de vue-là il n'y aura pas de suspens, nous considérons que le bilan de la Ville est désastreux. De notre point de vue la Ville de Bordeaux a conduit à chasser des quartiers concernés les personnes les plus pauvres qui étaient locataires des habitations rénovées.

A chaque fois qu'un propriétaire bailleur s'est saisi des subventions publiques pour engager des travaux il a pu largement augmenter la valeur de son patrimoine, logique, mais également, vous le savez bien, le prix du loyer.

Lorsque InCité est intervenue c'est à chaque fois - d'ailleurs vous nous l'avez plusieurs fois répété pendant ces 12 ans - pour remettre en état des biens qui n'étaient plus aux normes et parfois il se présentait des situations dramatiques et évidemment inacceptables.

Et donc dans le bilan que vous soumettez aujourd'hui il est indiqué que 1650 logements privés et loués ont été rénovés. 1650 foyers composés d'une ou plusieurs personnes ont donc été amenés à quitter leur logement pour ne plus pouvoir y revenir.

En effet, si l'on s'en tient aux statistiques communiquées notamment dans le cadre de l'OPAH on aurait environ 2.200 locataires concernés. Sur ce nombre, seulement 187, c'est les documents que vous nous donnez aujourd'hui, ont été relogés.

Autrement dit, on a environ 2000 personnes sur la période des 12 ans de la CPA qui ont dû quitter Saint Michel parce que l'action de la réhabilitation a eu pour conséquence de les priver d'un logement à un prix acceptable.

Par ailleurs, et vous le savez là encore, l'augmentation des loyers de ces logements rénovés a contribué à augmenter sensiblement ceux des appartements voisins. L'action de la réhabilitation a donc eu pour conséquence de faire flamber littéralement le prix du foncier et des loyers, accentuant donc fortement le phénomène de gentrification et de ce que nous considérons être mécaniquement une chasse aux plus pauvres.

Il faut donc ajouter à ces profils d'occupants ceux des propriétaires occupants et en accession dont vous dites vous-mêmes que les objectifs pourtant modestes n'ont pas été atteints pour des raisons budgétaires, puisque vous nous dites dans le document que les subventions proposées par la Ville étaient insuffisantes pour permettre aux propriétaires ou aux aspirants propriétaires les moins fortunés de réaliser les travaux demandés ou acquérir les bien mis en vente.

Est-ce que la Ville aurait pu freiner cela ? Parce qu'il y a effectivement un mouvement irrésistible de gentrification, la question est de savoir si la puissance publique peut freiner ou pas ?

Nous considérons que oui. En y mettant les moyens financiers la Ville aurait pu construire davantage de logements sociaux publics. En 12 ans vous avez produit, je prends le chiffre maximum que vous annoncez dans ce bilan, c'est-à-dire même celui qu'on atteindra l'année prochaine, c'est 30 logements sociaux publics par an. Ce n'est clairement pas à la hauteur des besoins.

Même en y intégrant les logements sociaux privés dont on sait qu'ils sont l'objet d'une convention éphémère, dont on sait pour la plupart - vous allez nous y répondre notamment dans les questions que je vous ai posées – qu'on a des sorties de conventionnement et pas de reconventionnement, le compte n'y est vraiment pas.

L'absence en l'occurrence de volonté politique en la matière a conduit des centaines et des centaines de personnes à devoir quitter un quartier qu'ils aimaient, dans lequel ils avaient leurs repères, leurs amis, leur famille.

Le bilan de cette CPA au-delà des chiffres ce sont des habitants, des êtres humains qui ont été chassés…

(Protestations)

M. ROUVEYRE. -

… et qui aujourd'hui se retrouvent dans des situations inextricables.

Je me suis mis depuis quelque temps à leur recherche et un jour…

M. LE MAIRE. -

Vous les avez trouvés ? Ça y est ? Où sont-ils ?

M. ROUVEYRE. -

… et un jour j'espère que vous accepterez, Monsieur le Maire, de prendre le temps de savoir ce qu'ils sont devenus. J'espère que leur détresse réelle vous sensibilisera à mettre davantage de moyens financiers dans la construction de logements sociaux publics.

Plus de 7000 personnes ont signé la pétition de l'association Un Centre Historique pour Tous qui dénonçait cette politique immobilière à Bordeaux. Avec eux nous considérons qu'elle est inacceptable.

C'est la raison pour laquelle nous voterons contre ces délibérations 574 et 575.

M. LE MAIRE. -

Ecoutez, s'il est vrai que l'électorat populaire vote à gauche et la gentrification à droite, ce qui est hautement contestable, ça veut dire que vous vous préparez à une véritable déroute aux élections cantonales prochaines M. ROUVEYRE, parce que je sens bien que la campagne est ouverte.

D'ailleurs M. ROBERT va poursuivre en ce sens après cette mauvaise caricature qui ne correspond en rien à la réalité.

M. ROBERT. –

M. ROUVEYRE, vous êtes un menteur…

M. LE MAIRE. -

Il faut le dire quand c'est vrai.

M. ROBERT. -

… parce que vous considérez qu'à force de marteler une idée elle finit par s'imposer dans la tête des gens. Vous nous faites cette fois-ci un exposé assez calme, j'en conviens, en essayant de nous démontrer comment la Ville devrait… Etc.

Ce que vous venez de dire ne repose sur rien, et je ne voudrais pas que la sérénité de votre propos nous fasse croire qu'il a un caractère réel.

Vous parlez de 30 logements sociaux par an. Elizabeth TOUTON reviendra sur les chiffres précis, c'est un tiers de l'ensemble des logements rénovés, près de 2000 privés et publics sur lesquels nous avons des loyers sociaux. Un tiers des logements. 33%, même plus, des logements

rénovés ont un loyer social, parce que oui, scoop, il y a dans ces quartiers-là essentiellement des logements privés, parce que c'est la ville bâtie, c'est la ville existante et donc nous négocions les loyers auprès des propriétaires privés.

Sur la gentrification, là encore basez-vous sur un travail sérieux, pas simplement sur vos fantasmes, ou plutôt vos souhaits. Basez-vous sur le travail d'universitaires, comme M. Aublet(?) de Bordeaux 2 qui dit que Saint Michel semble résister à la gentrification. Regardez les chiffres de l'INSEE sur le revenu médian de ce quartier. Il n'y a pas lieu de s'en féliciter, mais il est extrêmement bas. On parle de quelques centaines d'euros par mois. Ce n'est pas le signe d'un quartier qui se gentrifie.

Je sais que c'est votre fonds de commerce politique. Je sais qu'il faut écoper de toute part et tout essayer pour s'en sortir, mais ce n'est pas correct d'utiliser des situations humaines et de décrire une réalité qui n'existe pas.

M. LE MAIRE. -

Mme KUZIEW

MME KUZIEW. -

Je vais être brève mais je tenais à répondre à mon collègue Mathieu ROUVEYRE sur l'intervention d'InCté sur le quartier Saint Michel.

Si je suis une nouvelle élue sur ce quartier je ne suis pas une nouvelle habitante, ça fait 12 ans que j'y vis et j'ai par expérience sur le terrain constaté d'autres choses que M. ROUVEYRE.

Je suis ravie de l'extension du périmètre d'intervention d'InCité aux Capucins et à Marne-Yser, puisque si l'intervention était nécessaire sur Saint Michel elle l'est également de l'autre côté des Capucins où nous constatons depuis de nombreuses années un départ des familles de ce quartier. Il n'y a pas qu'à Saint Michel.

Ce n'est pas qu'un quartier de gens pauvres ou de classes très populaires. C'était la mixité de familles à bas revenus mais aussi de classes moyennes, de jeunes travailleurs, qui aujourd'hui fuient ce quartier puisque les logements sont extrêmement dégradés et ne permettent pas une extension. En effet, la majorité du parc locatif sur ce quartier est constituée de petits logements, de T2, d'appartements fractionnés par des marchands de sommeil qui ne permettent plus aux familles qui avaient fait le choix de vivre sur ce quartier d'y rester.

Donc je suis ravie de l'intervention d'InCité pour permettre aux habitants de rester là.

Autre chose, j'aurais envie d'inviter Mathieu à venir avec moi aux visites de chantiers lors de la livraison d'appartements réhabilités par InCité, car j'ai eu l'occasion lors d'une de ces visites de rencontrer un couple de personnes âgées qui ont toujours vécu ici et qui jusque-là vivaient dans un logement très dégradé avec un loyer prohibitif. Ils ont pu, grâce à cette intervention, rester là où ils ont toujours vécu, où ils ont leurs habitudes pour un loyer divisé par quatre, sans changer leur vie de tous les jours.

Voilà ce que je voulais dire.

M. LE MAIRE. -

Mme CHAZAL

MME CHAZAL. –

Je voudrais m'associer à mes collègues pour saluer le travail d'InCité. Quiconque aura visité un jour un logement qui est amené à être réhabilité comprendra que c'est tout simplement insoutenable et qu'heureusement InCité fait ce travail.

Je voudrais dire à M. ROUVEYRE que pour participer à de nombreuses commissions d'attribution de logements chez les bailleurs sociaux, aucun d'entre eux n'oblige personne à prendre un logement. Chaque logement est proposé en fonction des moyens, en fonction de la typologie de la famille, en fonction du lieu où il travaille, du lieu de l'école des enfants, du lieu où il souhaite vivre.

C'est totalement faux de dire qu'on enlève des familles de Saint Michel pour les mettre autre part. Aucune famille n'est enlevée de force de son quartier.

M. LE MAIRE. -

Mme AJON

MME AJON. –

Monsieur le Maire, chers collègues, je n'avais pas prévu d'intervenir sur cette délibération, mais M. ROBERT je ne peux pas vous laisser dire n'importe quoi.

En effet, 355 logements publics conventionnés, 455 conventionnés privés. Un logement conventionné privé ce n'est pas quelque chose où vous avez vous-mêmes négocié le prix du loyer. Non. Ça répond à des règles, à une convention avec l'ANAH. Donc ce n'est pas vous qui créez du logement en négociant les prix.

Donc il y en a 455 qui ne sont pas toujours comptabilisés par M. ROUVEYRE pour une bonne et simple raison c'est qu'ils seront là pendant un certain temps, 12 ans, et après ils repartiront dans le parc privé traditionnel, avec bien entendu un niveau de loyer qui ne sera pas le même, même s'il doit être accompagné, sauf en cas de vente directe. Mais s'il y a des gens à l'intérieur il sera accompagné.

Mais ne dites pas n'importe quoi. Ce n'est pas parce que vous négociez le loyer, c'est parce qu'ils ont des subventions accompagnées qu'ils signent des conventions. Il ne faut pas non plus exagérer.

M. LE MAIRE. -

Je ne comprends pas votre démonstration. Ça veut dire qu'ils ne partent pas.

Toute la démonstration de M. ROUVEYRE est de dire : ce qui est fait dans l'immobilier est très bien, mais on chasse les gens.

Le seul problème c'est que c'est faux, complètement faux.

Mme TOUTON

MME TOUTON. -

Monsieur le Maire, je n'ai pas grand chose à ajouter à ce que viennent de dire mes collègues, si ce n'est réaffirmer encore et encore, mais chaque année il faut que je le réaffirme à M. ROUVEYRE, qu'il a une façon de manipuler les chiffres qui lui font dire n'importe quoi.

Nous nous imposons 34% de logements à loyers maîtrisés et nous avons augmenté la production de logements sociaux dans ces secteurs-là.

Vous savez la difficulté qu'il y a à créer du logement social dans des structures d'immeubles qui ne s'y prêtent pas toujours. Nous avons largement sollicité nos collègues bailleurs, d'ailleurs ils commencent à travailler un peu mieux avec nous sur ces sujets-là.

Je crois que ces quartiers y ont gagné beaucoup. Cette opération est un succès, contrairement à ce que vous dites, et pas que d'un point patrimonial bien sûr, mais d'un point de vue humain. Elle a permis de ramener des familles dans ce centre ville, ce centre ville qui était en train de se désertifier avec une vacance très importante et surtout avec des immeubles dans un état et des conditions de vie pour les habitants absolument catastrophiques.

Les habitants sont restés. 90%, je le répète, 90% des relogements sont faits sur le centre historique.

M. LE MAIRE. -

Ce chiffre est très important. Je demande qu'il soit inscrit au procès-verbal.

Parce que nous avons deux thèses : une thèse fallacieuse qui consiste à dire que 80% des personnes ont été chassées de Saint Michel, ce qui ne s'appuie sur rien, et puis l'affirmation de Mme TOUTON qui repose, elle, sur des faits avérés, à savoir que 90% de la population a été relogée sur place.

Je crois que nous pouvons être très fiers de ce qu'a fait InCité dans ce quartier. Je me souviens de ce qu'était Saint Michel il y a 20 ans. Des marchands de sommeil, des logements absolument inacceptables et indignes d'une population que nous voulions bien sûr maintenir sur place. Donc le travail de réhabilitation qui a été fait est un progrès et pas simplement un progrès patrimonial. Quand on offre à des personnes des conditions de logement meilleures c'est un progrès humain, pas simplement un progrès sur l'immobilier.

Par ailleurs, il suffit de connaître un peu Saint Michel, je n'y vis pas mais j'y suis souvent et plusieurs élus ici y vivent, pour contester fondamentalement l'idée que Saint Michel a changé radicalement de visage. Ce n'est pas vrai. Saint Michel a gardé son identité. Il suffit de voir ce qu'est la population scolaire des écoles de Saint Michel pour voir qu'il n'y a pas eu de gentrification. Les études sociologiques qui ont été faites et qui sont les seules disponibles jusqu'à présent l'écrivent noir sur blanc.

Donc nous avons là un procès politicien qui est fait par un futur candidat aux élections départementales, qui est déjà en campagne, et à qui ça ne servira pas parce que cette argumentation n'est pas convaincante, tout simplement parce qu'elle est complètement infirmée par les faits qu'on peut constater en se rendant sur place dans le quartier Saint Michel.

Donc bravo à InCité. J'espère que ça va continuer.

Je mets cette délibération aux voix.

Qui vote contre ?

Qui s'abstient ?

Qui vote pour ?

Les Verts font quoi ? Ils votent pour.

Merci.

VILLE DE BORDEAUX

Convention Publique d'Aménagement du 8 juillet 2002
« BORDEAUX CENTRE VILLE OPERATION REQUALIFIANTE »

COMPTE RENDU D'ACTIVITE
A LA COLLECTIVITE
Année 2013 et 1er semestre 2014

Note de clôture d'activité
Bilan
Annexes

32& 34 rue Sainte Colombe

NOTE DE CLOTURE D'OPERATION AU 30 06 2014

1. Les résultats globaux au regard des objectifs du contrat de concession
2. Les instances partenariales d'animation de l'opération
3. Les aides à l'amélioration du parc privé
4. Les travaux de restauration immobilière et de restructuration d'ilots sous Déclaration d'utilité publique
5. L'activité foncière : veille foncière et acquisitions
6. Le recyclage foncier
7. Le relogement

LE COMPTE DE RESULTAT DE L'OPERATION

1. Analyse de l'évolution depuis le CRAC précédent et des dépenses et recettes de l'année 2013 et du 1er semestre 2014
2. Compte de résultat à clôture d'opération le 30 06 2014 (arrêt provisoire)
3. Compte de résultat intégrant les résultats sur le stock transféré à la concession d'aménagement 2014/2020

ANNEXES

1. Tableau récapitulatif des acquisitions de l'exercice 2013 et du 1er semestre 2014
2. Tableau récapitulatif des ventes de l'exercice 2013 et du 1er semestre 2014
3. Tableau récapitulatif du stock transféré à la concession d'aménagement 2014/2020

ACTIVITE DU 01 01 2013 au 30 06 2014

&

NOTE DE CLOTURE D'OPERATION AU 30 06 2014

Préambule

La concession d'aménagement est arrivée à son terme le 30 06 2014.
La présente note porte donc à la fois sur :

- l'activité entre le 01 01 2013 et le 30 06 2014
- les résultats sur la durée complète de la concession, de juillet 2002 à juin 2014.

Au 30 06 2014, un certain nombre de biens acquis dans le cadre du recyclage foncier n'étaient pas encore revendus ; ils ont donc été transférés à la concession d'aménagement 2014/2020, dans le cadre de laquelle sera réalisée la vente.

Les résultats quantitatifs et financiers seront de ce fait présentés de 2 manières:

- Une photographie brute au 30 06 2014 intégrant strictement les achats et ventes comptabilisés à cette date
- Un résultat à terminaison qui prend en compte la finalisation du recyclage sur le stock transféré

Cette double lecture permet d'apprécier de manière juste l'activité de recyclage, ainsi que les équilibres économiques de l'opération, en intégrant dans le bilan les dépenses et recettes restant à réaliser sur ces immeubles en stock.

1. LES RESULTATS DE L'ACTIVITE SUR 2002/2014 AU REGARD DES OBJECTIFS DU CONTRAT DE CONCESSION

Les objectifs sont atteints à 94% au 30 06 2014 et le seront à près de 97% à achèvement du stock.

Ils sont supérieurs aux objectifs pour :

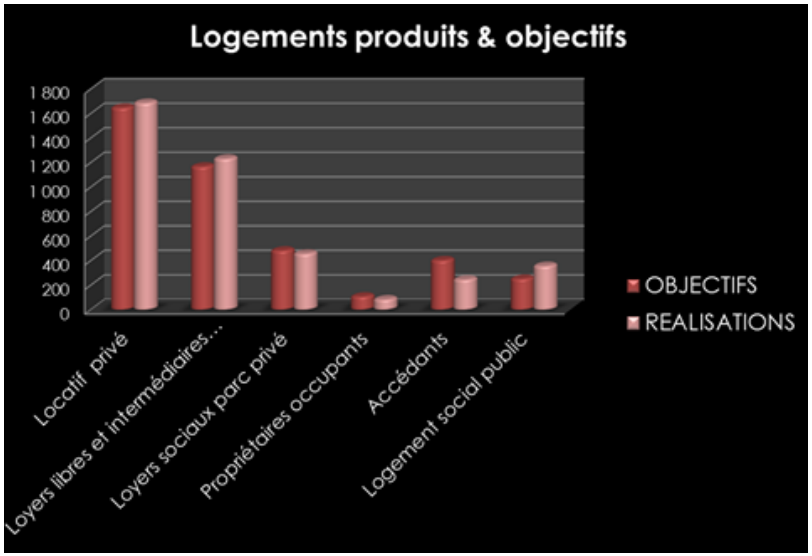
- Le logement locatif privé
- Le logement social public
- Les locaux à usage d'activité et de confort

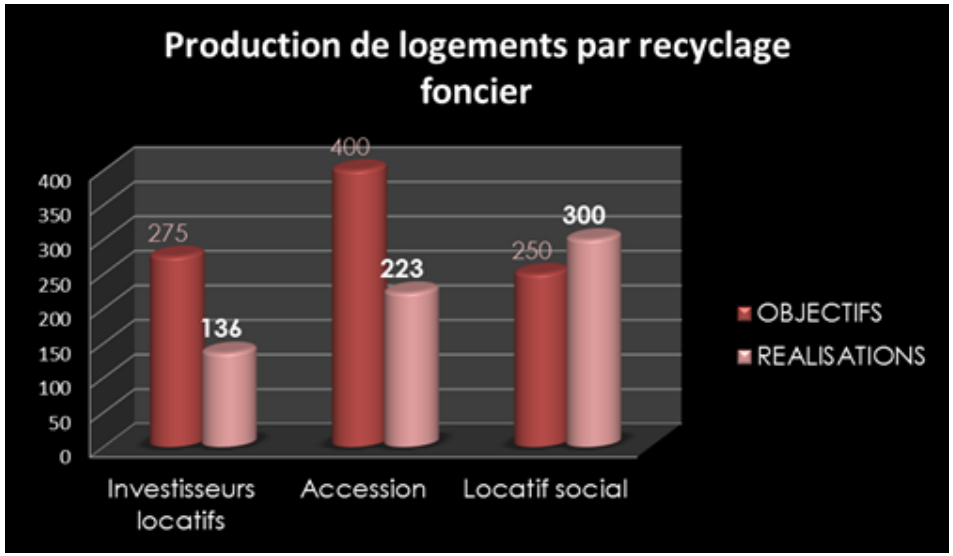
Ils sont inférieurs aux objectifs pour :

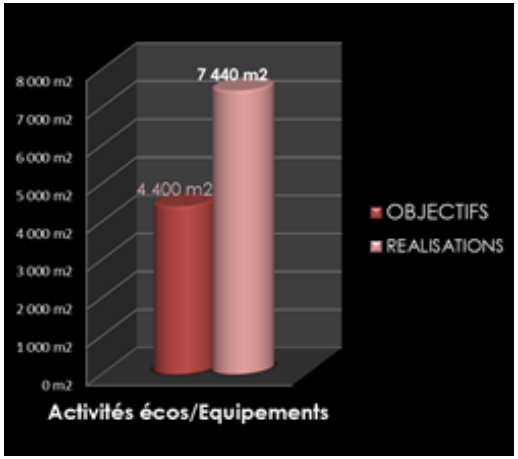
- les accédants à la propriété
- Les propriétaires occupants

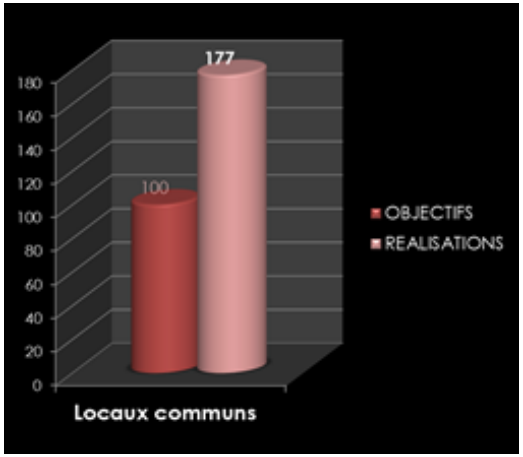
Concession de requalification du Centre historique 2002/2014		Résultats au 30/06/2014		Résultats à terminaison du stock transféré		
Logements	**Objectifs**	**Réalisé**	**% objectifs**	**Stock recyclage transféré à la concession 2014/2020**	**Réalisation à terminaison du stock**	**% objectifs**
	2 400	**2 257**	**94%**	**109**	**2 366**	**98,6%**
Locatif privé	1 645	1652	100%	**33**	**1 685**	**102%**
Loyers libres et intermédiaires parc privé	1 165				1 230	
Loyers sociaux parc privé	*480*	*444*	27% du locatif privé	*11*	*455*	27% du locatif privé
Propriétaires occupants	105	82	78%		**82**	**78%**
Accédants	400	223	56%	**21**	**244**	**61%**
Logement social public	250	300	120%	**55**	**355**	**142%**

Activités économiques, locaux résidentiels, stationnement	Objectifs	Réalisations		Stock recyclage transféré à la concession 2014/2020	Réalisation à terminaison du stock	% objectifs
Activités écos/Equipements	4 400 m2	5 737 m2	130%	1 703 m2	7 440 m2	169%
Locaux communs	700 m2					
Locaux communs	100	*150*	150%	27	177	177%
Stationnement	330	280	85%	36	316	96%


Logements produits & objectifs
1 800
1 600
1 400
1 200
1 000
800
600
400
200
0
Locatif privé
Loyers libres et intermédiaires…
Loyers sociaux parc privé
Propriétaires occupants
Accédants
Logement social public
OBJECTIFS
REALISATIONS


Production de logements par recyclage foncier
400
350
300
250
200
150
100
50
0
275
136
400
223
250
300
Investisseurs locatifs
Accession
Locatif social
OBJECTIFS
REALISATIONS


8 000 m2
7 000 m2
6 000 m2
5 000 m2
4 000 m2
3 000 m2
2 000 m2
1 000 m2
0 m2
7 440 m2
4 400 m2
Activités écos/Equipements
OBJECTIFS
REALISATIONS


180
160
140
120
100
80
60
40
20
0
100
177
Locaux communs
OBJECTIFS
REALISATIONS

2. LES INSTANCES PARTENARIALES :

A. Le Conseil Programmatique

Il réunit la Ville de Bordeaux (Direction du droit des sols/ Equipe Recentres/Direction de l'habitat), l'Architecte des Bâtiments de France et InCité .

Le Conseil programmatique est l'**instance centrale de conduite opérationnelle** du projet de requalification du centre historique.

Il constitue un élément pivot et un chainon essentiel dans la mise en œuvre des objectifs de l'opération d'aménagement :

- Amélioration de la qualité de l'habitat
- Encadrement de la typologie des logements, notamment prévention du découpage des immeubles
- Respect et mise en valeur du patrimoine
- Repérage de situations potentielles d'insalubrité ou d'habitat indigne, avant mais aussi après projet : transformation sous sol, greniers, garages, en habitation
- Amélioration du confort résidentiel dans les immeubles : locaux tri et vélos.
- Mixité sociale à l'intérieur des immeubles : demande de logements sociaux dans les opérations privées, incitation à mixer locatif/accession…
- Incitation à mettre en œuvre des travaux de réhabilitation globale et pérenne par le lien avec les dispositifs d'aide : OPAH RU en particulier.

Il est à la fois une instance de :

- **Conseil**
- **Encadrement**
- **Repérage** de situations nécessitant la mise en œuvre de mesures coercitives

Il a pour principe d'examiner les projets le plus en amont possible, afin que les préconisations de programmation soient intégrées dés le démarrage des études.
En outre, c'est au moment du passage en Conseil programmatique (hormis pour les cessions d'immeubles par InCité) que sont **demandés puis négociés les quotas de logements sociaux dans** l'immeuble.

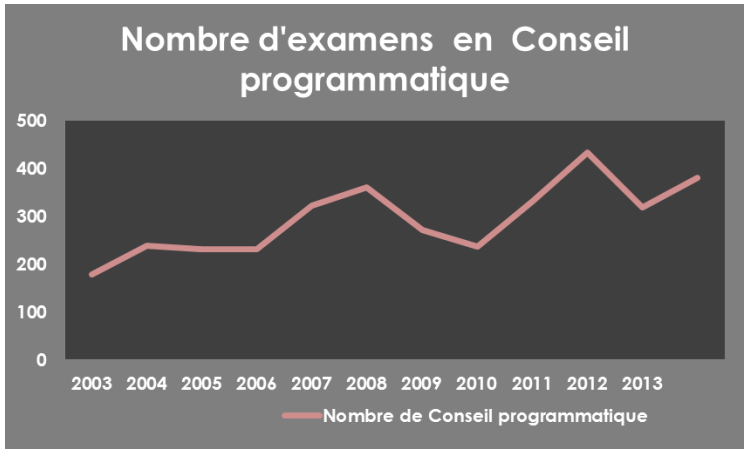
Depuis 2013, l'organisation du Conseil programmatique a évolué de manière à permettre une meilleure articulation entre l'activité menée par InCité dans le cadre de la concession et le travail mené par l'équipe ReCentres sur le projet urbain.

Ainsi, depuis début 2014, l'agence Prost, qui anime la démarche de projet urbain, participe à une séance sur 2 du Conseil programmatique, dont le travail permet de nourrir le projet urbain au fil de l'eau et d'identifier les projets à fort enjeu sur le territoire de ReCentres ; ces derniers font alors l'objet d'un suivi particulier dans le cadre de l'Atelier des centres.

Cette méthode de travail permet de nourrir le travail d'approfondissement mené sur le plan guide de ReCentres, de consolider et de clarifier le cadre du dialogue avec les opérateurs.

Activité de la commission:
Une activité en légère diminution en 2013 repartie à la hausse en 2014.
En moyenne annuelle, on constate que le rythme moyen d'activité de la Commission est d'environ 300 avis rendus chaque année , avec un accroissement vers 350 avis sur les 4 dernières années, soit plus de 30 avis par mois.

Conseil programmatique	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	1er semestre 2014	Cumul au 30 06 2014
Données collectées depuis le 01 01 2003													
Nombre d'examens en Conseil Programmatique	178	238	232	231	322	361	271	237	332	434	319	190	3 345



- **Les préconisations principales** du Conseil programmatique portent sur :

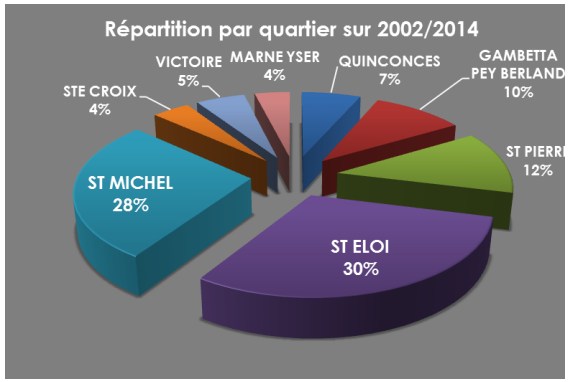
  - Les problèmes d'habitabilité et de respect des normes minimales y compris des refus d'aménagement de combles impropres à l'habitation et/ou de sous-sol :
    - 34 sur 197 en 2013
    - 58 immeubles sur 83 immeubles concernés par un avis au 1er semestre 2014

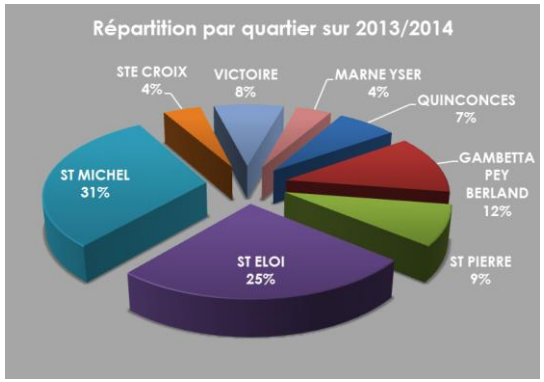
- L'amélioration et la diversification de la typologie des logements :
  - 42 en 2013
  - 34 au 1er semestre 2014
- L'amélioration du traitement des façades :
  - 30 en 2013
  - 47 au 1er semestre 2014
- La recherche de locaux communs (tri sélectif, vélos) : 18 sur chacune des années

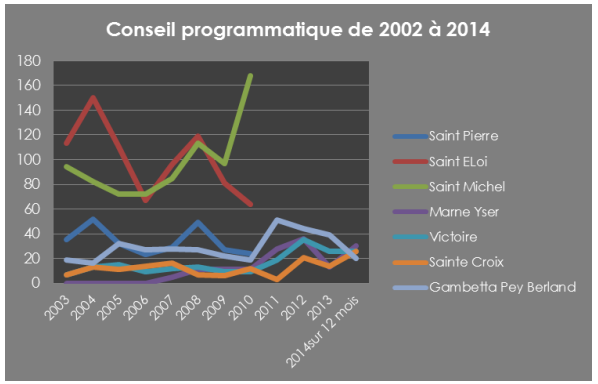
- **Répartition par quartier** :

En cohérence avec les priorités géographiques d'intervention et la dynamique immobilière qu'a insufflée l'opération d'aménagement, la majorité des conseils programmatiques ont porté depuis 2002 sur les quartiers Saint Eloi et Saint Michel.

On constate cependant sur 2013 et 2014 les phénomènes suivants :
- Une baisse significative du nombre de projets examinés sur Saint Eloi, en cohérence avec l'avancement du PRI sur le secteur
- Une progression sensible des dossiers sur Saint Michel/Sainte Croix et Marne Yser
- Un nombre de projets non négligeable sur les secteurs Gambetta/Pey Berland et Victoire







- Le conseil programmatique a donné lieu à plus de **520 visites d'immeubles** depuis 2003, dont 63 pour 2013 et le 1er semestre 2014.

- L'attention particulière portée à la diversité des typologies a donné lieu à des préconisations fortes sur le nombre de logements programmés.
  Un travail constant a été mené dans le but de freiner l'inflation du nombre de logements dans l'enveloppe existante.

Néanmoins il faut souligner que ce travail est beaucoup plus complexe à mener dans le cadre du règlement du PLU que dans celui du Secteur sauvegardé, qui, grâce aux dispositions de sauvegarde des espaces existant à l'état des lieux, constitue un vrai support à ce travail.

Sur la période 2002/2014, on peut relever les données suivantes, qui mettent en évidence la pression exercée par les opérateurs sur l'accroissement du nombre de logements et le travail mené pour contenir et encadrer ce mouvement.

Données statistiques	Cumul au 30 06 2014
Nombre moyen logt par immeuble	1,63
Nombre de logements proposé par les opérateurs rapporté au nombre de logements au cadastre	+26%
Nombre de logements préconisés par la commission rapporté au nombre de logements au cadastre	+7%
Nombre de logements préconisés par la commission rapporté au nombre de logements proposé par les opérateurs	-15%
Nombre moyen d'avis mensuel	27

B. La Commission sociale et technique (CST):

Destinée à réunir les partenaires institutionnels et associatifs, la commission travaille sur la situation des ménages à reloger dans le cadre des projets initiés par l'intervention publique (recyclage, ORI…) ou par des propriétaires qui bénéficient d'aides financières de l'OPAH RU ou du PIG en contrepartie d'un conventionnement. Les situations examinées individuellement en CST sont celles des ménages présentant des fragilités sociales et personnelles, qui requièrent la mobilisation de différents partenaires sociaux.
Elle a continué à se réunir tous les 2 mois et permet un échange avec les partenaires, en particulier les MDSI, le CCAS, afin de mieux appréhender la situation de certains ménages, et de chercher des solutions et/ou des partenariats adaptés.

Depuis 2013, un partenariat s'est noué avec « CORIST », Coordination du Réseau des Interventions Sociales Transversales, équipe de médiateurs mise en place par le CCAS, qui travaille à mettre en œuvre un accompagnement global auprès de personnes cumulant les difficultés.

Ainsi, au terme de la concession le travail d'accompagnement des ménages mené dans le cadre des missions de relogement a permis de constituer et consolider un réseau de partenaires et de mettre en place des actions d'appui à ces ménages, qui dépassent le seul cadre du logement.

C. La lutte contre l'insalubrité et le mal logement :

Le lancement du PNRQAD et de l'OPAH RU Hôtels meublés ont permis de relancer un dispositif partenarial de lutte contre l'habitat indigne.
Des instances partenariales fonctionnent depuis le second semestre 2011, qui réunissent les directions de l'habitat, le SCHS et le service du péril, ainsi que la CAF et le CCAS.
Depuis 2012 le partenariat entre InCité et le SCHS a été consolidé, par la mise en place d'une instance commune d'examen de dossiers (au rythme d'1 par 6 semaines) qui permet d'échanger des informations, de se forger un avis commun sur les situations et d'agir de manière concertée.
InCité contribue de manière active au signalement de situations d'habitat indigne, grâce notamment aux visites réalisées dans le cadre de la veille foncière et du conseil programmatique. Le SCHS effectue de nombreuses visites de vérification suite à ces signalements; elles ont débouché pour certaines sur des procédures, notamment pour des locaux impropres à l'habitation et permettent de sensibiliser les propriétaires et les acteurs du marché immobilier : agences immobilières, notaires… au respect des normes d'habitabilité.

Depuis le 01 01 2013 :

119 immeubles regroupant 180 logements ont donné lieu à visite par le SCHS, suivie d'un courrier de compte rendu de visite
17 de ces immeubles ont fait l'objet d'un signalement par InCité
6 logements ont fait l'objet d'un arrêté pour infraction en RSD, 1 logement d'une procédure pour insalubrité et 2 immeubles ont fait l'objet d'un arrêté de péril.

3. Les aides à l'amélioration du parc privé :

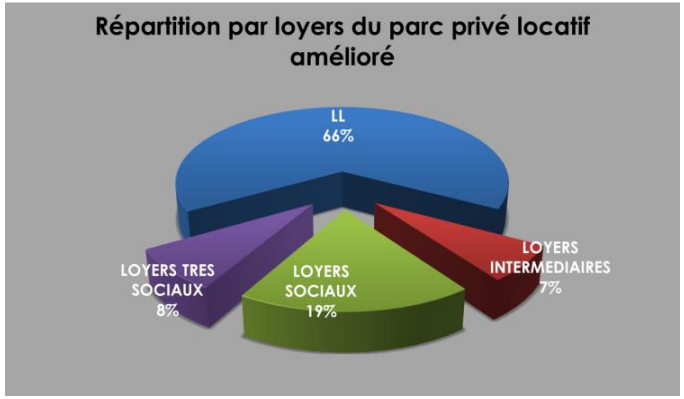
Différents dispositifs d'aide ont été successivement sollicités sur le périmètre du Centre historique :

- PIG en 2002
- OPAH RU de 2003 à 2008
- PIG communautaire de 2008 à 2011
- OPAH RU HM sur le périmètre PNRQAD depuis 2011 et jusqu'en 2016
- PIG communautaire sur le territoire non couvert par l'OPAH RU depuis décembre 2013

InCité a été missionnée par la Ville de Bordeaux pour animer le dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat contractualisé dans le cadre d'une OPAH RU Hôtels meublés, en œuvre sur la période 2011/2016.
InCité a par ailleurs été désigné attributaire de l'animation du PIG communautaire 2013/2018 fin 2013.

A. Depuis le lancement de l'opération de requalification du centre historique en 2002, les résultats de l'action menée dans le cadre des opérations animées sont les suivants :

Répartition logements locatifs privés réhabilités										
	TOTAL	% du total	PIG 2002	OPAH 1 2003/2008	PIG CUB InCité	PIG CUB PACT	PIG CUB 1 total	OPAH 2 2011/ 2016	DUP sans OPAH	VENTES INCITE APRES TRAVAUX
Total	1635		173	910	181	49	230	239	78	5
dont aidés	766		107	440	72	43	115	104	0	0
LOYERS LIBRES	1082	66%	134	615	109	6	115	135	78	5
LOYERS INTERMEDIAIRES	116	7%	23	72	7	3	10	11		
LOYERS SOCIAUX	302	18%	10	158	41	30	71	63		
LOYERS TRES SOCIAUX	135	8%	6	65	24	10	34	30		
Total loyers subventionnés	*766*	*47%*	*107*	*440*	*72*	*43*	115	*104*		



26 rue des Argentiers

B. A fin juin 2014, les résultats de l'OPAH RU HM 2011/2016 étaient les suivants :

	Objectifs	Réalisations	%
OPAH 2011/2016	**535**	**148**	28%
occupants	185	37	20%
accédants	50	7	14%
locatif	300	104	35%
LI	30	11	37%
LC	180	63	35%
LCTS	90	30	33%

- Le résultat faible des **accédants à la propriété** s'explique par le fait qu'une seule aide a effectivement été mise en place : le passeport 1er logement de la Ville de Bordeaux. Aucun autre dispositif n'est venu contribuer à la poursuite de cet objectif.

- Pour ce qui concerne les **propriétaires occupants**, les objectifs fixés à la convention d'OPAH l'ont été en fonction des priorités d'action nationale de l'ANAH et ne sont pas en cohérence avec les réalités du territoire du centre ancien de Bordeaux, qui compte seulement entre 15 et 20% de propriétaires occupants.

- Pour ce qui est du **locatif**, la montée en charge est progressive.

  Les notifications des programmes de travaux obligatoires dans les ilots Fusterie et Faures Gensan à Saint Michel sont intervenues en décembre 2013, et ont fixé un délai de 48 mois aux propriétaires pour réaliser les travaux. Une action de prospection particulièrement forte est menée auprès de ces propriétaires.
  Un travail de suivi et de relance des préconisations du Conseil programmatique auprès des porteurs de projets est également mené ; les opérateurs restent cependant difficiles à mobiliser hors des dispositifs coercitifs.
  Enfin, une prospection systématique est menée auprès des propriétaires qui font l'objet de mises en demeure du SCHS du fait de problèmes d'habitabilité constatés dans des biens leur appartenant ; néanmoins, là aussi, le seul cadre incitatif ne suffit pas, dans la quasi-totalité des cas, à les convaincre d'engager une amélioration conséquente et pérenne, et ils optent pour la plupart pour un investissement a minima et une réponse qui se limite à lever le risque de procédure.

  La coordination des actions de conseil, d'encadrement voire de coercition et d'incitation reste donc un enjeu essentiel pour la réussite du dispositif.

4. Les travaux de restauration immobilière et de restructuration d'ilots sous Déclaration d'utilité publique

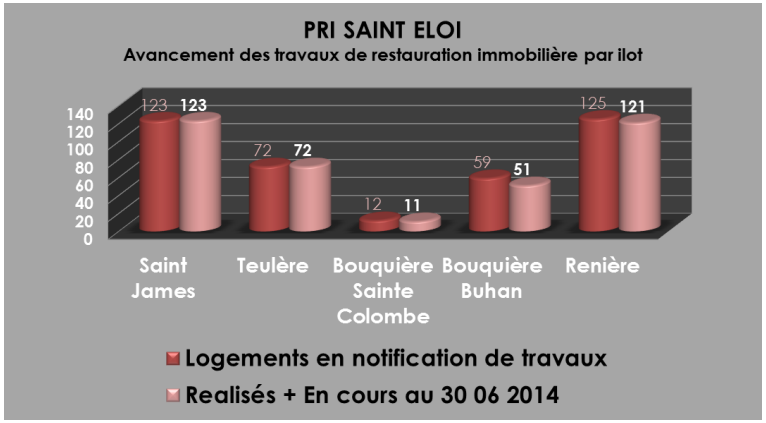
A. 5 îlots en DUP de Saint Eloi :

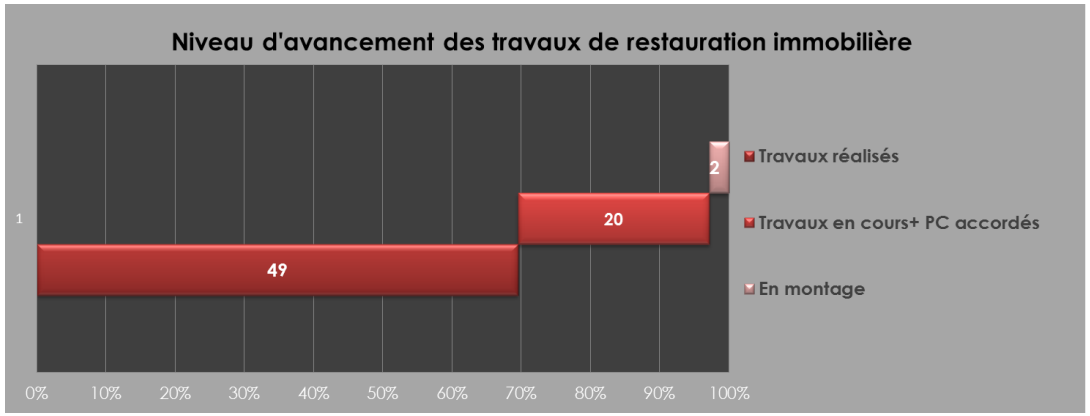
Les déclarations d'utilité publiques prises en 2004 et 2005 arrivent à échéance en 2014 et 2015.

L'avancement des programmes de travaux notifiés au 30 06 2014 est le suivant :

30/06/14	Notifiés		1 Travaux réalisés		2 Travaux en cours & PC accordés		3 En cours de montage		(1+2+3) Avancement			
	Immeubles	Logts	Immeubles	Logts	Immeubles	Logts	Immeubles	Logts	Immeubles	%	Logts	%
SAINT ELOI	**75**	**391**	**49**	**237**	**20**	**131**	**2**	**10**	**71**	**95%**	**378**	**96%**
Saint James	23	123	12	57	9	56	2	10	**23**	**100%**	**123**	**100%**
Teulère	11	72	10	65	1	7	0	0	**11**	**100%**	**72**	**100%**
Bouquière Sainte Colombe	3,5	12	2,5	11	0	0	0	0	**2,5**	**71%**	**11**	**92%**
Bouquière Buhan	14	59	8,5	36	3,5	15	0	0	**12**	**86%**	**51**	**84%**
Renière	23	125	16	68	6	53	0	0	**22**	**96%**	**121**	**96%**

Le nombre d'immeubles dans lesquels les travaux ne sont pas encore achevés reste cependant relativement conséquent ; les enquêtes parcellaires engagées sur les dossiers bloqués ont permis de dégeler certaines situations mais les projets ne sont pas achevés pour autant.





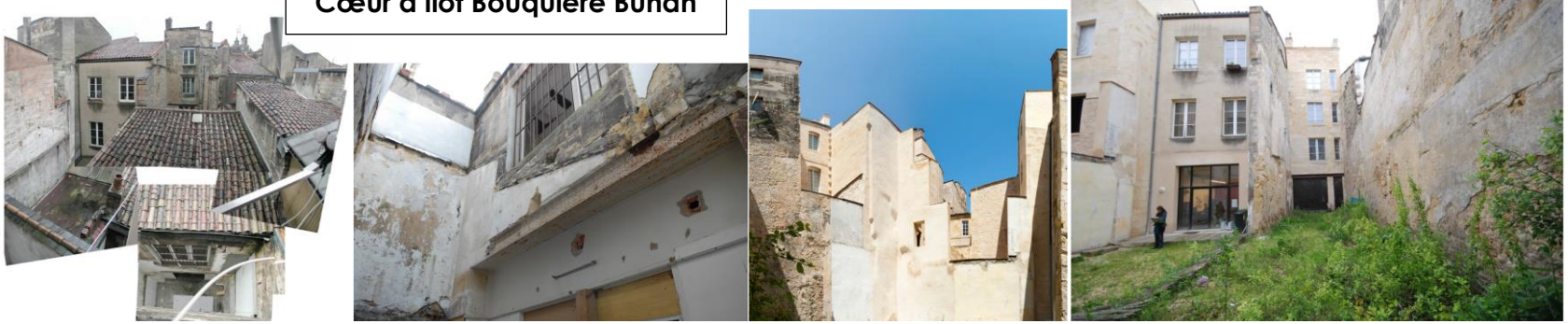
- Entre le1er janvier 2013 et le 30 juin 2014 **l'acquisition** par voie d'expropriation s'est poursuivie pour 2 immeubles et 4 appartements dont les propriétaires n'ont pas mené à bien le programme de travaux.
  3 immeubles regroupant 8 logements restaient encore en situation de blocage au 30 06 2014, malgré l'engagement pris par leurs propriétaires ou copropriétaires de réaliser les travaux.

- **Les travaux de démolition et d'aération des cœurs d'îlots:**

  A l'été 2013, l'aménagement du cœur d'ilot Bouquière/Sainte Colombe s'est achevé : les espaces démolis à l'arrière des 30, 32 et 34 rue Sainte Colombe ont notamment permis d'aménager des espaces extérieurs privatifs pour les logements et ont apporté lumière et soleil aux bâtiments environnant de la rue Sainte Colombe et de la rue Bouquière.

  Depuis le 1er janvier 2013, a été menée à bien la démolition du corps arrière du 26 rue Buhan, dernier élément à démolir au cœur de l'ilot Bouquière Buhan.
  Cette démolition a permis de dégager la façade arrière du bâtiment sur rue du 26 Buhan, qui fait l'objet d'une réhabilitation par InCité bailleur social ; elle a permis également à un immeuble de la rue Teulère de venir prendre lumière et air sur le cœur d'ilot par ouverture d'une baie et permis d'élargir l'horizon de l'ensemble des immeubles des rues Buhan, Teulère et Bouquière dont les arrières d'immeuble ouvraient déjà sur le cœur d'ilot.

Cœur d'ilot Bouquière Buhan



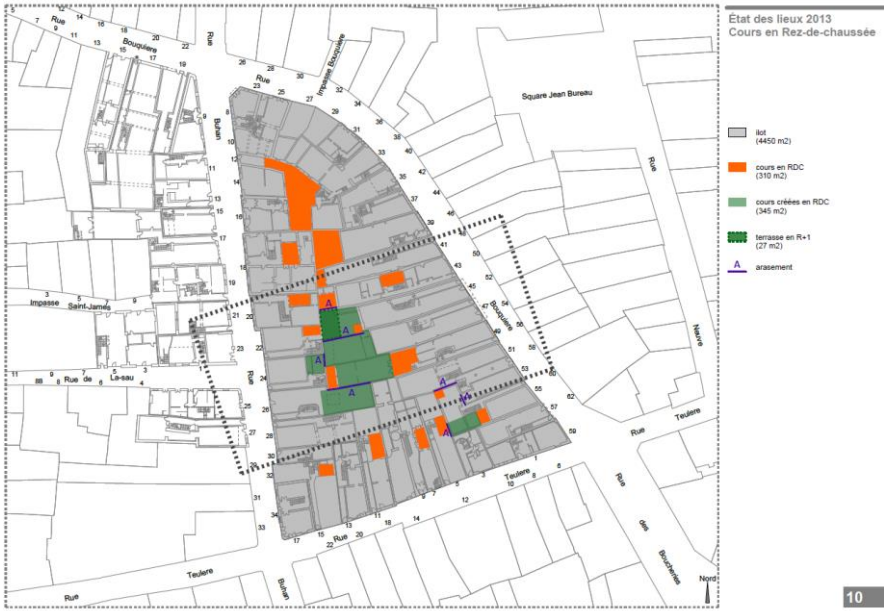
Dans la foulée de cette démolition, de premiers aménagements ont été réalisés dans la perspective de la création d'un jardin de poche partagé, qui sera desservi par le local du 47 rue Bouquière actuellement loué à l'association ALIFS et acquis par InCité bailleur.

Un travail de redistribution des emprises foncières a été mené, suivi de la mise en place de clôtures soignées entre le futur jardin et la copropriété du 49 Bouquière, ainsi que le 26 Buhan. Le jardin a été approvisionné en terre végétale pour les futures plantations et des treilles ont été installées sur les murs pignons afin de permettre une végétalisation verticale.

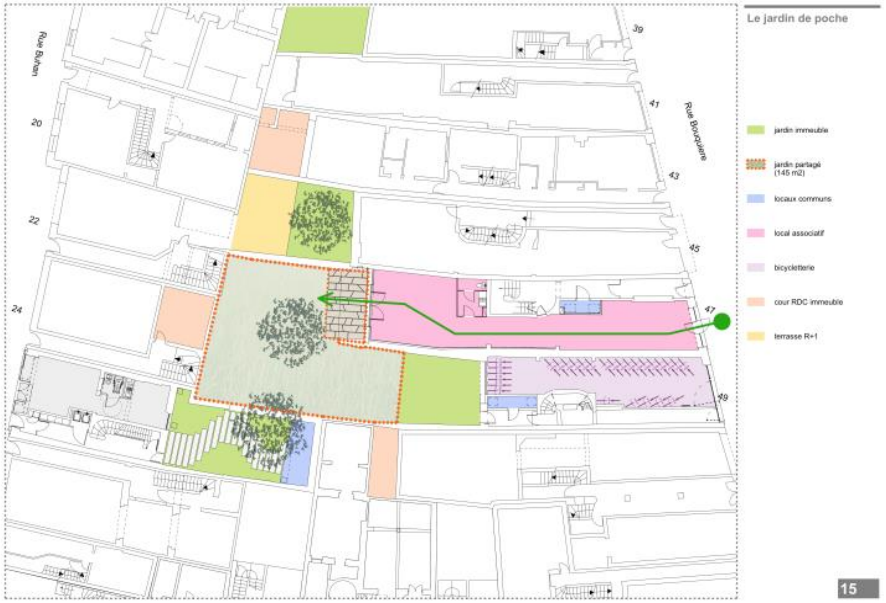
Friche & Cheap a été missionné en parallèle afin de mener un travail de concertation et d'animation de la phase de création du jardin partagé, avec les associations impliquées dans la vie du quartier : ALIFS, Promofemmes, Pôle Senior, Centre social… et les habitants de l'ilot. Ce volet sera finalisé pour la fin 2014.
La Direction des Parcs des Jardins et des Rives (DPJR) de la Ville réalisera ensuite les aménagements du jardin de poche et sera l'interlocuteur de l'association constituée pour le gérer.

ILOT BOUQUIERE BUHAN

Création d'espaces libres par démolitions et créations de terrasse



Principe d'aménagement du jardin de poche



B. Les ilots Fusterie et Faures Gensan à Saint Michel :

Les programmes de travaux de restauration immobilière de ces 2 ilots portent sur 106 immeubles regroupant 420 logements.
En outre 5 immeubles ou parties d'immeubles sont concernés par des acquisitions publiques : elles sont pour 3 d'entre elles destinées à être intégrées au jardin partagé en cœur d'ilot des Faures , pour une autre à permettre la transformation de l'impasse Mauriac en rue, et enfin pour une dernière, à permettre un curetage complexe en cœur d'ilot.

Après une longue phase de rencontres individuelles des propriétaires destinées à expliciter et affiner les programmes de travaux obligatoires, l'enquête publique organisée au 1er trimestre 2013 a donné lieu à Déclaration d'utilité publique le 7 juin 2013.
Le Conseil municipal a ensuite délibéré le 15 juillet 2013 pour approuver le programme de travaux et fixer le délai maximum accordé à chaque propriétaire pour réaliser les travaux à 48 mois.
Chaque propriétaire a ensuite reçu notification individuelle du programme de travaux concernant son immeuble en novembre 2013 et a été invité à faire part de sa décision quant à la suite qu'il entendait donner à cette obligation, dans le cadre d'une enquête parcellaire organisée au mois de décembre 2013.
Cette notification constitue le point de départ du délai de 48 mois.

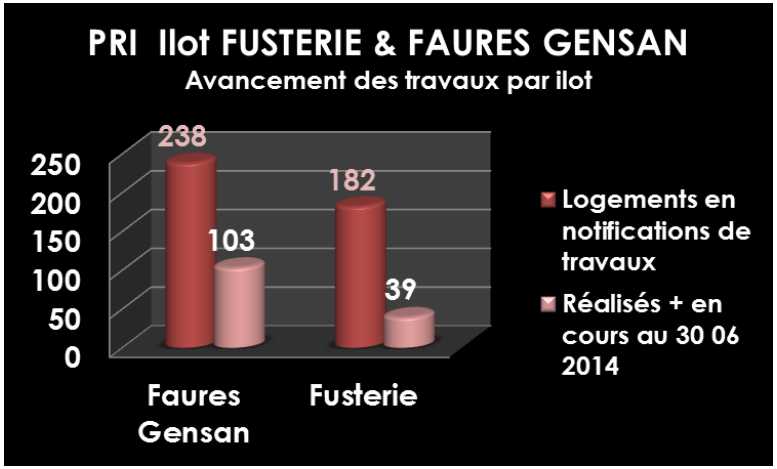
Dans le courant du 1er semestre 2014, le travail d'accompagnement des propriétaires s'est poursuivi.
Certains ont engagé des études techniques, d'autres ont préféré mettre leur bien en vente, auquel cas un travail a été mené avec les acquéreurs en amont ou concomitamment à l'achat du bien.

La procédure concerne 420 logements répartis dans 106 immeubles :

	Concernés	
	Immeubles	Logts
SALINIERES	**106**	**420**
Faures Gensan	57	238
dont en stock InCité ou Ville	*6*	*35*
Fusterie	49	182
dont en stock InCité ou Ville	*4*	*11*
ACQUISITIONS pour aménagement	**6**	**13**
Faures Gensan	6	13
Fusterie	0	0

On peut noter qu'un nombre significatif d'immeubles fait d'ores et déjà l'objet d'un projet validé par un Permis de construire ; il s'agit notamment d'immeubles acquis et recyclés par InCité et d'immeubles acquis par des opérateurs immobiliers.

	(1+2+3)			
	Avancement			
	Immeubles	%	Logts	%
SALINIERES	**46**	**43%**	**142**	**34%**
Faures Gensan	23	40%	103	43%
dont en stock InCité ou Ville				
Fusterie	23	47%	39	21%
dont en stock InCité ou Ville				
ACQUISITIONS pour aménagement	**4**	**67%**		
Faures Gensan	4	67%		
Fusterie				



Le programme comprend également l'aménagement d'espaces publics, qui nécessite 6 acquisitions foncières : 4 d'entre elles ont d'ores et déjà été réalisées à l'amiable ; les 2 autres nécessiteront le recours à la procédure d'expropriation.

Ces 2 espaces publics concernés sont :

- La transformation de l'impasse Mauriac en rue par démolition du 75 rue des Faures
- La création d'un jardin de cœur d'ilot à l'intérieur de l'ilot des Faures, qui sera desservi par le 26 rue des Menuts ; son emprise est constituée à partir des arrières de parcelles des 66, 68 et 72 rue des Faures, 22 et 26 rue des Menuts.

C. Opérations de restauration immobilière à l'immeuble

Dans le cadre d'un premier travail de repérage sur le PRI Saint Michel/Sainte Croix et sur le secteur Marne/Yser, 8 immeubles prioritaires ont fait l'objet de visites et d'études préalables à une notification de travaux obligatoires courant 2013 et une demande d'ouverture d'enquête déposée en Préfecture à l'automne 2013.
L'enquête a eu lieu en juin 2014 et donné lieu à un arrêté préfectoral le 25 juillet 2014.
Les notifications de travaux seront donc gérées dans le cadre de la concession 2014/2020.

D'ores et déjà 2 projets ont avancé de manière significative :

- Grâce à un travail mené en amont avec une copropriété au 69 rue Camille Sauvageau
- Dans le cadre d'une acquisition par un opérateur immobilier au 4 rue du Port

	Avancement			
ORI à l'immeuble / Enquête DUP 06 2014	Immeubles	%	Logts	%
	2	25%	14	33%

La signature de la convention PNRQAD permet l'étude et la mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière sur des biens particulièrement dégradés ou présentant un fort enjeu de restructuration, hors des périmètres de PRI, en particulier dans le secteur « Marne-Yser ».

Les visites réalisées en 2013 et 2014 dans le cadre de la veille foncière confirment la persistance de situations de mal logement qui relèvent d'actions coercitives et donneront lieu à des propositions d'ORI sur la période 2014/2020.

D. Restructuration d'ilots dans le PRI Saint Michel Sainte Croix

Les 2 îlots prioritaires **« Carpenteyre »** et **« Nerigean Sauvageau »** font l'objet d'opérations de restructuration via des démolitions de bâtiments qui permettent un travail de recomposition urbaine.

Une DUP a été obtenue au printemps 2012, destinée à permettre de finaliser les acquisitions nécessaires ; celles-ci ont donné lieu à des procédures longues et la finalisation des actes d'acquisition n'est intervenue qu'en juillet 2013.

Les maitres d'ouvrage respectifs de ces 2 opérations sont Aquitanis et Gironde Habitat.

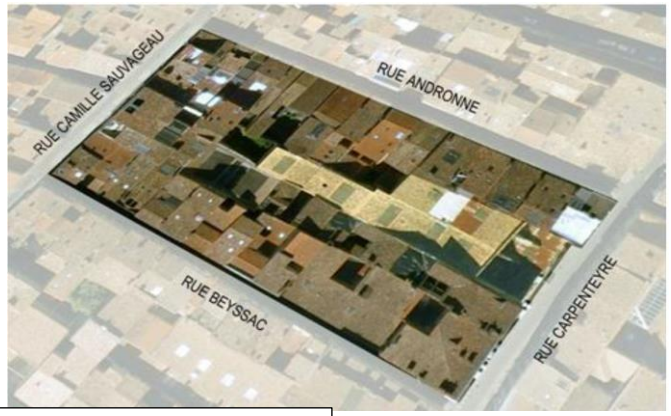
Ils ont chacun obtenu un permis de construire, en 2013 et 2014 et ont mené à bien les études de projet des 2 programmes qui compteront 16 et 27 logements sociaux publics. (22 en 1ère tranche puis 5 en seconde pour Gironde Habitat)
Les 2 chantiers de construction s'engageront entre le 4ème trimestre 2014 et le 1er trimestre 2015.

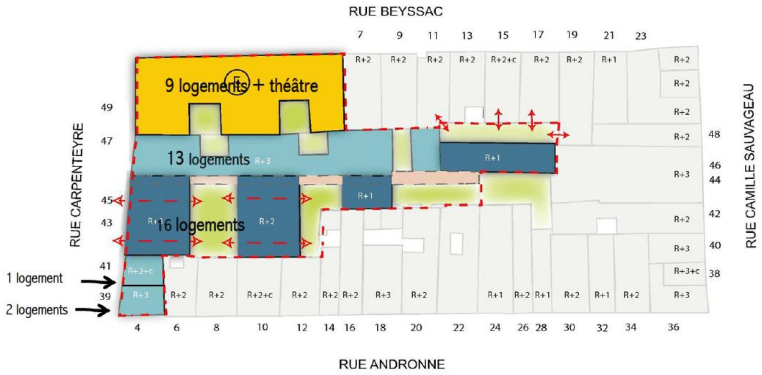
Aquitanis a acquis le foncier auprès de InCité en décembre 2013, celui destiné à Gironde Habitat ne lui sera cédé qu'en novembre 2014, et a de ce fait été transféré à la concession 2014/2020.

En parallèle, des opérations de réhabilitation lourde se sont poursuivies :

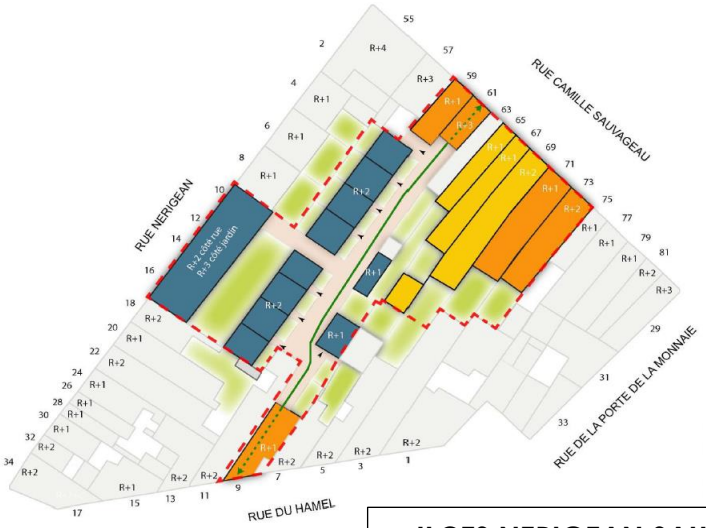
- Sur l'ilot « Nerigean Sauvageau » :
  - InCité a livré à l'été 2013 3 logements en accession à la propriété aux n° 65 et 67
  - 1 logement en accession à la propriété au sein de la copropriété du 69 rue Camille Sauvageau sera achevé fin 2014/début 2015
  - Domofrance a livré à l'été 2014 5 logements locatifs sociaux au 73 rue Camille Sauvageau.

- Sur l'ilot « Carpenteyre » :
  - En 2013, les 13 logements locatifs privés du 47 rue Carpenteyre ont été livrés
  - Début 2014, s'est engagée la restauration de l'immeuble du 49 Carpenteyre, qui abritera 9 logements à la vente (6 en résidence principale et 3 en investissement locatif) et le Théâtre de la Lucarne.
    Cet immeuble a été transféré à la concession 2014/2020.





ILOT CARPENTEYRE



ILOTS NERIGEAN SAUVAGEAU

6. L'action foncière

A. La veille foncière

Depuis 2002, toutes les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) sont transmises par la Ville de Bordeaux à InCité, qui les analyse et procède à une éventuelle visite du bien.

Ce dispositif est essentiel à la bonne conduite de l'opération car il permet à la fois d'identifier l'intérêt que peut représenter la maîtrise d'un bien immobilier pour le déroulement du projet de requalification du Centre Historique, et de suivre au plus près l'évolution du marché ; c'est aussi l'occasion d'engager un travail avec l'acquéreur sur le programme envisagé et de s'assurer ainsi de la cohérence de ce programme avec les objectifs poursuivis par la Ville de Bordeaux.

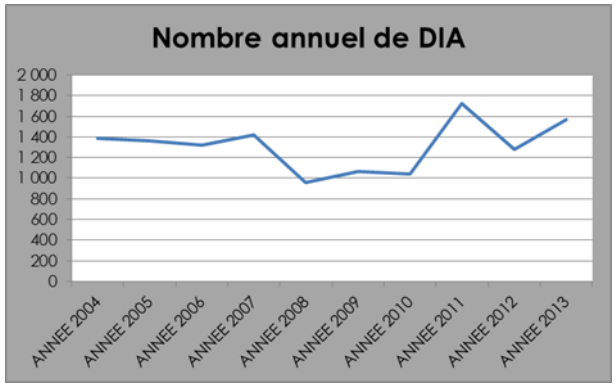
Cette veille est également devenue un outil primordial dans la lutte contre l'habitat indigne, car elle permet de détecter et de signaler des situations dans le cadre des visites.

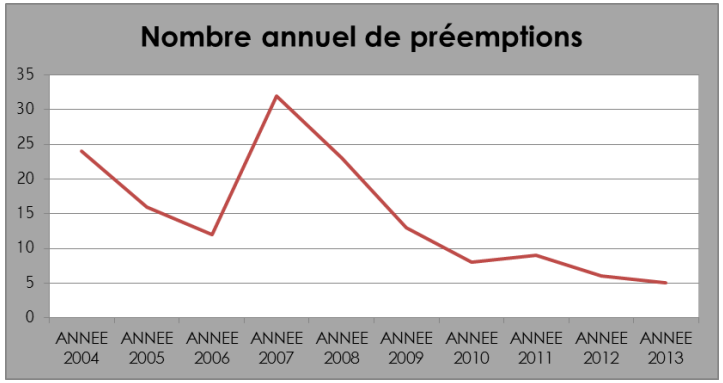
L'année 2013 a vu repartir à la hausse le volume des transactions immobilières et si le 1er semestre 2014 marque un léger fléchissement, on est très loin d'un effondrement du marché.
Avec 1 566 DIA en 2013, le niveau de l'activité immobilière est proche de celui de 2011 année la plus intense en terme de transaction sur la décennie.

B. Bilan de l'exercice du droit de préemption urbain :

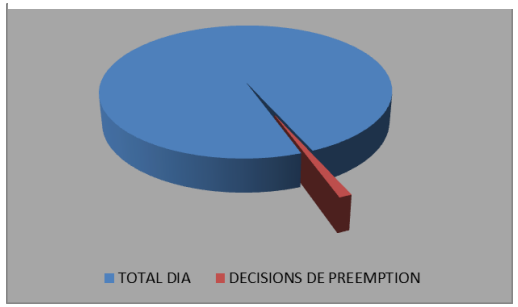
L'exercice du droit de préemption est resté marginal au regard du volume des transactions ; en moyenne, sur la durée de la concession, la situation est la suivante :

A fin juin 2014 et depuis juillet 2002 : 174 biens, soit 1.19 % des transactions auront fait l'objet d'une décision de préemption et **72 soit 0.49% des transactions** auront donné lieu à une acquisition.

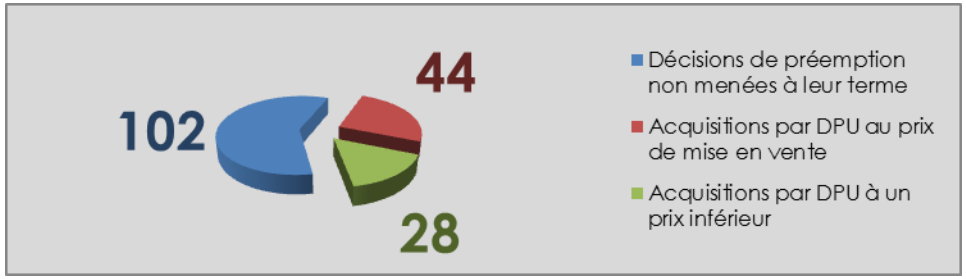




Décisions de préemption/



61% de ces préemptions ont été réalisées au prix initial de la transaction entre vendeur et acquéreur :



6. Le recyclage foncier

A. Acquisitions foncières :

Le volume d'acquisition cumulé du 01 01 2013 au 30 06 2014 est de 3 059 k€ pour 4 105 K€ prévus au budget prévisionnel du dernier CRACL approuvé : certaines acquisitions ont été décalées dans le calendrier, en particulier du fait de délais de procédures, et quelques-unes se sont faites à des valeurs inférieures au prévisionnel.
Le détail des transactions est annexé aux présentes.

Sur la période de 2002 à 2014, 188 biens ont été acquis dans le cadre de la concession.

Les modes d'acquisition se répartissent de la manière suivante :

Amiable	Préemption	Expropriation
102	72	14
54%	38%	7%

B. Ventes sous cahier des charges :

InCité a poursuivi son action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles avec cahier des charges.

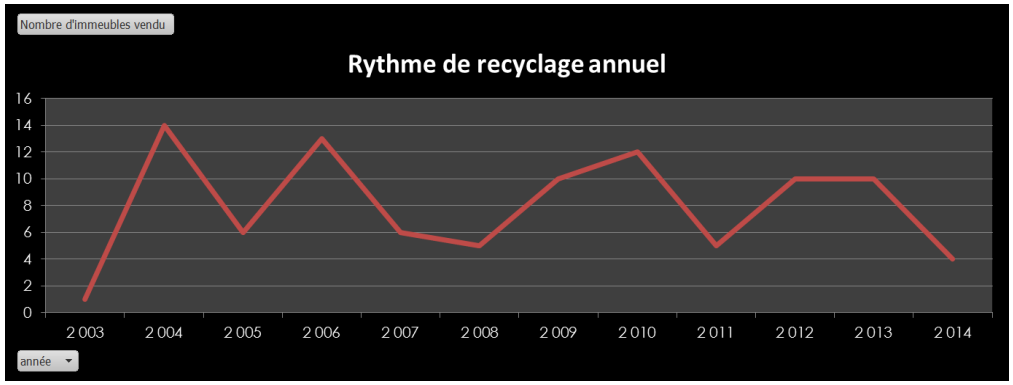
Le volume des ventes cumulé du 01 01 2013 au 30 06 2014 est de 6 706 k€ pour 11 208 K€ prévus au budget prévisionnel du dernier CRACL approuvé.

Depuis 2012, un travail a été mené pour optimiser le délai de recyclage des immeubles avec un effort particulier sur les délais de relogement, le travail de programmation et la mise en commercialisation des immeubles.

Mais, des contraintes extérieures sont venues atténuer le résultat des efforts produits :

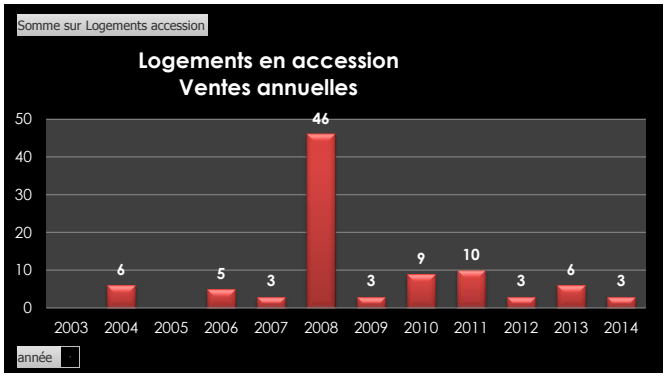
- En 2014, plusieurs ventes d'immeubles dans le cadre du PNRQAD ont dû être reportées, pour environ 1 500 000 €, du fait de discussions avec l'ANRU sur leur prise en compte dans le cadre des financements spécifiques prévus au PNRQAD : 5 immeubles regroupant 43 logements sont de ce fait transférés à la concession 2014/2020 alors que leur cession était prévue en 2014,
- La cession de certains immeubles a été retardée du fait de procédures en cours, notamment dans le cadre d'évictions de fonds de commerce
- Certaines opérations en accession à la propriété ont subi du retard dans l'engagement des travaux et leur commercialisation est reportée au-delà du 30 06 2014

Cette situation a été à l'origine du transfert d'un stock d'immeubles à recycler à la concession 2014/2020 ; le détail de ce stock est annexé au présent compte rendu.



Le logement en accession à la propriété

Rappel objectif CPA	**400** dont 300 via le recyclage foncier
Production au 30 06 2014	223 dont 94 via le recyclage foncier
Production à achèvement du stock transféré	***244 dont 115*** *via le recyclage foncier*



En 2013 et 2014, InCité a poursuivi le montage d'opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage, afin de proposer des produits, neufs ou réhabilités, à des prix compatibles avec l'accession en résidence principale.
Les 4 appartements du 32/34 rue Sainte Colombe ont été livrés mi 2013, ainsi que 3 des 4 logements du 65/69 rue Camille Sauvageau.
Le chantier des 9 logements du 49 rue Carpenteyre a été engagé début 2014.
En revanche, les travaux du 107/109 rue Kleber (4 logements) ont dû être retardés du fait d'un squat et du 26 Planterose (1 maison de ville), du fait d'études techniques complémentaires.

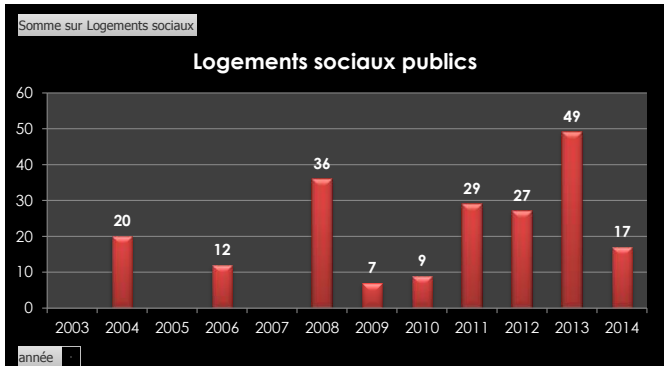
7 immeubles ou logements isolés sont transférés à la concession 2014/2020, représentant une production de 21 logements en accession.

55 RUE BOUQUIERE

Le logement social public

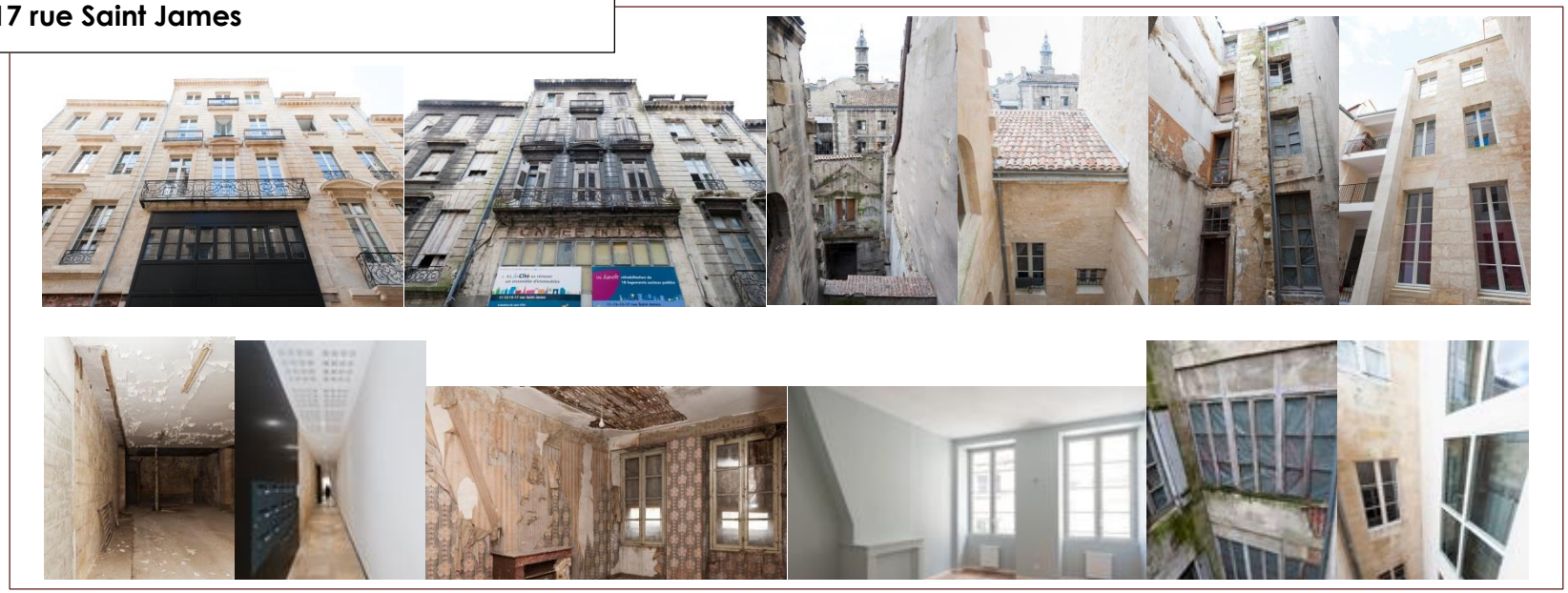
Rappel objectif CPA
Production au 30 06 2014
Production à achèvement du stock transféré

250 logements
300 dont 206 via le recyclage foncier
355 dont 261 *via le recyclage foncier*



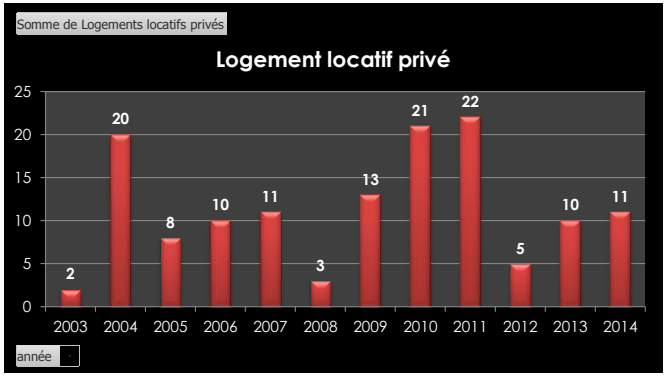
Courant 2013 le travail de programmation sur les 5 immeubles acquis en 2012 a été mené à bien et 2 autres immeubles ont été acquis. Chaque immeuble a été pré attribué à un bailleur social et certains ont fait l'objet d'une promesse de vente et d'un permis de construire.
Le recyclage a été en revanche fortement ralenti par la nécessité de justifier leur opportunité et de faire valider par l'ANRU les acquisitions faites dans le cadre du PNRQAD.
Les résultats de production sont cependant très satisfaisants au regard des conditions économiques du marché, qui constituent un frein objectif à la production de logements sociaux, et ce grâce aux aides majorées mises en place dans le PNRQAD.

11 à 17 rue Saint James



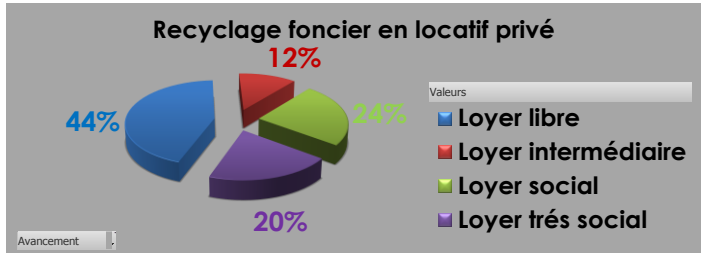
Le logement locatif privé

Rappel objectif CPA	**1 645** dont 275 en recyclage foncier
Production au 30 06 2014	1 652 dont 136 via le recyclage foncier
Production à achèvement du stock transféré	***1 685 dont 169*** *via le recyclage foncier*



La production de loyers locatifs privés s'est en fait réalisée dans le cadre de l'accompagnement et de l'encadrement de projets privés, grâce à l'action combinée de la veille foncière, du conseil programmatique et des aides OPAH et PIG.
Ces outils ont permis d'atteindre les objectifs en limitant le recours au recyclage.

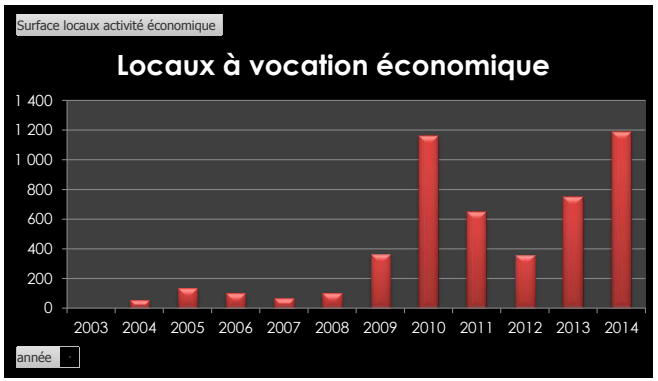
Globalement, sur l'ensemble des logements locatifs privés produits, encadrés, accompagnés, **444 soit 27 % sont conventionnés en loyer social ou très social.**
Cette proportion est de 44 % pour les logements locatifs privés produits via le recyclage foncier par InCité.



5 rue Teulère

Locaux commerciaux et d'activités :

Rappel objectif CPA	**4 400 m2**
dont	**1 000 m2 à acquérir en pieds d'immeubles**
Production au 30 06 2014	5 737 m2
dont	1 331 m2 acquis en pieds d'immeubles
Production à achèvement du stock transféré	***7 520 m2***
dont	*1 391 m2 acquis en pieds d'immeubles*



61 rue Leyteire

Locaux collectifs :

Dans le cadre du Conseil programmatique 36 dossiers ont fait l'objet d'une préconisation relative à la création de locaux communs.
Dans le cadre des cessions sous cahier des charges la création de locaux ordures ménagères est systématiquement imposée.
La « Bicycletterie » du 49 rue Bouquière a trouvé son rythme de croisière : elle est complètement occupée et donne lieu à liste d'attente.




La « Bicycletterie »

Stationnement :

La création ou l'aménagement de places de stationnement s'est poursuivie mais à un rythme modeste , compte tenu des contraintes techniques et économiques.

7. *Le relogement*

En 2013 et 2014 l'équipe en charge du relogement et de l'accompagnement social a poursuivi son travail de recherche de solutions de relogement adaptées et d'accompagnement des locataires.

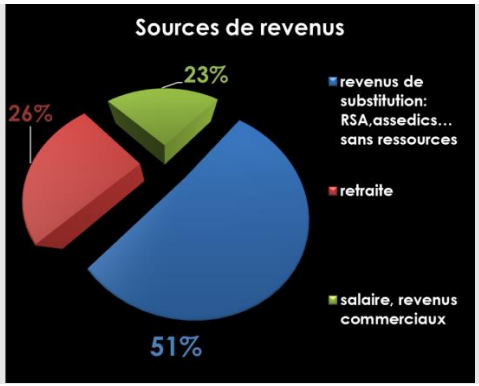
Le travail en coordination avec les acteurs sociaux de terrain (MDSI, CCAS, CRAMA…), organismes de tutelle/curatelle, structures médicales de suivi, s'est poursuivi.

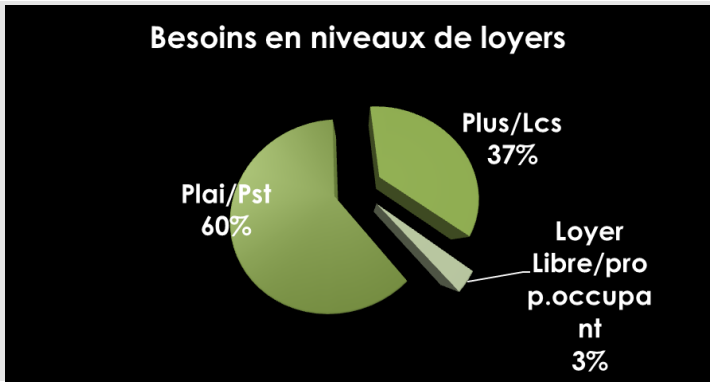
L'accompagnement des porteurs privés d'opérations de restauration immobilière et la négociation avec eux de l'attribution de logements à loyers conventionnés dans leurs projets a continué à porter ses fruits : les attributions de logements conventionnés ont permis d'accueillir 66% des relogements
La charte du relogement du PNRQAD a permis de contractualiser avec les bailleurs sociaux la réservation, a minima de 50% des programmes livrés dans le périmètre, aux ménages à reloger dans le cadre de l'action de requalification du centre historique. Sa mise en œuvre a débuté dans le cadre des premières livraisons en 2013 et se poursuit.

Un bilan quantitatif et qualitatif du relogement a été présenté aux partenaires institutionnels, sociaux et associatifs au mois de juin 2014. Il s'est accompagné des résultats d'une enquête confiée au Cabinet PLACE, qui a interrogé individuellement les ménages qui l'acceptaient, 12mois après leur relogement, et établi une analyse de cette évaluation qualitative.

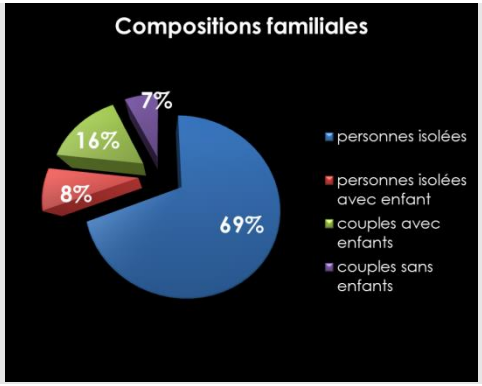
A. Caractéristiques des ménages rencontrés dans le cadre de l'accompagnement au relogement

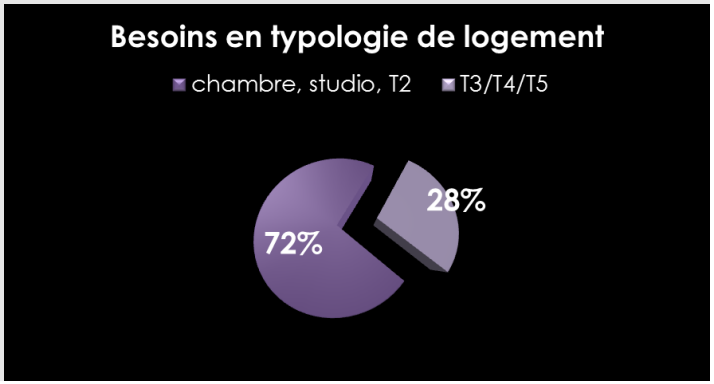
Des ménages fragiles économiquement





Une majorité de ménages isolés



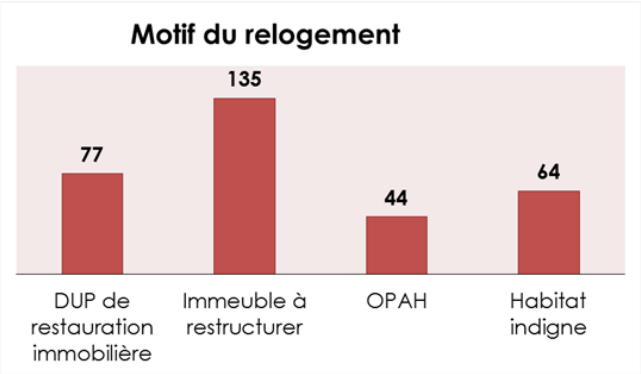


B. Les relogements :

255 ménages avaient fait l'objet d'un relogement au 30 06 2014 :

- 187 ont été relogés définitivement dont 25 sur 2013/2014
- 68 avaient été relogés temporairement, en attente d'un retour sur place après travaux ou d'une solution de relogement définitif, dont 9 sur 2013/2014

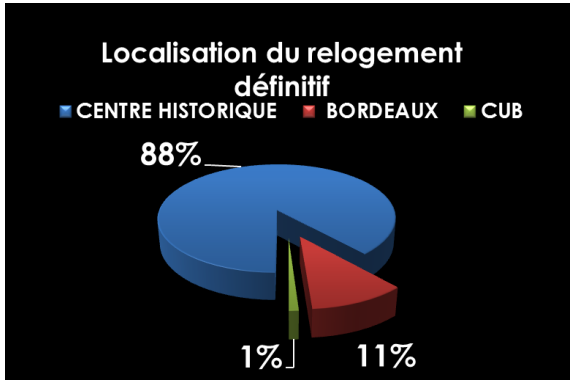
Motif du relogement



Localisation du relogement définitif :

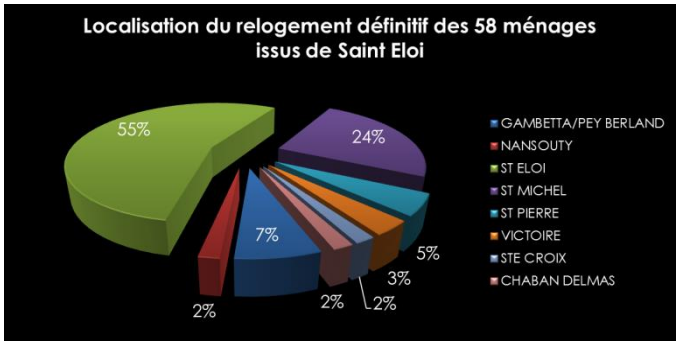
88% des ménages relogés définitivement l'ont été dans le centre historique, 52 % dans leur quartier d'origine.

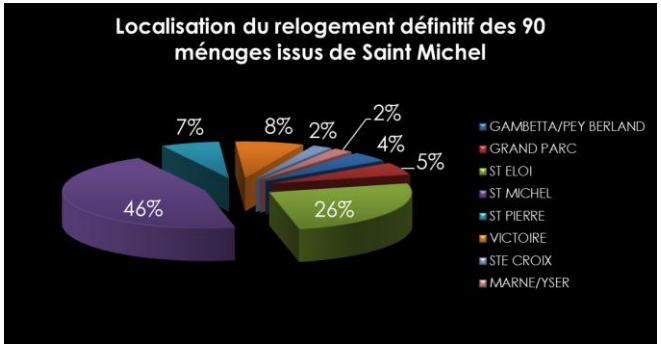
Les ménages qui souhaitaient continuer à résider dans le centre historique ont pu le faire.



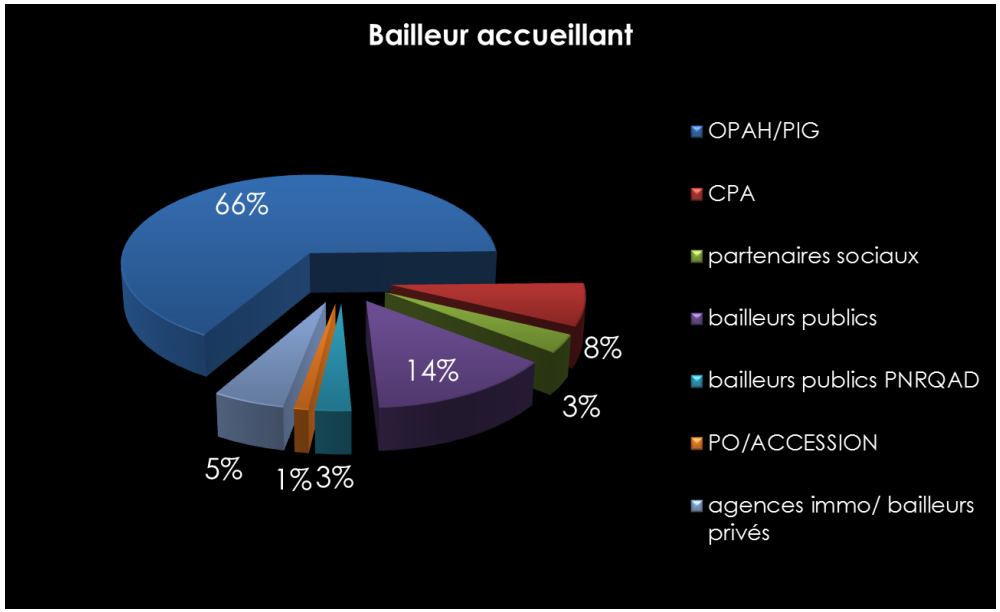
Les ménages résidant dans les quartiers Saint Eloi et Saint Michel constituent 83% des relogements définitifs :

- Les ménages issus de Saint Eloi, sont relogés à 55 % dans leur quartier d'origine
- Les ménages issus de Saint Michel, sont relogés à 46% dans leur quartier d'origine





Bailleur accueillant



66 % des relogements ont eu lieu dans le parc privé conventionné dans le cadre des OPAH et des PIG.

La part du parc social public a commencé à croitre avec les livraisons du PNRQAD.

LE BILAN

1. *Analyse de l'évolution depuis le CRAC précédent et des dépenses et recettes de l'année 2013 et du 1er semestre 2014*

Le bilan fait l'objet d'une présentation spécifique pour cette clôture provisoire.

Il présente d'une part le réalisé 2013 et le réalisé du 1er semestre 2014 et d'autre part, le résultat constaté au 30 06 2014 et le résultat au terme du recyclage du stock transféré au 30 06 2014.

En effet, pour avoir une vision juste de l'équilibre des dépenses et recettes, il convient de prendre en compte le coût final de ce stock et son prix de cession.

De ce fait, le budget prévisionnel (CPRO = compte prévisionnel d'opération) est présenté en 3 séquences :

I. **Compte de résultat au 30/06/2014** : qui indique l'état des dépenses et recettes cumulés 2002/2014 tels qu'ils seront arrêtés à la date d'échéance du contrat, le 30/06/2014.
II. **Dépenses/Recettes à réaliser sur le stock transféré à la concession 2014/2020** : qui indique les dépenses et recettes concernant des opérations initiées dans le temps du contrat 2002/2014, mais dont l'achèvement n'interviendra qu'après le 30 06 2014; ce stock est vivant, au sens où il ne s'agit pas d'invendus pour défaut de preneur.
III. **Compte de résultat à terminaison** :qui indique les dépenses et recettes cumulés sur l'ensemble des opérations initiées par InCité dans le cadre de l'opération 2002/2014 soit le total du I et du II.

ANALYSE DES RESULTATS A TERMINAISON

Afin de mesurer la réalité économique de l'opération, le bilan dénommé « à terminaison » intègre les dépenses restant à réaliser sur le stock invendu à la date de fin de concession contractuelle (travaux, honoraires, acquisitions complémentaires nécessaires à la réalisation de l'opération quand elle porte sur plusieurs propriétés ou sur une copropriété…), ainsi que sa valorisation en prix de vente.

La variation globale du budget à terminaison, par rapport à l'exercice précédent est quasi nulle, inférieure à 1 %.

DEPENSES : 72 924 k€

Le programme des **acquisitions foncières, de 40 573 k€** constitue 56% des dépenses.

Les **études** opérationnelles intègrent les études et les frais d'enquête publique des opérations d'aménagement et de restauration immobilière et représentent **1% du budget**.
Les **frais de relogement** représentent **2% du budget**, les **frais de gestion intercalaire 5%.**
Le coût prévisionnel des **travaux** de **12 722 k€** représente **17% des dépenses**.
Les coûts de **conduite d'opération de 9 800 k€** représente **13% des dépenses** ; il intègre une rémunération pour l'activité opérationnelle du 1er semestre 2014, sur lequel étaient initialement exclusivement prévus des travaux de clôture comptable ; il augmente de ce fait de 4% par rapport au prévisionnel approuvé en 2012.
Les **frais financiers** représentent **4% du budget.**

RECETTES : 72 914 k€

Le montant des **cessions d'immeubles, parkings et locaux d'activités** constitue **59 % des recettes** avec 43 233 k€.

Les subventions (hors participation Ville et CUB au bilan), intégrant notamment celles de l'ANRU et de la CUB dans le cadre du PNRQAD représentent 6 341 k€ soit 9% du budget.

La **participation de la** Ville de Bordeaux de 14 814 k€ représente **20% des recettes**, celle de la **CUB de 3 069 k€, 4%.**

ANALYSE DES RESULTATS AU 30 06 2014 soumis à approbation du Conseil municipal

Le contrat de concession arrivant à terme le 30 06 2014, il est néanmoins nécessaire de procéder à un arrêté des comptes à cette date contractuelle.

DEPENSES : 67 030 k€

Le programme des **acquisitions foncières, de 38 577 k€** constitue 57% des dépenses.
Les **études** opérationnelles intègrent les études et les frais d'enquête publique des opérations d'aménagement et de restauration immobilière et représentent **1.5 % du budget**.
Les **frais de relogement** représentent **2% du budget**, les **frais de gestion intercalaire 5%.**
Le coût des **travaux** de **9 232 k€** représente **14% des dépenses**.
Les coûts de **conduite d'opération de 9 800 k€** représente **14% des dépenses** ; il intègre une rémunération pour l'activité opérationnelle du 1er semestre 2014, sur lequel étaient initialement exclusivement prévus des travaux de clôture comptable ; il augmente de ce fait de 4% par rapport au prévisionnel approuvé en 2012.
Les **frais financiers** représentent **4.5 % du budget.**

RECETTES : 70 150 k€

Le montant des **cessions d'immeubles, parkings et locaux d'activités** constitue **41 % des recettes** avec 27 562 k€ complétés de 15 856 k€ de transfert de stock à la concession 2014/2020 qui couvrent 23% des dépenses réalisées.

Les subventions (hors participation Ville et CUB au bilan), intégrant notamment celles de l'ANRU et de la CUB dans le cadre du PNRQAD représentent 3 784 k€ soit 5.6 % du budget.

La **participation** de la **CUB de 3 069 k€ représente 4.6 %.**

La participation de la **Ville de Bordeaux** de 14 814 k€ au dernier bilan approuvé, est diminuée de 3 120 k€ de résultat positif au 30 06 2014, soit un montant de **11 694 k€, 17% des recettes.**
Ce résultat positif sera cependant réinjecté au bilan de la concession 2014/2020, afin de permettre de couvrir les déficits de recyclage sur le stock qui lui est transféré, en particulier sur les opérations destinées au logement social public.

	Compte de résultat au 30 06 2014	Compte de résultat à terminaison du
	€ HT	€ HT
Ventes immeubles logements	21 581 900	35 500 683
Cession stock à Concession 2 au 30/06/2014	15 856 045	
Ventes A.S.T.	241 041	241 041
Ventes activités écos & autres	5 980 799	7 732 508
Gestion temporaire	3 256 461	3 649 421
Subvention diverses	1 725 436	1 725 436
Participation au bilan Ville de Bordeaux	14 814 184	14 814 184
Participation CUB	3 069 704	3 069 704
ANRU PNRQAD	1 133 883	3 286 177
CUB PNRQAD	925 608	1 329 574
Autres Produits	1 565 497	1 565 497
TVA reversée	1	1
TOTAL PRODUITS	**70 150 559**	**72 914 226**
Etudes opérations	1 025 046	1 025 046
Acquisitions foncières	38 577 213	40 573 478
Transfert stock sur Concession 2014/2020	0	
Relogement	1 437 942	1 460 442
Travaux	9 232 148	12 722 148
Frais de commercialisation	93 864	93 864
Conduite d'opération	9 813 940	9 813 940
Divers dont gestion intercalaire	3 100 915	3 298 415
Frais financiers	3 037 711	3 197 711
T.V.A. non récupérable	711 871	739 165
TVA à décaisser	0	0
TOTAL CHARGES	**67 030 649**	**72 924 208**
RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)	**3 119 910**	**-9 982**

2. Réalisé de l'exercice 2013 et du 1er semestre 2014

[redacted]	Réalisé 2 013	Réalisé 1er semestre 2014
	€ HT	€ HT
Ventes immeubles logements	2 783 647	806 714
Cession stock à Concession 2 au 30/06/2014		15 856 045
Ventes A.S.T.	0	0
Ventes activités écos & autres	269 900	2 845 871
Gestion temporaire	353 532	167 572
Subvention diverses		0
Participation au bilan Ville de Bordeaux	1 290 480	0
Participation CUB	0	0
ANRU PNRQAD	1 119 196	14 687
CUB PNRQAD	701 224	83 842
Autres Produits	15 355	203 682
TVA reversée	1	
TOTAL PRODUITS	**6 533 335**	**19 978 413**
Etudes opérations	36 324	18 559
Acquisitions foncières	1 153 447	2 168 435
Transfert stock sur Concession 2014/2020		
Relogement	116 354	121 561
Travaux	1 548 732	788 777
Frais de commercialisation	149	91
Conduite d'opération	865 000	450 000
Divers dont gestion intercalaire	210 054	149 482
Frais financiers	370 213	109 289
T.V.A. non récupérable	105 046	59 379
TVA à décaisser		
TOTAL CHARGES	**4 405 320**	**3 865 574**

Centre Historique d'Agglomération Compte de résultat	Dernier CRPO Approuvé de 2002 à juillet 2014	1 Cumul 31/12/12	2 Réalisé 2 013	3 = 1+2 Cumul 31/12/13	4 Réalisé 1er semestre 2014	5 = 3+4 Cumul réalisé 30/06/2014	6 Dépenses et recettes à réaliser sur stock transféré Concession 2014/2020	7 = 5+6 BILAN A TERMINAISON
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	**€ HT**	€ HT	**€ HT**
Ventes immeubles logements	35 980 513	17 991 539	2 783 647	20 775 186	806 714	**21 581 900**	13 918 783	**35 500 683**
Cession stock à Concession 2 au 30/06/2014					15 856 045	**15 856 045**		
Ventes A.S.T.	241 041	241 041	0	241 041	0	**241 041**	0	**241 041**
Ventes activités écos & autres	7 879 487	2 865 028	269 900	3 134 928	2 845 871	**5 980 799**	1 751 709	**7 732 508**
Gestion temporaire	3 292 819	2 735 357	353 532	3 088 889	167 572	**3 256 461**	392 960	**3 649 421**
Subvention diverses	1 800 436	1 725 436		1 725 436	0	**1 725 436**	0	**1 725 436**
Participation au bilan Ville de Bordeaux	14 814 184	13 523 704	1 290 480	14 814 184	0	**14 814 184**	0	**14 814 184**
Participation CUB	3 069 704	3 069 704	0	3 069 704	0	**3 069 704**	0	**3 069 704**
ANRU PNRQAD	3 302 117	0	1 119 196	1 119 196	14 687	**1 133 883**	2 152 294	**3 286 177**
CUB PNRQAD	1 432 440	140 542	701 224	841 766	83 842	**925 608**	403 966	**1 329 574**
Autres Produits	1 346 460	1 346 460	15 355	1 361 815	203 682	**1 565 497**	0	**1 565 497**
TVA reversée	0	0	1	1		**1**		**1**
TOTAL PRODUITS	**73 159 201**	**43 638 811**	**6 533 335**	**50 172 146**	**19 978 413**	**70 150 559**	**18 619 712**	**72 914 226**
Etudes opérations	1 075 163	970 163	36 324	1 006 487	18 559	**1 025 046**	0	**1 025 046**
Acquisitions foncières	41 014 243	35 255 331	1 153 447	36 408 778	2 168 435	**38 577 213**	1 996 265	**40 573 478**
Transfert stock sur Concession 2014/2020				0		**0**	**15 856 045**	
Relogement	1 348 526	1 200 026	116 354	1 316 381	121 561	**1 437 942**	22 500	**1 460 442**
Travaux	12 855 320	6 894 638	1 548 732	8 443 370	788 777	**9 232 148**	3 490 000	**12 722 148**
Frais de commercialisation	103 624	93 624	149	93 773	91	**93 864**	0	**93 864**
Conduite d'opération	9 413 940	8 498 940	865 000	9 363 940	450 000	**9 813 940**	0	**9 813 940**
Divers dont gestion intercalaire	3 325 412	2 741 379	210 054	2 951 433	149 482	**3 100 915**	197 500	**3 298 415**
Frais financiers	3 221 410	2 558 209	370 213	2 928 422	109 289	**3 037 711**	160 000	**3 197 711**
T.V.A. non récupérable	599 459	547 445	105 046	652 492	59 379	**711 871**	27 294	**739 165**
TVA à décaisser	0					**0**		**0**
TOTAL CHARGES	**72 957 098**	**58 759 755**	**4 405 320**	**63 165 075**	**3 865 574**	**67 030 649**	**21 749 604**	**72 924 208**
RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)		**-15 120 945**	**2 128 015**	**-12 992 929**	**16 112 840**	**3 119 910**	**-3 129 892**	**-9 982**

ANNEXES

CRAC au 30 06 2014 – Annexe 3-1
Récapitulatif du stock transféré à la concession 2014/2020

TRANSFERT DE STOCK A CONCESSION 2014/2020						30/06/2014					
Immeuble	**N°**	**Voie**	**Statut foncier au 30/06/2014**	**année vente**	**Destination immeuble**	*Prix d'achat initial*	*Autres couts au transfert*	*Prix de revient au transfert*	*Programme en logements*	**Etat à la date du transfert**	**calendrier prévisionnel de vente**
3103	49	Carpenteyre	stock	post CPA	Accession	1 223 000	418 022	1 641 022	9	travaux de restauration en cours	2015
3037	8+10	G.Philippe	stock	post CPA	Accession	298 000	214 655	512 655	6	promesse de vente	2014
3131	107-109	Kléber	stock	post CPA	Accession	270 000	118 979	388 979	4	travaux à réaliser - consultation en cours	2015
3016	26	Planterose	stock	post CPA	Accession	39 629	55 913	95 542	1	travaux à réaliser - PC en cours	2016
3071	6	Planterose	stock	post CPA	Accession	100 000	28 772	128 772	1	résolution vente - procédure à solder avant revente	2015
3138	20	Renière	stock	post CPA	Accession	115 500	104 799	220 299	1	travaux à réaliser par la copropriété	2015
3085	69	Sauvageau	stock	post CPA	Accession	230 000	201 239	431 239	1	travaux à réaliser - consultation en cours	2015
					Accession	**2 276 129**	**1 142 379**	**3 418 508**	**23**		

Immeuble	**N°**	**Voie**	**Statut foncier au 30/06/2014**	**année vente**	**Destination immeuble**	*Prix d'achat initial*	*Autres couts au transfert*	*Prix de revient au transfert*	*Programme en logements*	**Etat à la date du transfert**	**calendrier prévisionnel de vente**
3013	1	Ayres	stock	post CPA	Logt social	184 623	218 953	403 575,88	7	programme à l'étude par Aquitanis	2015
3161	1&3	Bouquière	stock	post CPA	Logt social	900 000	26 416	926 415,67	7	programmation en cours + relogements	2015
3022	25	Cloître	stock	post CPA	Logt social	163 945	92 631	256 576,31	3	utilisé au relogement tiroir	nd
3045	9	D.Gradis	stock	post CPA	Logt social	139 000	46 807	185 806,81	2	utilisé au relogement tiroir	nd
3157	9	Hamel	stock	post CPA	Logt social	470 000	138 676	608 675,88		travaux de mise en état à réaliser- programme Gironde Habitat	2016
3154	18-20	Jules Guesde	stock	post CPA	Logt social	390 000	40 971	430 971,12	7	Programme validé Domofrance	2016
3008	20-26	Leupold	stock	post CPA	Logt social	91 384	35 218	126 602,08	8	promesse de vente en cours Domofrance - PC attaqué	nd
3047	26	Menuts	stock	post CPA	Logt social	220 000	93 589	313 588,91	4	promesse de vente en cours Domofrance	2015
3080	12 à 14	Nerigean	stock	post CPA	Logt social	444 000	356 290	800 290,16	27	Programme validé Gironde Habitat	2014
3163	13	Nerigean	stock	post CPA	Logt social	120 000	5 114	125 113,82	3	programmation en cours + relogements	2015
3012	14	Observance	stock	post CPA	Logt social	248 623	127 325	375 948,48	8	utilisé au relogement tiroir	nd
3149	33	Permentade	stock	post CPA	Logt social	300 000	21 337	321 337,22	4	promesse de vente à Clairsienne	2014
3122	17	Renière	stock	post CPA	Logt social	208 900	16 406	225 305,74	3	promesse de vente à Gironde Habitat	2014
3148	25	Sauvageau	stock	post CPA	Logt social	265 000	43 205	308 205,00	4	programme à l'étude par Domofrance	2015
3141	59	Sauvageau	stock	post CPA	Logt social	420 000	24 494	444 493,66		Programme validé Gironde Habitat	2014
3157	61	Sauvageau	en cours	post CPA	Logt social			-		travaux de mise en état à réaliser- programme Gironde Habitat	2015
3158	71	Sauvageau	en cours	post CPA	Logt social		72 936	72 936,36	5	programmation en cours + relogements	2015
3133	6	Soleil	stock	post CPA	Logt social	281 500	43 535	325 035,21	3	programmation en attente de l'acquisition du 9 Renière	nd
3150	138	Somme	stock	post CPA	Logt social	430 000	21 828	451 827,62	3	promesse de vente à Mesolia	2014
3124	43	Victor Hugo	stock	post CPA	logt social	488 000	44 827	532 827,38	6	programme à l'étude par Aquitanis	2015
3134	98	Victor Hugo	stock	post CPA	Logt social	310 000	63 442	373 442,48	4	programme à l'étude par Domofrance	2015
					Logement social	**6 074 975**	**1 534 001**	**7 608 976**	**108**		

CRAC au 30 06 2014 – Annexe 3 -2
Récapitulatif du stock transféré à la concession 2014/2020

Immeuble	N°	Voie	Statut foncier au 30/06/2014	année vente	Destination immeuble	Prix d'achat initial	Autres couts au transfert	Prix de revient au transfert	Programme en logements	Etat à la date du transfert	calendrier prévisionnel de vente
3084	23	Bouviers	en cours	post CPA	Locatif privé	559 700	58 606	618 306	6	DUP ORI - 1 lot restat à acquérir + squatt	2017
3126	39	Carpenteyre	stock	post CPA	Locatif privé	67 200	8 797	75 997	2	relogement non achevé	nd
3159	10	La Sau	en cours	post CPA	Locatif privé			7 768	1	expropriation en cours	2016
3072	76	Faures	stock	post CPA	Locatif privé	289 654	126 012	415 666	5	relogement non achevé	nd
3004	35	Fusterie	stock	post CPA	Locatif privé	51 800	26 446	78 246	1	utilisé pour le relogement tiroir	nd
3151	35	Labirat	stock	2014	Locatif privé	300 000	29 990	329 990	4	promesse de vente	2014
3144	15	Lalande	stock	post CPA	Locatif privé	380 000	42 515	422 515	3	commercialisation en cours	2015
3164	27	Maubec	stock	post CPA	Locatif privé	400 000	27 551	427 551	4	programmation + relogement en cours + curetage avant revente	2017
3153	6	Mauriac	stock	post CPA	Locatif privé	100 000	3 726	103 726	1	utilisé pour le relogement tiroir	nd
3156	29	Meynard	stock	2014	Locatif privé	390 000	39 247	429 247	5	promesse de vente	2014
3127	8	Planterose	stock	post CPA	Locatif privé	196 000	34 999	230 999	3	programmation en cours	2015
3162	24	Planterose	stock	post CPA	Locatif privé	483 900	15 359	499 259	6	programmation en cours	2015
3123	20	Renière	stock	post CPA	Locatif privé	80 200	17 748	97 948	1	travaux à réaliser par la copropriété	2015
3041	21	Rousselle	stock	post CPA	Locatif privé	315 000	120 497	435 497	7	utilisé pour le relogement tiroir	nd
3105	42	Sainte Colombe	stock	2014	Locatif privé	11 250	50 018	61 268	1	promesse de vente	2014
					Locatif privé	**3 624 704**	**601 511**	**4 233 983**	**50**		

Immeuble	N°	Voie	Statut foncier au 30/06/2014	année vente	Destination immeuble	Prix d'achat initial	Autres couts au transfert	Prix de revient au transfert	Programme en logements	Etat à la date du transfert	calendrier prévisionnel de vente
3103	49	Carpenteyre	stock	post CPA	Equipement	cf accession			-	travaux de restauration en cours	2015
3010	49	Bouquière	stock	post CPA	Equipement	63 000	108 745	171 745	-	"Bicycletterie" en service	2020
3152	66	Faures	stock	post CPA	Equipement	16 500	12 742	29 242	-	Démolition pour création de voirie	so
					Equipement	**79 500**	**121 487**	**200 987**	**-**		

Immeuble	N°	Voie	Statut foncier au 30/06/2014	année vente	Destination immeuble	Prix d'achat initial	Autres couts au transfert	Prix de revient au transfert	Programme en logements	Etat à la date du transfert	calendrier prévisionnel de vente
3019		Saint Christoly	stock	post CPA	Parkings	393 590		393 590		commercialisation	2014 - 2020
					Total stock transféré	**12 448 898**	**3 399 378**	**15 856 045**	**181**		

les opérations indiquées sous cette légende font l'objet d'un transfert partiel de leur cout d'achat initial, du fait: de cessions ou de démolitions partielles intervenues

D-2014/575
Concession d'aménagement du centre historique de Bordeaux. Opérations de restauration immobilière. Programme de travaux et délais. Approbation.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le renouvellement urbain des quartiers centraux de Bordeaux constitue une priorité pour la Ville et ses partenaires. Le projet [Re]Centres, pour lequel la Ville bénéficie notamment de l'ingénierie financière du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, a pour objectif d'articuler les différentes dimensions de la rénovation, en intégrant les projets en cours et ceux qui émergent, afin de permettre la création d'espaces publics de qualité, tout en poursuivant le travail de réhabilitation de l'habitat.

Cette volonté de renouvellement du centre implique une intervention significative sur le parc bâti qui relève encore pour une part du mal-logement voire de l'habitat indigne. L'un des objectifs du PNRQAD qui figure dans la convention signée en 2011 par la Ville, la Communauté Urbaine de Bordeaux, l'Etat et les bailleurs sociaux est donc d'améliorer le parc de logements par une revalorisation durable de sa qualité physique, patrimoniale et d'usage et de produire des logements à loyer conventionné.

C'est pourquoi la Ville a décidé de mettre en œuvre des opérations de restauration immobilière au sens de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme. Ces opérations d'aménagement et de mise en valeur ont pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles à l'intérieur d'un périmètre délimité après enquête publique.

Par délibération n°D-2014/213, le Conseil Municipal a attribué à InCité une concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux, qui comprend le recours aux procédures de restauration immobilière. L'objectif est à la fois de poursuivre et d'achever le travail entrepris dans le cadre de la précédente convention avec Incité sur les périmètres de restauration immobilière Saint-Michel et Sainte-Croix et d'intervenir sur des immeubles isolés afin de résorber les dernières poches d'habitat dégradé. L'objectif fixé dans le traité de concession est de traiter ainsi au moins 30 immeubles isolés d'ici 2020.

Suite aux études préalables engagées sous la conduite d'InCité en 2011, une trentaine d'immeubles a fait l'objet d'études préalables en vue d'une éventuelle DUP avec travaux obligatoires ; à l'issue de ces études et suivant la délibération du Conseil d'Administration d'InCité du 23/10/2013, un premier ensemble représentant 8 immeubles a été défini comme prioritaire en raison de leur état de dégradation et des conditions de faisabilité d'une réhabilitation ou non par le ou les propriétaires concernés. Ces immeubles, vacants pour la plupart et pouvant présenter des problèmes structurels et/ou d'habitabilité importants, nécessitent une requalification lourde. Plusieurs d'entre eux font également l'objet de procédures menées par le Service Communal d' Hygiène et de Santé.
Il s'agit des immeubles situés à Bordeaux :

- 9 rue des Bouviers,
- 23 rue des Bouviers,
- 12 rue Kléber – 3 rue Bergeon,
- 20 rue des Fours,
- 8 rue Planterose,
- 24 rue Planterose,
- 4 rue du Port,
- 69 rue Camille Sauvageau.

Sur cette base, une enquête publique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique de travaux et d'acquisition a été décidée par arrêté préfectoral le 29 avril 2014 sur ces huit immeubles. Cette enquête s'est déroulée du 26 mai 2014 au 27 juin 2014 inclus sur la base d'un dossier comportant les études d'immeubles, la liste et la consistance des travaux (programme de prescriptions générales) ainsi que les objectifs poursuivis. Elle a donné lieu à un avis favorable du commissaire enquêteur le 20/07/2014 et s'est traduite par un arrêté préfectoral en date du 25/07/2014.

Cet arrêté :

- déclare d'utilité publique les travaux de restauration des huit immeubles listés plus haut. Lui sont annexés les éléments, tableaux récapitulant les immeubles objets de la DUP.
- autorise InCité à acquérir, si nécessaire, à l'amiable ou par voie d'expropriation, les immeubles pour lesquels les travaux n'auront pas été exécutés par les propriétaires en vue de leur réalisation.

Parallèlement à cette procédure et pour faciliter sa compréhension et son exécution, le dispositif suivant a été mis en œuvre :

- Une visite officielle de chaque immeuble, avec un homme de l'art a été réalisée dans le premier semestre 2012, en présence des propriétaires, afin de faire un point sur place sur l'état de l'immeuble.

- Dans le cas particulier de l'immeuble 69, rue Camille Sauvageau, InCité a mis en place un travail préalable avec la copropriété depuis 2010, en accompagnant la copropriété dans la définition d'un projet global de réhabilitation.

- Une information spécifique sur la procédure a été délivrée aux propriétaires des immeubles concernés par courrier individuel accompagné du programme de travaux qui allait être soumis à enquête publique, adressé par InCité entre le 22 et le 29 avril 2014.

- Un outil d'accompagnement financier des propriétaires qui réaliseront les travaux a été mis en place par délibération du 26 Septembre 2011 (D2011/519) : l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain, qui apporte les aides financières classiques de l'ANAH abondées par la Ville, la CUB et le Conseil Général. Ces aides sont renforcées en cas de déclaration d'utilité publique dans le cadre de la délibération D2013/444 en date du 15 juillet 2013.

- Un dispositif de relogement a été mis en place par InCité et différents partenaires institutionnels (charte de relogement) pour permettre à la fois la bonne réalisation des travaux (relogement temporaire) avant retour dans les lieux ou le relogement définitif quand il s'impose du fait de l'inadéquation entre le logement occupé et la composition du ménage locataire.

Conformément à l'article L.313-4-1 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Bordeaux doit maintenant approuver le programme général des travaux à réaliser pour chaque bâtiment à restaurer dans un délai qu'elle doit fixer.

Les travaux déclarés d'utilité publique sur ces immeubles, présentés en annexe de la présente délibération, ont été définis selon quatre critères : la salubrité, la sécurité, l'habitabilité, le respect du patrimoine. Le programme détaillé des travaux obligatoires sera notifié dans le cadre de l'enquête parcellaire à chacun des propriétaires de chacun des immeubles et/ou logements à restaurer. Pour permettre aux propriétaires de les mener à bien, sachant que la plupart des biens sont vacants et que la seule copropriété s'est déjà engagée dans une démarche de réalisation, il est proposé de fixer un délai maximum de 36 mois pour les réaliser.

Au vu de ces éléments, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs de bien vouloir :

- APPROUVER le programme et les prescriptions générales relatives aux travaux de restauration définis en annexe à la présente délibération pour les huit immeubles suivants, dans le cadre d'une procédure de restauration immobilière : 9 rue des Bouviers, 23 rue des Bouviers, 12 rue Kléber – 3 rue Bergeon, 20 rue des Fours, 8 rue Planterose, 24 rue Planterose, 4 rue du Port, 69 rue Camille Sauvageau.

- FIXER leur délai maximum de réalisation à 36 mois à compter de la date de leur notification aux propriétaires.

ADOPTE A LA MAJORITE

Non Participation au Vote de Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Emilie KUZIEW, Mme Elizabeth TOUTON

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

M. LE MAIRE. -

Sur cette délibération, Mme TOUTON, je vous demanderai d'aller très vite parce que c'est le même débat.

MME TOUTON. -

Oui, elle est dans le droit-fil du bilan. Il vous est proposé une Déclaration d'Utilité Publique sur 8 immeubles extrêmement dégradés, sachant évidemment qu'il y a eu une enquête publique et un avis favorable du commissaire enquêteur. Ça s'est traduit par un arrêté d'utilité publique.

Le programme détaillé des travaux est joint à la délibération.

Il est proposé un délai de 36 mois pour réaliser les travaux.

M. LE MAIRE. -

Et InCité a fait énormément de progrès dans ce domaine en traitant les affaires au cas par cas pour éviter d'exproprier les gens de bonne foi. Mais il y a des moments où on ne peut pas faire autrement devant le refus total des propriétaires d'intervenir.

Même vote je suppose ?

Merci.

DOSSIER PRÉALABLE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Document n°2: FICHES ÉTAT DES LIEUX IMMEUBLE ET LOGEMENT
ET PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
PRI STE CROIX / SECTEUR MARNE-YSER

inCité
101, Cours Victor Hugo
33 000 Bordeaux
Direction de l'Aménagement 05 57 19 38 23/ 05 56 50 20 10

SOMMAIRE

- 9, rue des Bouviers
- 23, rue des Bouviers
- 12, rue Kléber / 3 rue Bergeon
- 20 rue des Fours
- 8, rue Planterose
- 24, rue Planterose
- 4, rue du Port
- 69, rue Camille Sauvageau

9, rue des Bouviers

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parcelle cadastrale n°	DN 444
Adresse	9, **rue des Bouviers à Bordeaux**
Nombre de logements	**5 à** l'état des lieux, 4 au cadastre
Autres locaux	Garage sur rue
Nombre de niveaux	R+3 (combles)

L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir
- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH)*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD). à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, au règlement général du PLU et aux dispositions particulières de la zone Urbaine Recensée (Zone UR).

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES

Habitabilité et salubrité :
- Retraitement du corps de bâtiment sur cour avec la dépose du pan de toiture couvrant la coursive y compris structure métallique et retraitement de cette coursive, afin d'aérer la cour centrale
- Suppression de l'accès au logement du 1er étage arrière sur cour par la volée d'escalier située sur la cour voisine (8, rue Planterose) et création d'un accès depuis la cage d'escalier de l'immeuble
- Mise aux normes des réseaux d'eau avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment
- Création en RDC de locaux communs (poubelles et vélos) pour les logements
- Réalisation des différentes gaines techniques communes indispensables à la mise aux normes

Sécurité :
- Mise aux normes des réseaux (électricité, téléphone, télé) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment
- Réfection de la cage d'escalier et des éléments manquants suivant modèle d'origine
- Remplacement des verres cassés de la verrière de la cage d'escalier

- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...)

Entretien général de l'immeuble et éléments patrimoniaux à préserver :

- Vérification de l'ensemble de la couverture et de la zinguerie et travaux de réfection suivant état constaté
- Remplacement de l'ensemble des descentes d'eau pluviale
- Vérification et ravalement des souches de cheminées
- Remise en état des éléments serruriers et ferronneries
- Vérification de l'ensemble des charpentes et planchers et travaux de réfection suivant état
- Reprise des claveaux affaissés au niveau du passage du couloir vers la cage d'escalier

FAÇADES:

- Ravalement de la façade sur cour arrière y compris reprises nécessaires après dépose du pan de toiture sur cour et toutes sujétions conformément aux prescriptions réglementaires de la zone UR
- Effacement des réseaux de toutes les façades
- Révision des menuiseries et remplacement si nécessaire, conformément aux prescriptions réglementaires de la zone UR. Etudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil

HEBERGES sur 7 et 11 rue des Bouviers

- Vérification des héberges et ravalement suivant état constaté

MURET séparatif avec le 8, rue Planterose :

- Retraitement du mur séparatif entre la cour de cet immeuble et celle du 8, rue Planterose, avec la création d'une clôture complète, avec une hauteur d'environ 2 m
- Démoussage – lavage, enduit si nécessaire, et couronnement de la tête de mur

PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES

Habitabilité et salubrité :

- Réagencement intérieur des logements et/ou jumelages de plusieurs logements afin d'assurer les conditions minimales d'habitabilité des pièces principales (en termes d'éclairement naturel et de ventilation sur l'extérieur), telles que définies au Règlement Sanitaire Départemental
- Raccordement des équipements des logements aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs
- Mise en œuvre d'un dispositif de ventilation des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...) de façon continue et efficace

Sécurité :

- Vérification des réseaux électriques selon normes en vigueur et mise en conformité suivant état constaté
- Mise en place de portes palières pleines

Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création des gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...)
- Rénovation des menuiseries afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements

Un logement (3ème étage bâtiment B sous combles) n'a pu être visité.
Le logement est concerné par le programme général de travaux, notamment par les travaux des parties communes. Une visite du logement est indispensable afin de définir le programme de travaux détaillé.

COPIE

Bordeaux, le 31 janvier 2012

Direction Générale de la Vie Urbaine et de la Proximité

Direction Prévention Santé - Environnement Sécurité Incendie

Service Communal Hygiène et Santé

SCI LES GENETS
33 rue Paul Camelle
33100 BORDEAUX

Nos références
MBE.MB.201200191
Dossier N° 2011 4006

Objet
9 rue des Bouviers à Bordeaux

Affaire suivie par
M. Berton
Tél. 05 56 10 24 79

Madame, Monsieur,

A la demande de votre locataire madame HINNA un Inspecteur de Salubrité du Service Communal d'Hygiène et de Santé a effectué la visite le 15 décembre 2011 du logement sis 9 rue des Bouviers à Bordeaux dont vous êtes propriétaire.

Il a constaté les faits suivants :

- Le système d'aération du logement n'est pas en état de fonctionnement (incomplet).

- Une des pièces principales (chambre) n'est pourvue d'aucun ouvrant donnant directement sur l'extérieur, c'est une pièce noire.

- La pièce principale faisant office de salon dispose d'un éclairement naturel trop faible.

- Le puits de jour de la cuisine présente des traces d'infiltration.

- Le meuble sous vasque du lavabo est cassé.

- L'escalier des parties communes est dangereux.

- Des rongeurs infestent le logement.

Je vous saurais gré de vous rapprocher de votre locataire et de prendre toutes dispositions que vous jugerez utiles pour remédier à ces désordres, conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.

Ce bâtiment étant situé dans le secteur opérationnel Bordeaux [re] centres, il vous est conseillé de vous rapprocher de l'Opérateur In Cité sis 101 cours Victor Hugo Bordeaux auquel a été confiée cette OPAH (plaquette ci-jointe) pour tous renseignements sur les aides financières ou techniques. Une copie de ce courrier leur a été adressée.

Je vous remercie gré de me tenir informé des dispositions que vous envisagez de prendre afin de remédier à cette situation contraire aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental dans un délai de **2 mois**.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Philippe LATRILLE
Directeur

CH + DUP immeuble

Mairie de Bordeaux
Direction Générale de la Vie Urbaine et de la Proximité

Direction Prévention Santé - Environnement Sécurité Incendie

Service Communal Hygiène et Santé

Bordeaux, le 19 juin 2013

REÇU LE 24 JUIN 2013

IN CITE
Monsieur le Directeur
101 cours Victor Hugo
33074 BORDEAUX CEDEX

Nos références
MBE.MB.201301519 NAK
Dossier N° 2013 2762

Objet
9 rue des Bouviers à Bordeaux

Affaire suivie par
M. Berton
Tél. 05 56 10 24 79

Monsieur le Directeur,

Je vous prie de trouver ci-joint la copie du courrier que nous adressons à la SCI LES GENETS propriétaire de l'immeuble cité en objet situé dans le secteur de l'OPAH.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de ma considération distinguée.

Philippe LATRILLE
Directeur

Toute correspondance doit être adressée à

Mairie de Bordeaux
Hôtel de ville
place Pey-Berland
33077 Bordeaux cedex
Tél. 05 56 10 20 30
www.bordeaux.fr

COPIE

Bordeaux, le 19 juin 2013

Direction Générale de la Vie Urbaine et de la Proximité

Direction Prévention Santé - Environnement Sécurité Incendie

Service Communal Hygiène et Santé

SCI LES GENETS
31 rue Paul Camelle
33100 BORDEAUX

Nos références
MBE.MB.201301515
Dossier N° 2013 2762
Courrier en Recommandé avec A.R.

Objet
9 rue des Bouviers à Bordeaux

Affaire suivie par
M. Berton
Tél. 05 56 10 24 79

Madame, Monsieur,

A la demande des services sociaux, un Inspecteur de Salubrité du Service Communal d'Hygiène et de Santé a effectué la visite le 13 juin 2013 du logement sis 9 rue des Bouviers à Bordeaux, loué par madame AITAF, dont vous représentez la SCI propriétaire des lieux.

Il a constaté que l'état général du logement est correct.
Cependant, la locataire a indiqué qu'il y avait, lors des jours de pluie, des infiltrations d'eau dans un coin du salon et que de l'eau s'écoulait à travers le lustre de la chambre. Elle s'inquiète d'un éventuel risque d'hydrocution et de court-circuit.
Le système d'aération est également à faire contrôler, et la mise en place de réglettes d'aération sur les fenêtres en PVC est fortement conseillée.

Ce bâtiment étant situé dans le secteur opérationnel Bordeaux (re) centres, il vous est conseillé de vous rapprocher de l'opérateur In Cité sis 101 Cours Victor Hugo Bordeaux auquel a été confiée l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat. Vous trouverez ci-joint une plaquette vous informant des aides financières ou techniques auxquelles vous pouvez prétendre.

Je vous informe qu'une copie de ce courrier a été adressée à In Cité.

Je vous saurais gré de me tenir informé des dispositions que vous envisagez de prendre afin de remédier à cette situation contraire aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental dans un délai de **deux mois**.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Philippe LATRILLE
Directeur

Mairie de Bordeaux
Direction Générale de la Vie Urbaine et de la Proximité

Direction Prévention Santé - Environnement Sécurité Incendie

Service Communal Hygiène et Santé

Bordeaux, le 4 juillet 2013

IN CITE
Monsieur le Directeur
101 cours Victor Hugo
33074 BORDEAUX CEDEX

Nos références
MBE.MB.201301646 MAE
Dossier N° 2013 2292

Objet
9 rue des Bouviers à Bordeaux

Affaire suivie par
M. Berton
Tél. 05 56 10 24 79

Monsieur le Directeur,

Je vous prie de trouver ci-joint la copie du courrier que nous adressons à la SCI LES GENETS propriétaire de l'immeuble cité en objet situé dans le secteur de l'OPAH.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de ma considération distinguée.

Philippe LATRILLE
Directeur

Toute correspondance doit être adressée à

Mairie de Bordeaux
Hôtel de ville
place Pey-Berland
33077 Bordeaux cedex
Tél.05 56 10 20 30
www.bordeaux.fr

COPIE

Bordeaux, le 4 juillet 2013

Direction Générale de la Vie Urbaine et de la Proximité

Direction Prévention Santé - Environnement Sécurité Incendie

Service Communal Hygiène et Santé

SCI LES GENETS
31 rue Paul Camelle
33800 BORDEAUX

Nos références
MBE.MB.201301643
Dossier N° 2013 2292
Courrier en Recommandé avec A.R.

Objet
9 rue des Bouviers à Bordeaux

Affaire suivie par
M. Berton
Tél. 05 56 10 24 79

Monsieur,

A la demande de votre locataire Madame DINNEMATIN, un Inspecteur de Salubrité du Service Communal d'Hygiène et de Santé a effectué la visite le 28 juin 2013 du logement sis 9 rue des Bouviers à Bordeaux, dont vous représentez la SCI propriétaire des lieux.

Il a constaté les faits suivants :
- Système d'aération non-conforme.
- Non fonctionnement du chauffage dans la cuisine et la pièce aveugle.
- Fuites d'eaux de pluie par le puits de jour de la cuisine.

Ce bâtiment étant situé dans le secteur opérationnel Bordeaux (re) centres, il vous est conseillé de vous rapprocher de l'opérateur In Cité sis 101 Cours Victor Hugo Bordeaux auquel a été confiée l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat. Vous trouverez ci-joint une plaquette vous informant des aides financières ou techniques auxquelles vous pouvez prétendre.

Je vous informe qu'une copie de ce courrier a été adressée à In Cité.

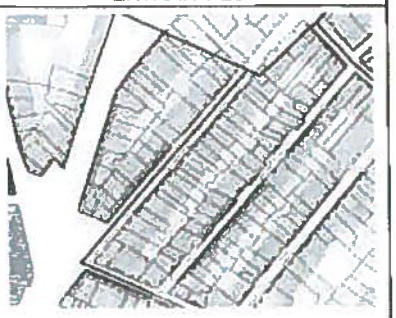
Je vous saurais gré de me tenir informé des dispositions que vous envisagez de prendre afin de remédier à cette situation contraire aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental dans un délai de deux mois.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Philippe LATRILLE
Directeur

REFERENCES IMMEUBLE

ADRESSE	REF. CADASTRALE	QUARTIER	STATUT DE PROPRIETE	PLU	Visité le
9 rue des Bouviers	DN 544	Saint-Michel	monopropriété	#UR1	29/ 06/2012

FACADE	SITUATION URBAINE	EXTRAIT PLU
		
PHOTOS	Superficie parcelle cadastrale :	LEGENDES AU PLU
	132 m²	Constructions ou éléments (clôtures, portails...) protégés au litre du L123-1-5 7° Emprise 100% (corps A et B du bâti) Emprise 50% (cour et corps C du bâti)

COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

Nb de corps de bâtiment	A	B	C		
Nb de niveaux	R+2 (+ combles)	R+3 (combles)	R+1		
Nb de travées en façades	2	3			

AFFECTATION

	Cadastre			EDL			Observations
	Nature des locaux	nb	typologie	Nature des locaux	nb	typologie	
cave				cave	1		
RDC /rue				garage	1		
RDC /cour	Remise	1		logement	1	T3	Problème habitabilité chambre
1er étage /rue	Logement	1		logement	1	T1bis	
1er étage /cour	Logement	1		logement	1	T3	Problème habitabilité pièce de vie et chambre
2nd étage	Logement	1		logement	1	T3	
3eme étage (combles)	Logement	1		logement	1		Non visité
Total Nb de logements		4			5		

DESCRIPTION PARTIES COMMUNES

	Bon	Moyen	Mauvais		Observations
Façade sur rue	x				Façade pierre propre avec menuiseries bois d'origine. Fileries télécom apparentes. Mélange des eaux usées et pluviales.
Façade arrière			x		Structure du balcon du 1er étage altéré, et garde-corps béton. Reprises en ciment sur mur pierre et IPN rouillé. Persiennes bois très altérées. Mélange des eaux usées et pluviales.
Autres façades			x		Bâtiment C structurellement vétuste à l'étage et en toiture.
Menuiseries extérieures		x			Menuiseries d'origine sur façade rue. Menuiseries PVC sur autres façades.
Couloir d'entrée		x			Parois et sols propres. Plafond manquant. Mur séparatif du garage en maçonnerie brute bâtie sur mur pierre. Réseaux mal fixés et non protégés.
Locaux communs					Cave non accessible (encombrement des marches)
Cage d'escalier		x			Ravalée. Garde-corps d'origine avec manques en barreaudage et main courante.
Dégagement					
Couverture					Non vue
Zinguerie		x			Mélange des eaux usées et pluviales. Autre zinguerie : non vue
Structure		x	x		*Moyen état :* 3 claveaux affaissés sous passage couloir vers cage escalier. Structure du balcon du 1er étage altéré *Mauvais état :* Bâtiment C structurellement vétuste à l'étage et en toiture.
Cour/puits de jour	x				Cour arrière carrelée. Les eaux de la cour du 8 rue Planterose s'écoulent vers la cour du 9 Bouviers.
réseau électrique		x			Arrivée aérienne depuis l'arrière.
réseau gaz					Pas de gaz.
réseau EU/EV			x		Mélange des eaux pluviales et usées en façades.
réseau adduction eau		x			Passage de réseaux cuivre et PER en apparent en couloir. Un seul compteur.
SYNTHESE ETAT GENERAL		x			

ELEMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER ET METTRE EN VALEUR

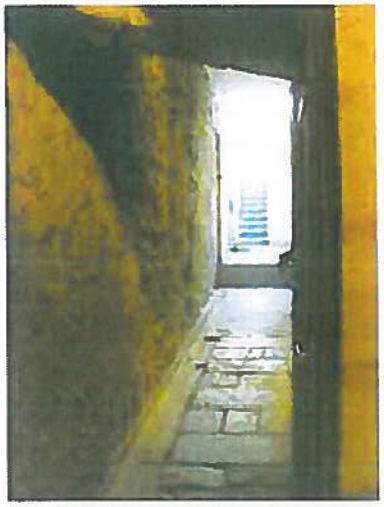
La façade arrière est dénaturée par le balcon du 1er étage et par la coursive couverte du bâtiment C.

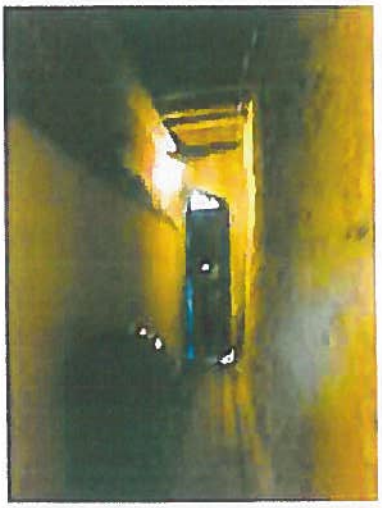
EVOLUTIONS ENVISAGEABLES

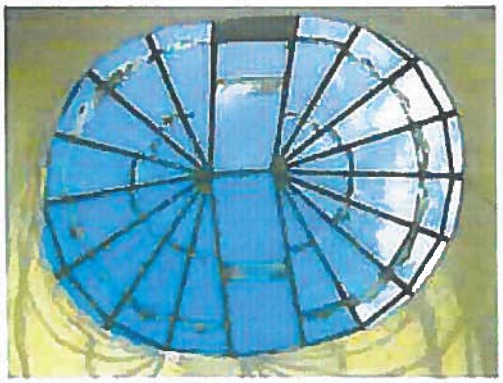
	oui	non	
jumelage horizontal/vertical	x		Le jumelage des logements du premier étage est à étudier.
démolition	x		La démolition de la toiture couvrant l'actuelle coursive située au 1er étage sur cour est nécessaire.
enjeu éventuel /îlot	x		Le retraitement de la coursive et des circulations sur cour du bâtiment C est indispensable afin d'aérer le cœur d'îlot.

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Suppression de l'accès au premier étage arrière par la volée d'escalier située sur la cour voisine - Dépose de la toiture couvrant la coursive sur cour. Possibilité d'étudier le retraitement de cette coursive en balcon privatif - Reprise structurelle des claveaux affaissés - Remise en état des menuiseries bois et persiennes ou remplacement suivant modèle d'origine si nécessaire - Remise aux normes des réseaux - Ventilation efficace et continue des pièces humides de l'immeuble - Remise en œuvre d'un plafond en couloir d'entrée - Traitement du coupe-feu nécessaire entre garage et autres locaux du bâtiment (logements / couloir d'entrée)

PHOTOS PARTIES COMMUNES







DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A-B-C RDC sur cour	*T3*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	x	*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
					ouverte		
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	oui	oui	oui	-	-	-	-
largeur PP > 2m	oui	oui	oui	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	électrique	électrique	électrique	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	oui	oui	-
isolation thermique	PVC double vitrage	-	PVC double vitrage	-	-	-	-
isolation acoustique	correcte	-	correcte	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier	Baignoire vasque	Cuvette sans abattant cumulus
SALUBRITE							
ventilation directe	oui	non	oui	-	(ouverte)	Non	Non
ventilation continue	-	-	-	-	VMC	VMC	VMC
présence d'humidité	non	non	non	-	non	non	Non
éclairement direct suffisant	Oui	non	oui	-	(2d jour)	-	-
ensoleillement	oui	non	oui	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
SECURITE							
état réseaux électrique	neuf	neuf	neuf	-	neuf	neuf	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	RAS	RAS	RAS	-	RAS	RAS	RAS
sécurité incendie	RAS	RAS	RAS	-	RAS	RAS	RAS
ENTRETIEN							
état parois	neuf	neuf	neuf	-	neuf	neuf	neuf
état revêtements de sols	neuf	neuf	neuf	-	neuf	neuf	neuf
état équipement	-	-	-	-	neuf	neuf	neuf
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur							
OBSERVATIONS	- Chambre 1 noire, non conforme au RSD						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	- Réagencement en T2, afin de supprimer la chambre noire						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

- Réagencement intérieur et/ou décloisonnement de la chambre noire, afin d'assurer les bonnes conditions d'habitabilité des pièces principales (en termes d'éclairement naturel et de ventilation sur l'extérieur), suivant le RSD.

PHOTOS LOGEMENT

DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A / 1er étage / rue	*T1bis*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
x		*oui*

	séjour	*alcôve*	*ch 1*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
					En alcôve		
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	oui	oui	-	-	-	-	-
largeur PP > 2m	oui	oui	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	électrique	électrique	-	-	-	électrique	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	oui	oui	-
isolation thermique	Non- simple vitrage	Non- simple vitrage sur escalier	-	-	-	-	-
isolation acoustique	Non- simple vitrage	Non- simple vitrage sur escalier	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier Gazinière bouteille cumulus	douche lavabo	Cuvette
SALUBRITE							
ventilation directe	oui	non	-	-	(ouverte)	Non	Non
ventilation continue	-	-	-	-	-	insuffisant	Grille...
présence d'humidité	-	-	-	-	-	oui	-
éclairement direct suffisant	Oui	(2d jour)	-	-	(2d jour)	-	-
ensoleillement	oui	non	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	siphon	Siphon cassé, fuite	-
SECURITE							
état réseaux électrique	ancien	ancien	-	-	-	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	RAS	RAS	-	-	RAS	RAS	RAS
sécurité incendie	Coupe-feu/garage non constaté	Pas de coupe-feu /communs	-	-	-	-	-
ENTRETIEN							
état parois	bon	Parois + plafonds altérés	-	-	Parois + plafonds altérés	joints + plafonds altérés	sali
état revêtements de sols	PVC sur plancher	moyen	-	-	moyen	PVC	PVC
état équipement	-	-	-	-	altéré	altéré	correct
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur							
OBSERVATIONS	- Le logement nécessite des travaux de réhabilitation						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	- Jumelage avec l'appartement situé au 1er étage arrière (corps de bâtiment B)						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Remplacement des éléments sanitaires vétustes, reprise des joints - Vérification de l'état du plancher sous la salle d'eau suite aux fuites et mise en œuvre des travaux en fonction de l'état constaté. - Ventilation continue et efficace des pièces d'eau. - Remise en état ou remplacement des menuiseries bois (fenêtres et porte). Etudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil. - mise en conformité des réseaux électriques et gaz (si bouteille conservée) selon normes en vigueur. - La possibilité de jumeler ce logement avec le logement situé au 1er étage arrière (corps de bâtiment B), pourrait être étudiée, afin de créer un logement traversant.

PHOTOS LOGEMENT

DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
B / 1er étage / cour	*T3*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
x		*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
SH PP > 2m20	oui	oui	oui	-	oui	oui	oui
largeur PP > 2m	oui	oui	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	électrique	électrique	-	-	-	électrique	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	oui	oui	-
isolation thermique	-	-	-	-	-	-	-
isolation acoustique	-	-	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier Gazinière bouteille cumulus	baignoire lavabo	Cuvette
SALUBRITE							
ventilation directe	non	oui	non	-	(ouverte)	Non	Non
ventilation continue	non	non	non	-	-	insuffisant	Grille...
présence d'humidité	-	-	-	-	-	oui	-
éclairement direct suffisant	non	oui	non	-	(2d jour)	-	-
ensoleillement	non	oui	non	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	siphon	Siphon cassé, fuite	-
SECURITE							
état réseaux électrique	récent	récent	-	-	-	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	RAS	RAS	-	-	RAS	RAS	RAS
sécurité incendie	-	-	-	-	-	-	-
ENTRETIEN							
état parois	moyen	moyen	moyen	-	moyen	joints + plafonds altérés	sali
état revêtements de sols	moquette	PVC sur plancher	moquette	-	PVC	PVC	PVC
état équipement	-	-	-	-	correct	altéré	altéré
SH PP > 2m20	oui	oui	-	-	-	-	-
largeur PP > 2m	Oui	Oui	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	électrique	électrique	électrique	-	électrique	-	-
eau chaude sanitaire	-						
isolation thermique	-						
OBSERVATIONS	Logement aménagé en T3 avec deux pièce principales noires : la pièce de vie ne comporte aucune ouverture sur l'extérieur (hormis la porte d'accès au logement) et chambre 2 sans aucune ouverture sur l'extérieur						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	Jumelage horizontal avec l'appartement situé au 1er étage sur rue et réagencement de l'ensemble afin de supprimer les pièces noires						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	

- Suppression de l'accès au logement par la volée d'escalier située sur la cour voisine
- Création d'un accès depuis la cage d'escalier de l'immeuble
- Suppression des pièces principales d'habitation noires : réagencement intérieur et modification de la typologie afin de rendre habitable la pièce de vie. 2 possibilités sont envisageables dans ce sens :
  - Conservation en logement isolé : la typologie devra donc être transformée en T1
  - Jumelage de ce logement avec le logement situé au 1er étage sur rue (corps de bâtiment A) : cette solution permettrait d'aménager un logement traversant, avec des meilleures conditions d'habitabilité
  - Après modification de l'accès, il est envisageable de retraiter la coursive desservant ce logement, en balcon et/ou espace extérieur privatif
- Remplacement des éléments sanitaires vétustes, reprise des joints.
- Vérification de l'état du plancher sous les sols PVC et/ou moquette et mise en œuvre des travaux en fonction de l'état constaté.
- Ventilation continue et efficace des pièces d'eau.
- Remise en état ou remplacement des menuiseries bois (fenêtres et porte). Etudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil.
- mise en conformité des réseaux électriques selon normes en vigueur.

PHOTOS LOGEMENT

DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A-B /2ème étage	*T3bis*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
x		*oui*

	Séjour A	*Entrée vers séjour A*	*Séjour B*	*ch 1*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	oui	oui	oui	oui	-	-	-
largeur PP > 2m	oui	oui	oui	oui	-	-	-
élément de chauffage fixe	Electrique	Electrique	Electrique	Electrique	Electrique	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	oui	oui	-
isolation thermique	Non- simple vitrage	PVC double vitrage sur escalier	PVC double vitrage	PVC double vitrage	PVC double vitrage	-	-
isolation acoustique	Non- simple vitrage	correcte	Correcte	Correcte	-	-	-
équipement	-	Cumulus + bac pierre	-	-	Evier – gazinière bouteille	Baignoire + lavabo	Cuvette + lave-mains
SALUBRITE							
ventilation directe	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Non
ventilation continue	-	-	-	-	Non	Gaine	Non
présence d'humidité	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
éclairement direct suffisant	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	-	-
ensoleillement	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	RAS	RAS	Passage de chutes EV étage
SECURITE							
état réseaux électrique	Compteur en cuisine, pas de tableau, pas de protection différentielle 30mA. Câbles en attentes.						
état réseaux gaz	Pas de réseau gaz, cependant une gazinière avec bouteille.						
problème de structure	-	-	-	-	-	-	-
sécurité incendie	-	porte pleine châssis vitré sur escalier.	-	-	Bouteille gaz	-	-
ENTRETIEN							
état parois	Moyen, traces infiltrations plafonds	Moyen	correct	Altéré	Altéré	Moyen, joints altérés	Moyen
état revêtements de sols	PVC un peu altéré sur plancher un peu fléchi		PVC sur plancher	PVC un peu altéré sur plancher un peu fléchi	Carrelage état correct		Carrelage fêlé
état équipement	-	-	-	-	Abîmé	Lavabo altéré	Cuvette correcte ; lave-mains altéré
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur							
OBSERVATIONS	Le logement nécessite des travaux de réhabilitation. Les conditions d'habitabilité pourraient être améliorées par une meilleure distribution des espaces, qui permettrait d'optimiser la surface habitable.						
POSSIBILITE D'EVOLUTION							

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Remplacement des éléments sanitaires vétustes, reprise des joints. - Vérification de l'état du plancher sous les sols PVC et mise en œuvre des travaux en fonction de l'état constaté. - Ventilation continue et efficace des pièces d'eau. - Remise en état ou remplacement des menuiseries bois (fenêtres et porte). Etudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil. - mise en conformité des réseaux électriques et gaz (si bouteille conservée) selon normes en vigueur. - La possibilité d'améliorer l'amenagement intérieur est à étudier

PHOTOS LOGEMENT

DESCRIPTION LOGEMENT / NON VISITE

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
B /3ème étage sous combles		
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20							
largeur PP > 2m							
élément de chauffage fixe							
eau chaude sanitaire							
isolation thermique							
isolation acoustique							
équipement							
SALUBRITE							
ventilation directe							
ventilation continue							
présence d'humidité							
éclairement direct suffisant							
ensoleillement							
état réseaux EU/EV							
SECURITE							
état réseaux électrique							
état réseaux gaz							
problème de structure							
sécurité incendie							
ENTRETIEN							
état parois							
état revêtements de sols							
état équipement							
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur							
OBSERVATIONS							
POSSIBILITE D'EVOLUTION							
PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX							

PHOTOS LOGEMENT

23, rue des Bouviers

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parcelle cadastrale n°	DN 423
Adresse	23, rue des Bouviers à Bordeaux
Nombre de logements	9 à l'état des lieux et au cadastre
Autres locaux	
Nombre **de niveaux**	R+3 (combles)

L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH)*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences règlementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, au règlement général du PLU et aux dispositions particulières de la zone Urbaine Recensée (Zone UR).

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES

Au vu de son état et des nombreux problèmes d'habitabilité des logements, cet immeuble nécessite une restructuration complète et une réhabilitation tous corps d'état, avec notamment pour les parties communes :

Habitabilité et salubrité :

- Démolition complète des corps de bâtiment situés sur cour avec retraitement de la façade arrière après démolition
- Mise aux normes des réseaux d'eau avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment
- Création en RDC de locaux communs (poubelles et vélos) pour les logements
- Déblaiement et ventilation de la cave

Sécurité :

- Mise aux normes des réseaux (électricité, téléphone, télé) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...)

Entretien général de l'immeuble et éléments patrimoniaux à préserver :

- Réfection de l'ensemble de la couverture et de la zinguerie
- Remplacement suivant modèle d'origine de la verrière de la cage d'escalier et des châssis de toit
- Remplacement de l'ensemble des descentes d'eau pluviale
- Ravalement des souches de cheminées
- Remise en état des éléments serruriers et ferronneries
- Vérification de l'ensemble des charpentes et planchers et travaux de réfection suivant état
- Ravalement de l'ensemble des parois de la cage d'escalier

FAÇADES:

- Ravalement complet des façades, y compris souches de cheminées, avec effacement des réseaux et toutes sujétions conformément aux prescriptions réglementaires de la zone UR
- Rénovation des menuiseries afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, conformément aux prescriptions réglementaires de la zone UR

PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES

- Restructuration de l'immeuble avec réagencement intérieur des logements et/ou jumelage de plusieurs lots afin d'améliorer les conditions globales d'habitabilité et réhabilitation tous corps d'état des logements ainsi recréés avec raccordement des équipements aux gaines techniques communes créées.

REFERENCES IMMEUBLE

ADRESSE	REF. CADASTRALE	QUARTIER	STATUT DE PROPRIETE	PLU	Visité le
23 rue des Bouviers	DN 423	Saint-Michel	copropriété	#UR1	21 février 2012

FACADE	SITUATION URBAINE	EXTRAIT PLU
		
PHOTOS	Superficie parcelle cadastrale :	LEGENDES AU PLU
	211 m²	Constructions ou éléments (clôtures, portails...) protégés au titre du L123-1-5 7° Emprise 100% (corps A du bâti) Emprise 50% (cour et corps B du bâti)

COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

Nb de corps de bâtiment	A	B		
Nb de niveaux	R+3 (combles)	R+1		
Nb de travées en façades	5 (rue) 2 (arrière)	0		

AFFECTATION

	Cadastre			EDL			Observations
	Nature des locaux	nb	typologie	Nature des locaux	nb	typologie	
cave	Cave			cave			Accès impossible : encombré
RDC / rue	logement	1		logement	1	T1	
RDC / cour	logement	1		logement	1	T1	Problèmes d'habitabilité
RDC / traversant	logement	1		logement	1	T6	Problèmes importants d'habitabilité-salubrité-sécurité
1er étage / rue	logement	1		logement	1	T1	
1er étage / rue	logement	1		logement	1	T2	
1er étage / cour	logement	1		logement	1	T2	Problèmes d'habitabilité
2nd étage / rue	logement	1		logement	1	T2	Problèmes d'habitabilité
2nd étage / cour	logement	1		logement	1	T2	Problèmes d'habitabilité
2nd étage / traversant	logement	1		logement	1	T4	Problèmes d'habitabilité
combles				combles			
Total Nb de logement		9			9		

DESCRIPTION PARTIES COMMUNES

	Bon	Moyen	Mauvais		Observations
Façade sur rue			x		Nombreuses pierres abîmées, menuiseries dégradées, zinguerie altérées et mélange des eaux usées et pluviales, végétation
Façade arrière			x		Nombreuses pierres abîmées, enduit ciment, menuiseries dégradées, zinguerie altérées et mélange des eaux usées et pluviales, végétation, réseaux obsolètes
Autres façades			x		Corps de bâtiment sur cour vétuste et très dégradé
Menuiseries extérieures			x		Menuiseries bois et volets bois dégradés, Quelques menuiseries récentes en PVC
Hall d'entrée			x		Pierre et revêtements dégradés, mur fendu par réseau EU, réseaux à nu
Locaux communs					Sans objet
Cage d'escalier			x		Dernière volée bois altérée, verrière et plafonds dégradés. Pierre et garde-corps en état moyen.
Dégagement			x		Pierre et revêtements dégradés, réseaux à nu
Couverture			x		Nombreuses fuites. Couverture du corps B proche de la ruine.
Zinguerie			x		Zinguerie altérées et mélange des eaux usées et pluviales
Structure		x	x		Structure générale altérée au niveau des fuites. Structure corps B proche de la ruine.
Cour/puits de jour			x		Présence d'un puits de jour technique. Cour encombrée et moussue, réseaux apparents au sol
réseau électrique			x		
réseau gaz					Non apprécié : supprimé dans certains logements
réseau EU/EV			x		Réseau partiellement repris, mais mal.
réseau adduction eau			x		
SYNTHESE ETAT GENERAL			x		

ELEMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER ET METTRE EN VALEUR

Puits triple

EVOLUTIONS ENVISAGEABLES

	oui	non	
jumelage horizontal/vertical	x		Jumelages horizontaux possibles
démolition	x		Démolition des appentis situés sur cour afin de restituer celle-ci
enjeu éventuel /îlot	x		La démolition des corps de bâtiment sur cour permettra d'aérer le cœur d'ilot

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Réhabilitation tous corps d'état de l'ensemble de l'immeuble en respect du patrimoine, avec notamment :

- Démolition complète des appentis situés sur cour avec retraitement des façades sur cour et du puits
- Création de locaux communs (poubelles, vélos...)
- Ventilation efficace et continue des pièces humides de l'immeuble, de la cave et du local poubelles
- Reprise complète des réseaux
- Remise en état ou remplacement suivant modèle d'origine des menuiseries bois
- Restructuration des logements et distribution en respect du RSD

PHOTOS PARTIES COMMUNES

DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A / RDC / rue	*T1*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	x	*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
					(Ouverte)		
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	Oui	-	-	-	Oui	Oui	oui
largeur PP > 2m	Oui	-	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	Prévu élec	-	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	Cumulus	Prévue	-
isolation thermique	Oui	-	-	-	Oui	-	-
isolation acoustique	Double vitrage	-	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier	Douche + vasque	cuvette
SALUBRITE							
ventilation directe	Oui	-	-	-	Oui	Non	Non
ventilation continue	Pas d'entrée d'air observée	-	-	-	Vmc prévue	Vmc prévue	Vmc prévue
présence d'humidité	Non	-	-	-	Non	Non	Non
éclairement direct suffisant	Oui	-	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	-	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Neuf	Neuf	neuf
SECURITE							
état réseaux électrique	neuf	-	-	-	neuf	neuf	neuf
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	RAS	-	-	-	RAS	RAS	RAS
sécurité incendie	RAS	-	-	-	RAS	RAS	RAS
ENTRETIEN							
état parois	neuf	-	-	-	neuf	neuf	neuf
état revêtements de sols	neuf	-	-	-	neuf	neuf	neuf
état équipement	neuf	-	-	-	neuf	neuf	neuf
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur							
OBSERVATIONS	Logement en cours de travaux : réfection à neuf Menuiseries remplacées, en bois. Pas d'autorisation administrative déposée pour la réalisation de ces travaux						
POSSIBILITE D'EVOLUTION							

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Raccords aux futures gaines d'alimentation, d'évacuation, de ventilation. - Mise en service chauffage et VMC - Mise en œuvre d'entrées d'air dans la pièce principale si n'existent pas

PHOTOS LOGEMENT

DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A RDC cour	*T1*	*Oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	x	*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
					fermée		Inclus en sde
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	Oui	-	-	-	Oui	Oui	-
largeur PP > 2m	Oui	-	-	-	Oui	-	-
élément de chauffage fixe	Radiant élec	-	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	cumulus	cumulus	-
isolation thermique	Non	-	-	-	Non	-	-
isolation acoustique	Non	-	-	-	Non	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier	bac+lav	cuvette
SALUBRITE							
ventilation directe	Oui	-	-	-	Oui	Non	-
ventilation continue	-	-	-	-	Non	Non	-
présence d'humidité	Plafond et fx-plafond dégradés : dégât des eaux					-	-
éclairement direct suffisant	Oui	-	-	-	Oui	-	-
ensoleillement	?	-	-	-	?	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Moyen	Moyen	-
SECURITE							
état réseaux électrique	Disjoncteur 30mA, tableau neuf non fixé et fileries apparentes						
état réseaux gaz	-	-	-	-	Arrivée gazinière	-	-
problème de structure	RAS	-	-	-	Etat plancher haut ?	-	-
sécurité incendie	-	-	-	-	-	-	-
ENTRETIEN							
état parois	moyen				moyen	moyen	
état revêtements de sols	Carrelage ok	-	-	-	Carrelage ok	Carrelage ok	-
état équipement	-				vétuste	moyen	
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur							
OBSERVATIONS	L'entrée se fait par la cuisine.						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	Création de locaux communs si non effectués dans bâtiment B						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Suppression du logement pour créations de locaux communs OU - Réhabilitation tous corps d'état - Raccords aux futures gaines d'alimentation, d'évacuation, de ventilation.

PHOTOS LOGEMENT

DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A RDC & B RDC+ ½ niveau traversant	*T4*	*Non vérifié en sdb-wc*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	x	*Non vérifié en sdb-wc*

	Séjour	*2d séjour*	*ch 1*	*ch 2 (demi-niveau)*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
						Non visible	Non visible
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	-	-
largeur PP > 2m	Oui	Oui	Oui	Oui	-	-	-
élément de chauffage fixe	?	?	?	?	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	?	?	-
isolation thermique	non	non	non	non	non	-	-
isolation acoustique	non	non	non	non	-	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier + bouteille	?	?
SALUBRITE							
ventilation directe	Oui	non	Oui	oui	Oui	non	?
ventilation continue	non	non	non	non	non	non	non
présence d'humidité	Non	Non	Important dégat des eaux plafond			?	?
éclairement direct suffisant	Oui	Non	Oui	Oui	oui	-	-
ensoleillement	Oui	Non	?	?	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	?	?	?
SECURITE							
état réseaux électrique	Hétéroclite : disjoncteur 30mA, tableau avec filerie à nu						
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	Sol fléchi	-	Structure touchée par dégat des eaux			-	-
sécurité incendie	Porte d'origine	-	-	-	Bouteille gaz	-	-
ENTRETIEN							
état parois	dégradées	dégradées	dégradées	dégradées	dégradées	?	?
état revêtements de sols	Parquet flottant souple	-	-	-	-	?	?
état équipement	-	-	-	-	?	?	?
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver	Il semble que le cloisonnement soit d'origine, avec ensembles vitrés. Plafond mouluré en séjour.						
à remettre en valeur							
OBSERVATIONS	Le corps de bâtiment B est ancien mais presque en ruine.						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	Conservation ou démolition du corps de bâtiment B à étudier.						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
Réhabilitation tous corps d'état, en respect du patrimoine, avec notamment : - Choix d'une typologie et distribution du logement en respect du Règlement Sanitaire Départemental - Démolition complète des appentis sur cour avec retraitement des façades sur cour et du puits - Ventilation efficace et continue des pièces humides - Reprise complète des réseaux - Remise en état ou remplacement suivant modèle d'origine des menuiseries bois - Raccords aux gaines d'alimentation, d'évacuation, de ventilation.

PHOTOS LOGEMENT

DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A R+1 rue	*T1*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	x	*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
					(Ouverte)		(inclus dans sde)
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	Oui	-	-	-	Oui	Oui	oui
largeur PP > 2m	Oui	-	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	non	-	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	non	Cumulus	-
isolation thermique	non	-	-	-	non	-	-
isolation acoustique	Menuiseries SV d'origine	-	-	-	Menuiseries SV d'origine	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier	Douche + vasque	cuvette
SALUBRITE							
ventilation directe	Oui	-	-	-	Oui	Sur puits	-
ventilation continue	non	-	-	-	non	non	non
présence d'humidité	Sur mur façade	-	-	-	Dégat des eaux	Non	Non
éclairement direct suffisant	Oui	-	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	-	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	mauvais	mauvais	-
SECURITE							
état réseaux électrique	Mauvais, présence d'un disjoncteur 30mA						
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	RAS	-	-	-	Dégat des eaux	RAS	RAS
sécurité incendie	Non observé	-	-	-	Non observé	-	-
ENTRETIEN							
état parois	dégradé	-	-	-	dégradé	dégradé	dégradé
état revêtements de sols	dégradé	-	-	-	dégradé	dégradé	dégradé
état équipement	-	-	-	-	dégradé	moyen	moyen
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur							
OBSERVATIONS							
POSSIBILITE D'EVOLUTION	Jumelage horizontal pour création d'un plus grand logement						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
Réhabilitation tous corps d'état, avec notamment : - Choix d'une typologie et distribution du logement en respect du RSD - Ventilation efficace et continue des pièces humides - Reprise complète des réseaux - Remise en état ou remplacement suivant modèle d'origine des menuiseries bois - Raccords aux gaines d'alimentation, d'évacuation, de ventilation.

PHOTOS LOGEMENT

DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A R+1 cour	*T2*	
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	x	

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
						Pas de SDE/SDB	**A l'extérieur**
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	Oui	Oui	-	-	Oui	-	-
largeur PP > 2m	Oui	Oui	-	-	Oui	-	-
élément de chauffage fixe	-	-	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	non	-	-
isolation thermique	Non	Non	-	-	Non	-	-
isolation acoustique	Non	Non	-	-	Non	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier	-	-
SALUBRITE							
ventilation directe	Oui	Oui	-	-	Oui	-	-
ventilation continue	-	-	-	-	Non	-	-
présence d'humidité	Plafond et fx-plafond dégradés						
éclairement direct suffisant	Oui	Oui	-	-	Oui	-	-
ensoleillement	Oui	Oui	-	-	Oui	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Mauvais	-	-
SECURITE							
état réseaux électrique	Tableau récent						
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	Etat plancher à vérifier						
sécurité incendie	-	-	-	-	-	-	-
ENTRETIEN							
état parois	Parois et revêtements dégradés / logement en état de vétusté						
état revêtements de sols							
état équipement							
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur							
OBSERVATIONS	La propriétaire de ce logement est décédée depuis très longtemps. **Succession non réglée**						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	Jumelage horizontal pour création d'un plus grand logement						
PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX							
Réhabilitation tous corps d'état							

DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A R+1 traversant	*T2bis*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	x	*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	Oui	Oui	-	-	Oui	Oui	oui
largeur PP > 2m	Oui	Oui	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	non	non	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	non	?	-
isolation thermique	non	non	-	-	non	-	-
isolation acoustique	Menuiseries SV d'origine	Menuiseries SV d'origine	-	-	Menuiseries SV d'origine	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier	baign + vasque	cuvette
SALUBRITE							
ventilation directe	Oui	Oui	-	-	Oui	non	-
ventilation continue	non	-	-	-	non	non	non
présence d'humidité	Non visible	-	-	-	Non visible	oui	Non
éclairement direct suffisant	Oui	Oui	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	Oui	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	mauvais	mauvais	-
SECURITE							
état réseaux électrique	Mauvais, présence d'un disjoncteur 30mA						
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	RAS	RAS	-	-	RAS	dégradée	RAS
sécurité incendie	Non observé	-	-	-	Non observé	-	-
ENTRETIEN							
état parois	dégradé	-	-	-	dégradé	dégradé	dégradé
état revêtements de sols	dégradé	-	-	-	dégradé	dégradé	dégradé
état équipement	-	-	-	-	dégradé	moyen	moyen
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur							
OBSERVATIONS	Un faux-plafond masque le plafond d'origine et sa probable altération ; sdb très dégradée : structure ?						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	La distribution pourrait être améliorée, une ancienne pièce noire a été ouverte sur le séjour						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
Réhabilitation tous corps d'état, avec notamment : - Choix d'une typologie et distribution du logement en respect du RSD - Ventilation efficace et continue des pièces humides - Reprise complète des réseaux - Remise en état ou remplacement suivant modèle d'origine des menuiseries bois - Raccords aux gaines d'alimentation, d'évacuation, de ventilation.

PHOTOS LOGEMENT

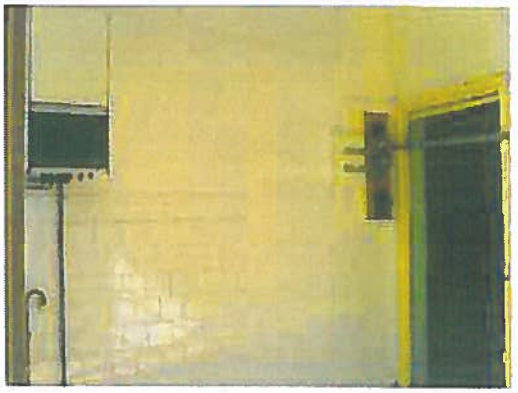
DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A R+2 rue	*T2*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	x	*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
					(Ouverte)		
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	Oui	Oui	-	-	Oui	Oui	oui
largeur PP > 2m	Oui	Oui	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	non	non	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	non	Cumulus	-
isolation thermique	non	non	-	-	non	-	-
isolation acoustique	Menuiseries SV d'origine	-	-	-	Menuiseries SV d'origine	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier-chauffe-eau	Douche	cuvette
SALUBRITE							
ventilation directe	Oui	non	-	-	Oui	non	-
ventilation continue	non	-	-	-	non	non	non
présence d'humidité	non	-	-	-	non	Non	Non
éclairement direct suffisant	Oui	non	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	non	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Non vu	Non vu	-
SECURITE							
état réseaux électrique	Non appréciable, présence d'un disjoncteur 30mA + tableau						
état réseaux gaz	-	-	-	-	Non apprécié	-	-
problème de structure	Fléche sensible	-	-	-	-	RAS	RAS
sécurité incendie	Non observé	-	-	-	Non observé	-	-
ENTRETIEN							
état parois	moyen	-	-	-	dégradé	dégradé	dégradé
état revêtements de sols	lino	moquette	-	-	lino	Moquette !	carreaux
état équipement	-	-	-	-	vétuste	vétuste	vétuste
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur							
OBSERVATIONS	Problème d'habitabilité (une pièce noire) + structurel (flèche plancher)						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	Jumelage horizontal pour création d'un plus grand logement						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
Réhabilitation tous corps d'état, avec notamment : - Choix d'une typologie et distribution du logement en respect du RSD - Ventilation efficace et continue des pièces humides - Reprise complète des réseaux - Remise en état ou remplacement suivant modèle d'origine des menuiseries bois - Raccords aux gaines d'alimentation, d'évacuation, de ventilation.

PHOTOS LOGEMENT



DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A R+2 cour	*T2*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	x	*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
							(inclus dans sdb)
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	Oui	Oui	-	-	Oui	Oui	oui
largeur PP > 2m	Oui	Oui	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	électrique	-	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	Non vu	Non vu	-
isolation thermique	non	non	-	-	non	-	-
isolation acoustique	Menuiseries SV	-	-	-	Menuiseries SV	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier	Baign +lavabo	cuvette
SALUBRITE							
ventilation directe	Oui	non	-	-	Oui	non	-
ventilation continue	non	-	-	-	non	non	-
présence d'humidité	Fuite de pluie au plafond	-	-	-	non	Non	-
éclairement direct suffisant	Oui	non	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	non	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Non vu	Non vu	-
SECURITE							
état réseaux électrique	Non appréciable						
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	Etat plancher haut ?	-	-	-	RAS	RAS	-
sécurité incendie	Non observé	-	-	-	Non observé	-	-
ENTRETIEN							
état parois	Mal lambrissé	mauvais	-	-	moyen	correct	-
état revêtements de sols	lino	mauvais	-	-	lino	carreaux	-
état équipement	-	-	-	-	moyen	moyen	moyen
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur							
OBSERVATIONS	Problème d'habitabilité (une pièce noire) + fuite de pluie en plafond						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	Jumelage horizontal pour création d'un plus grand logement						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
Réhabilitation tous corps d'état, avec notamment : - Choix d'une typologie et distribution du logement en respect du RSD - Ventilation efficace et continue des pièces humides - Reprise complète des réseaux - Remise en état ou remplacement suivant modèle d'origine des menuiseries bois - Raccords aux gaines d'alimentation, d'évacuation, de ventilation.

PHOTOS LOGEMENT

DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A R2 / traversant	*T3bis*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	x	*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	Oui	Oui	-	-	Oui	-	-
largeur PP > 2m	Oui	Oui	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	non	non	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	Chauffe-eau instantané	-	-
isolation thermique	non	non	-	-	non	-	-
isolation acoustique	Menuiseries SV d'origine	-	-	-	Menuiserie PVC	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier + gazinière	-	-
						-	-
SALUBRITE						-	-
ventilation directe	Oui	non	-	-	Oui	-	-
ventilation continue	non	-	-	-	non	-	-
présence d'humidité	Dégat des eaux	-	-	-	Dégât des eaux	-	-
éclairement direct suffisant	Oui	non	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	non	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	mauvais	-	-
						-	-
SECURITE							
état réseaux électrique	Mauvais, présence d'un disjoncteur 30mA						
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	Etat planchers ?	-	-	-	Etat planchers ?	-	-
sécurité incendie	Non observé	-	-	-	Pas de ventilation gaz	-	-
						-	-
ENTRETIEN						-	-
état parois	dégradé	dégradé	-	-	dégradé	-	-
état revêtements de sols	Lino	dégradé	-	-	Lino	-	-
état équipement	-	-	-	-	moyen	-	-
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver	Il semble que le logement soit dans son état d'origine (hors fenêtre PVC arrière), avec ensembles vitrés.						
à remettre en valeur							
OBSERVATIONS	Aucune salle d'eau ni wc. Pièce noire et ancienne pièce noir ouverte sur séjour. Dégât des eaux : structure ?						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	La distribution est à étudier en fonction des éléments patrimoniaux possibles à conserver.						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
Réhabilitation tous corps d'état, avec notamment : - Choix d'une typologie et distribution du logement en respect du RSD - Ventilation efficace et continue des pièces humides - Reprise complète des réseaux - Remise en état ou remplacement suivant modèle d'origine des menuiseries bois - Raccords aux gaines d'alimentation, d'évacuation, de ventilation.

PHOTOS LOGEMENT

12, rue Kléber - 3, rue Bergeon

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES

Parcelle cadastrale n°	DC 144
Adresse	12, **rue Kléber** / 3, **rue** Bergeon
Nombre de logements	11 (cadastre : 1 maison)
Autres locaux	néant
Nombre **de niveaux**	R+1

L'immeuble doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences règlementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, au règlement général du PLU et aux dispositions particulières de la zone Urbaine Recensée (Zone UR).

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES

Cette maison de ville a été découpée en de multiples « chambres-logements ». Une restructuration complète de l'immeuble doit être réalisé. Le programme envisageable est de 1 à 2 logement maximum sur l'ensemble de l'immeuble.
En conséquence, les prescriptions de travaux sont les suivantes :

Habitabilité et salubrité :

- Démolition de l'appentis construit dans la cour (abritant une « chambre ») et de la coursive couverte. Suite à ces démolitions, retraitement de la cour ainsi reconstituée avec gestion des eaux pluviales.
- Mise aux normes des réseaux d'adduction d'eau, d'eau pluviales, d'eau usées et eaux vannes (dont séparation des EU/EV et EP et raccordement de l'immeuble au tout à l'égout si tel n'était pas le cas) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment pour les réseaux adduction eau, EU, EV.
- Installation d'un système de ventilation efficace et continue pour l'ensemble des pièces humides (WC, salles d'eau, salle de bain, cuisine)
- Création en RDC de locaux communs (poubelles et vélos) selon le programme développé

Sécurité :

- Dépose des réseaux existants d'électricité, gaz, téléphone, TV ... et réalisation d'installations aux normes en vigueur avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment
- Mise en place de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes
- Selon le programme développé, réalisation de coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...)

Altération des éléments patrimoniaux / Entretien général :

- Vérification de la couverture, de la zinguerie, des verrières, du réseau d'EP et réalisation des travaux nécessaires à une parfaite remise en état.
- Vérification des souches de cheminées en toiture et réalisation des travaux nécessaires à une remise en état.
- Remise en élat des éléments de serrurerie et des ferronneries
- Effacement de l'ensemble des réseaux (électricité, gaz, télécom, adduction eau, eaux usées, eaux vannes...) présents sur les différentes façades et insertion dans l'enveloppe bâtie de l'immeuble.
- Retraitement du RDC de la façade donnant sur la rue Bergeon selon le programme développé
- Ravalement complet des façades sur rue et sur cour, et des murs intérieurs de la cour (toute hauteur), y compris, piquage des enduits ciment et suppression des peintures, reprise de tout désordre et éléments de modénature, et toutes sujétions conformément aux prescriptions réglementaires de la zone UR.
- Remplacement des menuiseries extérieures, conformément aux prescriptions réglementaires de la zone UR.
- Remise en état complète et mise en peinture de tous les volets extérieurs existants. Remplacement le cas échéant par des volets identiques au modèle d'origine.

PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES (LOGEMENT)

Habitabilité et salubrité/ Sécurité / Altération des éléments patrimoniaux / Entretien général :

- Dépose de l'ensemble des réseaux intérieurs (adduction eau, eau usées, eaux vannes, électricité, gaz...) et de tous les équipements.
- Restructuration de l'immeuble avec un programme de 1 à 2 logements maximum et réhabilitation tout corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du ou des logements ainsi recréés avec raccordement des équipements aux gaines techniques communes créées. Préservation et restauration des prestations de qualité (parquets, menuiseries intérieures, cheminées ...).

cerfa
N° 11196 * 01

1

2013 D N° 1645 Volume : 2013 P N° 888
Publié et enregistré le 24/01/2013 au SPF de BORDEAUX 2
Droits : Néant
CSI : 15,00 EUR
TOTAL : 15,00 EUR
Pour le SPF
Le comptable des finances publiques,
Bernard DESCRAVES

Différé
Dû : Quinze Euros

(pour l'établissement d'

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

TAXES :

SALAIRES :

TOTAL

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

déclarant insalubre avec possibilité d'y remédier les locaux visités
au rez de chaussée, R+1 et les parties communes de l'immeuble situé
3, rue Bergeon/12 rue Kléber 33800 BORDEAUX

LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE
PREFET DE LA GIRONDE
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

Vu le Code de la Santé Publique notamment les articles L.1331-26 à L.1331-30, L.1337-4, R. 1331-4 à R.1331-11, R.1416-1 à R.1416-6,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation notamment les articles L.521-1 à L.521-4

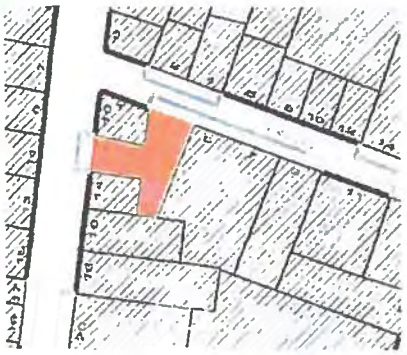
Vu le décret N°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent,

Vu l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2011, relatif à la composition du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST),

Vu le protocole en date du 31 août 2010 entre le Préfet de la Gironde et l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine, et notamment les articles 3 et 11,

REFERENCES IMMEUBLE

ADRESSE	REF. CADASTRALE	QUARTIER	STATUT DE PROPRIETE	PLU	Visité le
12, rue Kléber 3, rue Bergeon	DC 144	Marne Yser	Monopropriété	Zone UR	/ /2012

FACADE	SITUATION URBAINE	EXTRAIT PLU en vigueur A compter du 28 septembre 2012
		
Façade 12, rue Kléber	Superficie parcelle cadastrale : 129 m²	**Emprises constructibles** Emprise 100 **Hauteurs maximales autorisées** Fdet de hauteur de façade d'une construction soumise à la règle générale (en mètres)

COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

Nb de corps de bâtiment	**A**	**B**		
Nb de niveaux	R+1	Rdc (appentis dans la cour)		
Nb de travées en façade rue Kléber	3 en RdC, 2 au 1er			
Nb de travées en façade rue Bergeon	2			

AFFECTATION

	Cadastre			EDL			Observations
	Nature des locaux	**nb**	**typologie**	**Nature des locaux**	**nb**	**typologie**	
RDC	Habitation	1	Maison	Habitation	5	« Chambres isolées meublées »	Sanitaires communs en RDC pour 3 chambres
1er étage					6	« Chambres isolées meublées »	
TOTAL **Nb de logements**		**1**			**11**		

DESCRIPTION PARTIES COMMUNES

	Bon	Moyen	Mauvais		Observations
Façade sur rue			X		Côté rue Bergeon, porte de garage pour partie transformée avec inclusion d'une fenêtre centrale. Murage sommaire à l'arrière.
Façade arrière			X		
Autres façades			X		
Menuiseries extérieures			X		Bois – PVC – peu étanches. Persiennes sur rue. Porte ed garage transformée.
Hall d'entrée			X		Couloir avec faïence sur environ 1m20 de hauteur.
Locaux communs					Inexistants
Cage d'escalier		X			En pierre
Dégagement			X		Parois fissurées. Peinture cloquée ; non entretien général
Couverture			X		
Zinguerie			X		
Structure					A vérifier
Cour/puits de jour			X		Cour intérieure donnant accès à l'une des chambres installé dans un appentis
Réseau électrique			X		Bricolé. Dangereux
Réseau gaz					1 chaudière gaz ancienne commune, installée dans appartement-chambre n°3 (chauffage + eau chaude)
Réseau EU/EV			X		EU dans EP. Raccordement tout à l'égout à vérifier.
Réseau adduction eau					A vérifier
SYNTHESE ETAT GENERAL			X		Immeuble non entretenue, extrêmement vétuste présentant de sérieux problème d'habitabilité, salubrité et sécurité.

ELEMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER ET METTRE EN VALEUR

Immeuble modeste et extrêmement remanié par rapport à ses dispositions d'origine.

EVOLUTIONS ENVISAGEABLES

	oui	non	
jumelage horizontal/vertical	X		
démolition	X		Appentis (chambre n°5) dans la cour
enjeu éventuel /îlot			

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Réhabilitation tous corps d'état en 1 maison de ville ou 2 logements maximum.

PHOTOS PARTIES COMMUNES

Façade 12, rue Kléber

Façade 3, rue Bergeon

Chaudière collective

Sanitaires communs RdC

WC communs RdC

DESCRIPTION LOGEMENT n°1

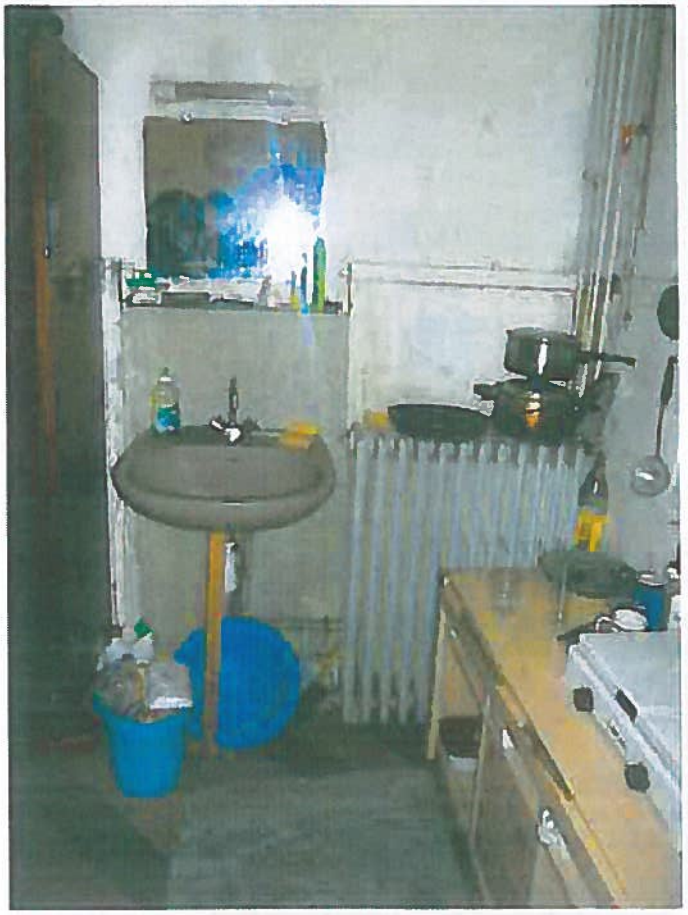
Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
RdC sur rue Kléber, 1er droite	*Chambre*	*Environ 16,5 m²*
Logement occupé	**Logement vacant**	**Superficie HSP > 2m20**
lors de la visite	*Relogement effectué dans le cadre de la procédure d'insalubrité*	*Ensemble de la chambre*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20		Ensemble superficie					
largeur PP > 2m		Ensemble superficie					
élément de chauffage fixe		1 radiateur					
eau chaude sanitaire		En panne					
isolation thermique		Non					
isolation acoustique		Non					
équipement		1 lavabo					
SALUBRITE							
ventilation directe		2 fenêtres					
ventilation continue		Sans objet					
présence d'humidité		Oui					
éclairement direct suffisant		Oui					
ensoleillement		Oui					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
SECURITE							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité incendie		Parois non CF					
ENTRETIEN							
état parois		Mauvais					
état revêtements de sols		Mauvais					
état équipement		Lavabo sur cale bois					
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					
OBSERVATIONS	Cette chambre a été isolée de la pièce adjacente pour constituer une chambre indépendante. La paroi séparative est une simple cloison vitrée occultée par du papier kraft.						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	A jumeler avec les autres pièces						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Dépose de tous les équipements et réseaux. Réhabilitation **tous corps d'état selon projet global de restructuration sur l'ensemble de l'immeuble.**

PHOTOS LOGEMENT n°1 *IRdC sur rue Kléber, 1er droite*



DESCRIPTION LOGEMENT n°2

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
RdC, corps de bâtiment sur rue Kléber/2ème droite, sur cour	*Chambre*	*Environ 11 m²*
Logement occupé	**Logement vacant**	**Superficie HSP > 2m20**
	X	*Ensemble de la chambre*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20		Ensemble superficie					
largeur PP > 2m		Ensemble superficie					
élément de chauffage fixe		1 radiateur					
eau chaude sanitaire		En panne					
isolation thermique		Non					
isolation acoustique		Non					
équipement		évier, chauffe-eau					
SALUBRITE							
ventilation directe		Non					
ventilation continue		Sans objet					
présence d'humidité		Oui					
éclairement direct suffisant		Non					
ensoleillement		Non					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
SECURITE							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité incendie		Parois non CF					
ENTRETIEN							
état parois		Mauvais					
état revêtements de sols		Mauvais					
état équipement		Chauffe-eau hors service					
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					

OBSERVATIONS	Cette chambre a été isolée de la pièce adjacente pour constituer une chambre indépendante. La paroi séparative est une simple cloison vitrée occultée par du papier kraft. Le seul ouvrant de cette chambre est la porte fenêtre pour partie vitrée qui n'ouvre pas directement sur l'extérieur, mais sur une coursive vitrée fermée, commune, construite dans la cour.
POSSIBILITE D'EVOLUTION	A jumeler avec les autres pièces

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Dépose de tous les équipements et réseaux. Réhabilitation tous corps d'état selon projet global de restructuration sur l'ensemble de l'immeuble.

DESCRIPTION LOGEMENT n°3

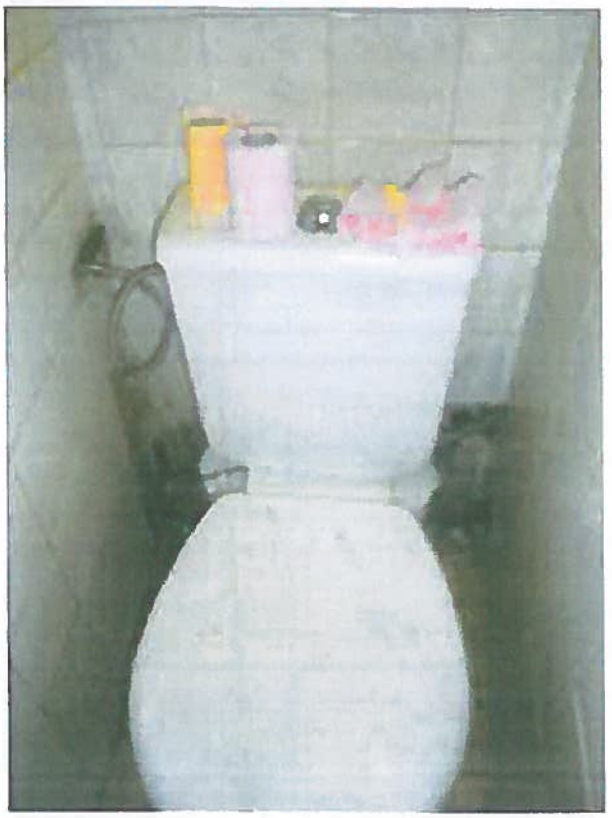
Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
RdC, corps de bâtiment sur rue Bergeon/ fond du couloir, sur cour	*« Studio »*	*Environ 13 m²*
Logement occupé	**Logement vacant**	**Superficie HSP > 2m20**
lors de la visite	*Relogement effectué dans le cadre de la procédure d'insalubrité*	*Ensemble du "studio"*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20		Environ 6 m²		Environ 7 m²			
largeur PP > 2m		Ensemble superficie		Ensemble superficie			
élément de chauffage fixe		1 radiateur		Chaudière gaz collective dans cette pièce			
eau chaude sanitaire		En panne		En panne			
isolation thermique		Non		Non			
isolation acoustique		Non		Non			
équipement		Lavabo		Plaque gaz, cumulus électrique, WC, cabine douche			
SALUBRITE							
ventilation directe		Oui		Non			
ventilation continue		Sans objet		Non			
présence d'humidité		Oui		Oui			
éclairement direct suffisant		Oui		Non			
ensoleillement		Moyen		Non			
état réseaux EU/EV		Vétuste		Vétuste			
SECURITE							
état réseaux électrique		Mauvais		Mauvais			
état réseaux gaz		A vérifier		A vérifier			
problème de structure		A vérifier		A vérifier			
sécurité incendie		Parois non CF		Parois non CF			
ENTRETIEN							
état parois		Mauvais		Mauvais			
état revêtements de sols		Mauvais		Mauvais			
état équipement				WC hors service			
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver		Aucun		Aucun			
à remettre en valeur		Aucun		Aucun			
OBSERVATIONS	La seconde pièce est sans ouverture directe sur l'extérieur. Le WC est isolé par une simple porte accordéon. Les deux pièces ont des surfaces très réduites, inférieures aux surfaces minimum du RSD.						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	A jumeler avec les autres pièces						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Dépose de tous les équipements et réseaux. Réhabilitation tous corps d'état selon projet global de restructuration sur l'ensemble de l'immeuble.

PHOTOS LOGEMENT n°3/ *RdC, corps de bâtiment sur rue Bergeon, fond du couloir, sur cour*



DESCRIPTION LOGEMENT n°4

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
RdC sur rue Bergeon/ fond du couloir gauche	*« Studio »*	*Environ 17 m²*
Logement occupé	**Logement vacant**	**Superficie HSP > 2m20**
	X	*Ensemble du "studio"*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20		Environ 8 m²		Environ 8 m²			
largeur PP > 2m		Ensemble superficie		Ensemble superficie			
élément de chauffage fixe		1 radiateur					
eau chaude sanitaire		En panne		En panne			
isolation thermique		Non		Non			
isolation acoustique		Non		Non			
équipement		Lavabo		Local douche/WC, coin cuisine et cumulus électrique			
SALUBRITE							
ventilation directe		1 fenêtre		1 fenêtre			
ventilation continue		Sans objet		Oui			
présence d'humidité		Oui		Oui			
éclairement direct suffisant		Oui		Oui			
ensoleillement		Oui		Oui			
état réseaux EU/EV		Vétuste		Vétuste			
SECURITE							
état réseaux électrique		Mauvais		Mauvais			
état réseaux gaz		A vérifier		A vérifier			
problème de structure		A vérifier		A vérifier			
sécurité incendie		Parois non CF		Parois non CF			
ENTRETIEN							
état parois		Mauvais		Mauvais			
état revêtements de sols		Mauvais		Mauvais			
état équipement		Mauvais		Mauvais			
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver		Aucun		Aucun			
à remettre en valeur		Aucun		Aucun			
OBSERVATIONS	Les deux pièces ont des surfaces très réduites, inférieures aux superficies minimum du RSD.						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	A jumeler avec les autres pièces						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Dépose de tous les équipements et réseaux. Réhabilitation tous corps d'état selon projet global de restructuration sur l'ensemble de l'immeuble.

PHOTOS LOGEMENT n°4/ *RdC,sur rue Bergeon, fond du couloir gauche*

DESCRIPTION LOGEMENT n°5

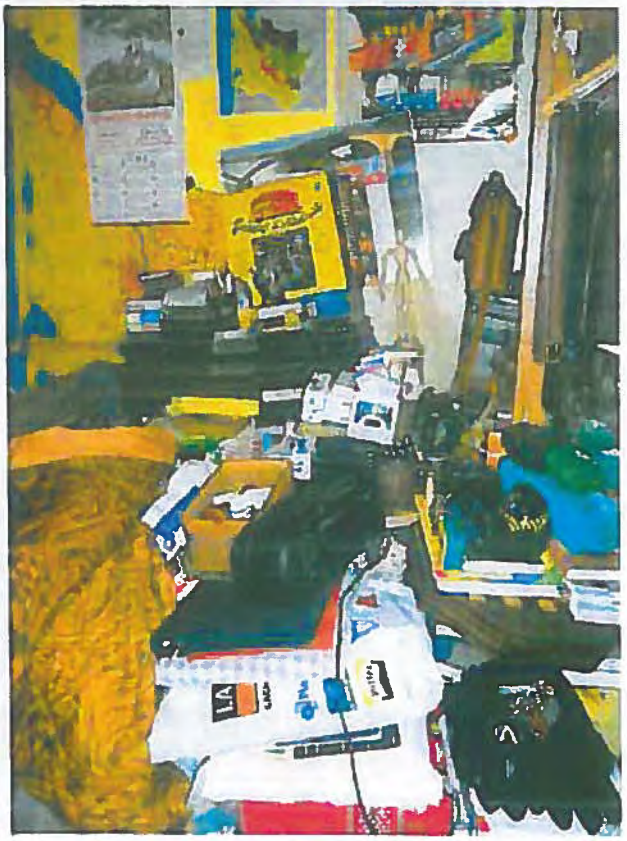
Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
RdC/ appentis isolé en fond de cour	*Chambre*	*Environ 10 m²*
Logement occupé	**Logement vacant**	**Superficie HSP > 2m20**
lors de la visite	*Relogement effectué dans le cadre de la procédure d'insalubrité*	*Ensemble de la chambre*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20		Ensemble superficie					
largeur PP > 2m		Ensemble superficie					
élément de chauffage fixe							
eau chaude sanitaire		En panne					
isolation thermique		Non					
isolation acoustique		Non					
équipement							
SALUBRITE							
ventilation directe		Fenêtre sur cour.					
ventilation continue		Oui					
présence d'humidité		Oui					
éclairement direct suffisant		Oui					
ensoleillement		Médiocre					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
SECURITE							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité incendie							
ENTRETIEN							
état parois		Mauvais					
état revêtements de sols		Mauvais					
état équipement							
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					
OBSERVATIONS	L'accès au local sanitaire commun se fait par la cour. Le local est totalement encombré et inaccessible. Les descentes d'eaux pluviales sont en partie arrachées.						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	A démolir afin de restituer l'emprise initiale de la cour						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Démolition complète et retraitement de la cour ainsi restituée avec gestion des eaux pluviales

PHOTOS LOGEMENT n°5 / *RdC, appentis isolé en fond de cour*



DESCRIPTION LOGEMENT n°6

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
1er, sur rue Bergeon/ à gauche de l'escalier	*Chambre*	*Environ 10 m²*
Logement occupé	**Logement vacant**	**Superficie HSP > 2m20**
	X	*Ensemble de la chambre*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20		Ensemble superficie					
largeur PP > 2m		Ensemble superficie					
élément de chauffage fixe							
eau chaude sanitaire		En panne					
isolation thermique		Non					
isolation acoustique		Non					
équipement		Lavabo					
SALUBRITE							
ventilation directe		1 fenêtre					
ventilation continue		Oui					
présence d'humidité		Oui					
éclairement direct suffisant		Oui					
ensoleillement		Oui					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
SECURITE							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité incendie		Parois non CF					
ENTRETIEN							
état parois		Mauvais					
état revêtements de sols		Mauvais					
état équipement							
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					

OBSERVATIONS	Surface réduite. Mauvais état.
POSSIBILITE D'EVOLUTION	A jumeler avec les autres pièces

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Dépose de tous les équipements et réseaux. Réhabilitation tous corps d'état selon projet global de restructuration sur l'ensemble de l'immeuble.

DESCRIPTION LOGEMENT n°7

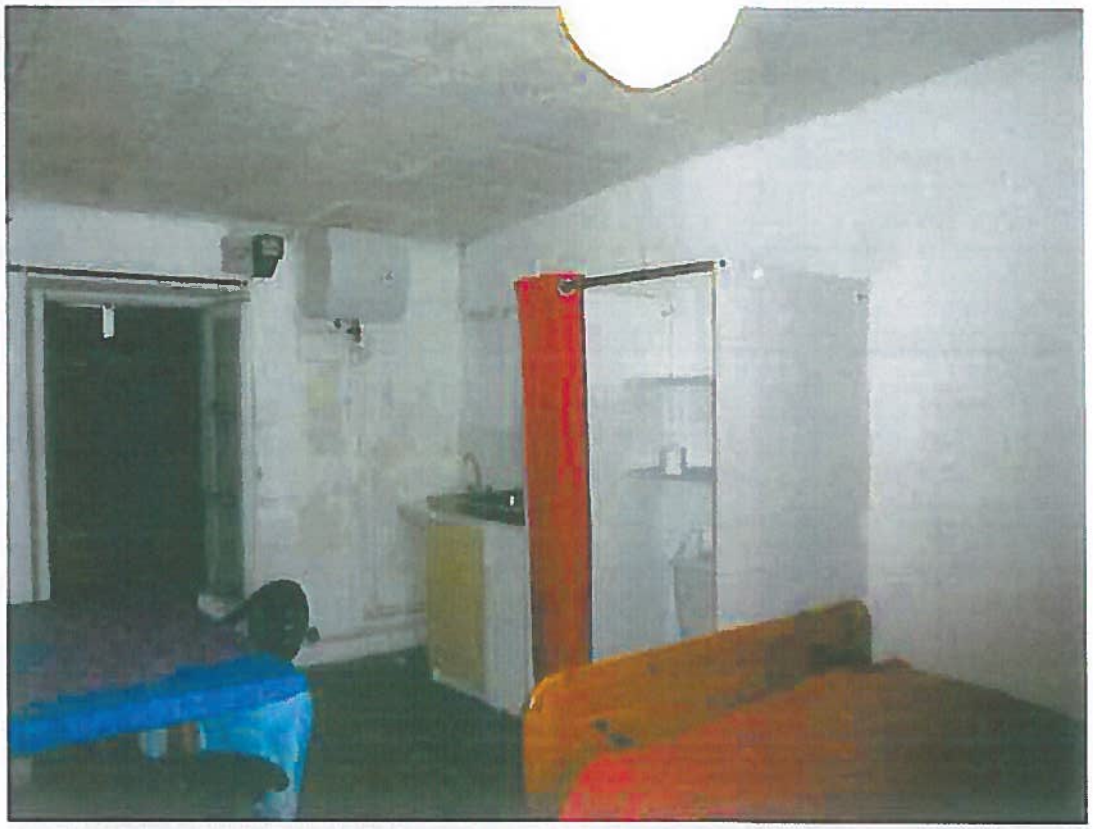
Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
1er, sur rue Bergeon/ face à l'escalier	*Chambre*	*Environ 17 m²*
Logement occupé	**Logement vacant**	**Superficie HSP > 2m20**
	X	*Ensemble de la chambre*

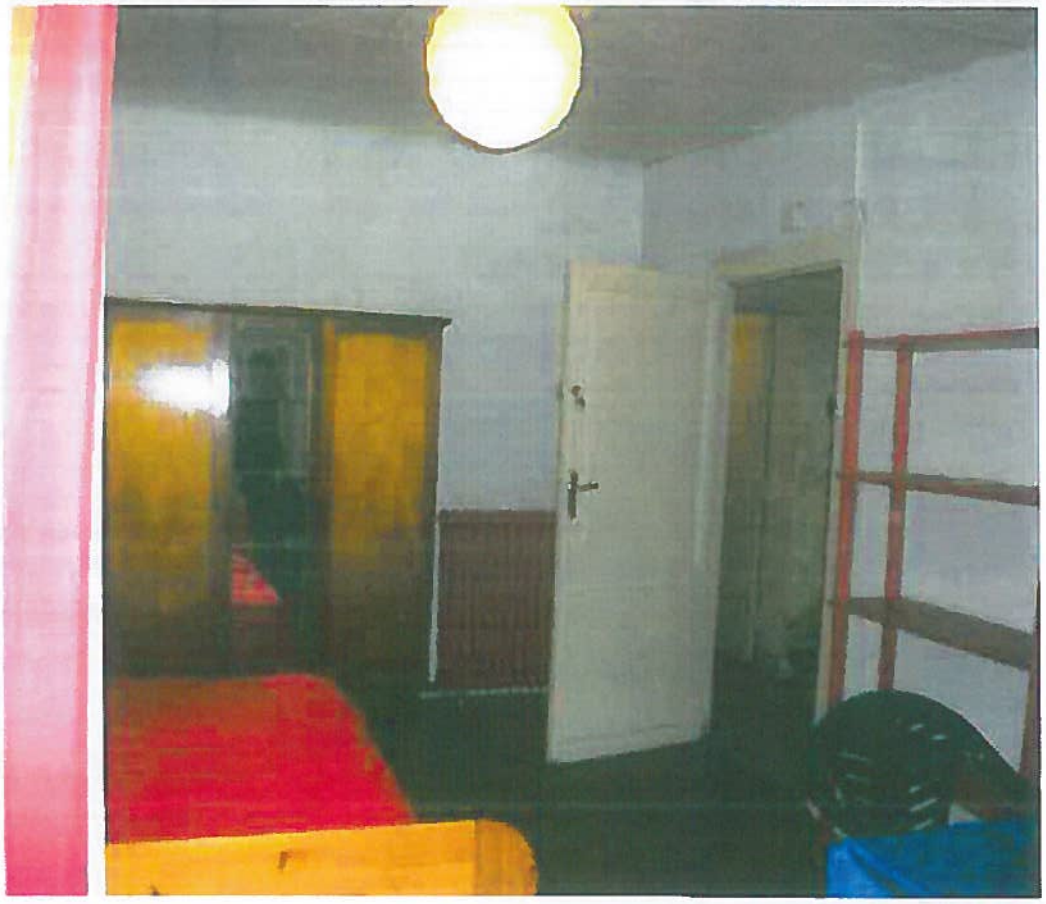
	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20		Ensemble superficie					
largeur PP > 2m		Ensemble superficie					
élément de chauffage fixe		Radiateur gaz					
eau chaude sanitaire		En panne					
isolation thermique		Non					
isolation acoustique		Non					
équipement		Evier, WC derrière rideau, douche					
SALUBRITE							
ventilation directe		1 fenêtre					
ventilation continue		non					
présence d'humidité		oui					
éclairement direct suffisant		oui					
ensoleillement		oui					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
SECURITE							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité incendie		Paroi non CF					
ENTRETIEN							
état parois		Mauvais					
état revêtements de sols		Mauvais					
état équipement		Peu qualitatif					
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					
OBSERVATIONS							
POSSIBILITE D'EVOLUTION	A jumeler avec les autres pièces						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Dépose de tous les équipements, réseaux, faux plafonds.... Réhabilitation tous corps d'état selon projet global de restructuration sur l'ensemble de l'immeuble.

PHOTOS LOGEMENT n°7 / *1er, sur rue Bergeon, face à l'escalier*





DESCRIPTION LOGEMENT n°8

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
1er, dans corps de bâtiment sur rue Bergeon, sur cour	*Chambre*	*Environ 15 m²*
Logement occupé	**Logement vacant**	**Superficie HSP > 2m20**
	X	*Ensemble de la chambre*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20		Ensemble superficie					
largeur PP > 2m		Ensemble superficie					
élément de chauffage fixe		Convecteur électrique					
eau chaude sanitaire		En panne					
isolation thermique		Non					
isolation acoustique		Non					
équipement		Lavabo, plaques électriques, coin douche, WC sanibroyeur					
SALUBRITE							
ventilation directe		2 fenêtres					
ventilation continue		Oui					
présence d'humidité		Oui					
éclairement direct suffisant		Oui					
ensoleillement		Oui					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
SECURITE							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité incendie		Paroi non CF					
ENTRETIEN							
état parois		Mauvais					
état revêtements de sols		Mauvais					
état équipement		Installation sommaire					
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					
OBSERVATIONS	sanibroyeur à côté de l'évier, sans cloisonnement. 1 fenêtre PVC grand carreau + 1 fenêtre ancienne bois						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	A jumeler avec les autres pièces						
PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX							
Dépose de tous les équipements et réseaux. Réhabilitation tous corps d'état selon projet global de restructuration sur l'ensemble de l'immeuble.							

PHOTOS LOGEMENT n°8/

1er, corps de bâtiment sur rue Bergeon, sur cour

DESCRIPTION LOGEMENT n°9

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
1er, corps de bâtiment sur rue Kléber, sur cour	*Chambre*	*Environ 9 m²*
Logement occupé	**Logement vacant**	**Superficie HSP > 2m20**
	X	*Ensemble de la chambre*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20		Ensemble superficie					
largeur PP > 2m		Ensemble superficie					
élément de chauffage fixe							
eau chaude sanitaire		En panne					
isolation thermique		Non					
isolation acoustique		Non					
équipement		Lavabo					
SALUBRITE							
ventilation directe		1 fenêtre					
ventilation continue		non					
présence d'humidité		oui					
éclairement direct suffisant		oui					
ensoleillement		oui					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
SECURITE							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité incendie		Paroi non CF					
ENTRETIEN							
état parois		Mauvais					
état revêtements de sols		Mauvais					
état équipement							
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					
OBSERVATIONS							
POSSIBILITE D'EVOLUTION	A jumeler avec les autres pièces						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Dépose de tous les équipements et réseaux. Réhabilitation tous corps d'état selon projet global de restructuration sur l'ensemble de l'immeuble.

DESCRIPTION LOGEMENT n°10

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
1er sur rue Kléber, fond du couloir gauche	*Chambre*	*Environ 12 m²*
Logement occupé	**Logement vacant**	**Superficie HSP > 2m20**
	X	*Ensemble de la chambre*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20		Ensemble superficie					
largeur PP > 2m		Ensemble superficie					
élément de chauffage fixe		Radiateur					
eau chaude sanitaire		En panne					
isolation thermique		Non					
isolation acoustique		Non					
équipement		Lavabo					
SALUBRITE							
ventilation directe		1 fenêtre					
ventilation continue		non					
présence d'humidité		Oui					
éclairement direct suffisant		Oui					
ensoleillement		Oui					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
SECURITE							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité incendie		Parois non CF					
ENTRETIEN							
état parois		Moyen					
état revêtements de sols		Moyen					
état équipement		ancien					
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					
OBSERVATIONS							
POSSIBILITE D'EVOLUTION	A jumeler avec les autres pièces						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Dépose de tous les équipements et réseaux. Réhabilitation tous corps d'état selon projet global de restructuration sur l'ensemble de l'immeuble.

PHOTOS LOGEMENT n°10/ *1er sur rue Kléber, fond du couloir gauche*

DESCRIPTION LOGEMENT n°11

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
1er sur rue Kléber, fond du couloir droite	*Chambre*	*Environ 7 m²*
Logement occupé	**Logement vacant**	**Superficie HSP > 2m20**
lors de la visite	*Relogement effectué dans le cadre de la procédure d'insalubrité*	*Ensemble de la chambre*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20		Ensemble superficie					
largeur PP > 2m		Ensemble superficie					
élément de chauffage fixe		Chauffage d'appoint					
eau chaude sanitaire		En panne					
isolation thermique		Non					
isolation acoustique		Non					
équipement		Lavabo					
SALUBRITE							
ventilation directe		1 fenêtre					
ventilation continue		Oui					
présence d'humidité		Oui					
éclairement direct suffisant		Oui					
ensoleillement		Oui					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
SECURITE							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité incendie		Paroi non CF					
ENTRETIEN							
état parois		Mauvais					
état revêtements de sols		Mauvais					
état équipement							
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					
OBSERVATIONS	Surface très réduite, inférieure à la superficie minimum du RSD.						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	A jumeler avec les autres pièces						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Dépose de tous les équipements et réseaux. Réhabilitation tous corps d'état selon projet global de restructuration sur l'ensemble de l'immeuble.

PHOTOS LOGEMENT n°11 / *1er sur rue Kléber, fond du couloir droite*

20, rue des Fours

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parcelle cadastrale n°	DN 134
Adresse	**20 rue des** Fours à Bordeaux
Nombre de logements	4 (au cadastre), renseignement non disponible (état des lieux)
Autres locaux	Entrepôt- garage ? en RDC sur rue
Nombre de niveaux	R+2

L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir
- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH)*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences règlementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, au règlement général du PLU et aux dispositions particulières de la zone Urbaine Recensée (Zone UR).

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre

L'immeuble n'a pu être visité. Le programme de travaux ci après indiqué est établi en fonction de l'état constaté depuis la rue. Il sera complété lorsqu'une visite exhaustive de l'immeuble aura pu être réalisé.

PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES

Habitabilité et salubrité :
- Mise aux normes des réseaux d'adduction d'eau, d'eau pluviales, d'eau usées et eaux vannes avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment
- Installation d'un système de ventilation efficace et continue commun à l'immeuble, de l'ensemble des pièces humides des logements (WC, Salles d'eau, cuisine)
- Création en RDC de locaux communs (poubelles et vélos) pour les logements

Sécurité :
- Dépose des réseaux existants d'électricité, gaz, téléphone, TV ... et réalisation d'installations aux normes en vigueur avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment
- Mise en place de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...)

Altération des éléments patrimoniaux / Entretien général :
- Réalisation d'un diagnostic général de l'immeuble

- Vérification de la couverture, de la zinguerie, des verrières, du réseau d'EP et réalisation des travaux nécessaires à une parfaite remise en état.
- Vérification des souches de cheminées en toiture et réalisation des travaux nécessaires à une remise en état. Mise en œuvre d'un enduit sur les souches de cheminée constituées de boisseaux en ciment.
- Remise en état des éléments de serrurerie et des ferronneries
- Effacement de l'ensemble des réseaux (électricité, gaz, télécom, adduction eau, eaux usées, eaux vannes...) présents sur les différentes façades et insertion dans l'enveloppe bâtie de l'immeuble.
- Nettoyage et/ou ravalement complet des façades et héberges, comprenant reprise de tout désordre et éléments de modénature, et toutes sujétions conformément aux prescriptions réglementaires de la zone UR.
- Remplacement des menuiseries extérieures selon modèle d'origine, conformément aux prescriptions réglementaires de la zone UR.

PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES

Les logements n'ont pu être visités. *Ils doivent répondre aux objectifs de la DUP à savoir*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*
-

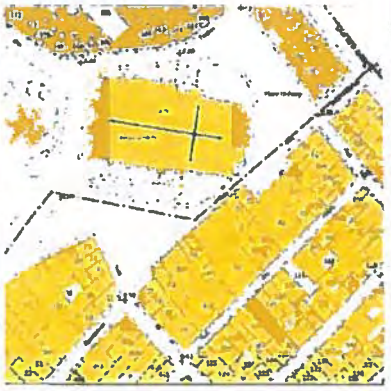
Le propriétaire doit apporter les preuves que ses logements répondent à ces différents objectifs. InCité se mettra à sa disposition pour effectuer une visite des logements à sa convenance et établir, le cas échéant, le programme de travaux à mettre en œuvre pour répondre à ceux ci.
Si une telle visite ne pouvait être organisée, il serait conclu que ces logements ne répondent pas à ces différents objectifs

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, au règlement général du PLU et aux dispositions particulières de la zone Urbaine Recensée (Zone UR).

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

REFERENCES IMMEUBLE

ADRESSE	REF. CADASTRALE	QUARTIER	STATUT DE PROPRIETE	PLU	Non Visité. Constat depuis la rue
20, rue des Fours	DN 134	Ste Croix	Monopropriété	Zone UR	3 juillet 2012

FACADE	SITUATION URBAINE	EXTRAIT PLU en vigueur A compter du 28 septembre 2012
		
Façade sur rue	Superficie parcelle cadastrale : 159 m²	- Façade appartenant à une séquence architecturale protégée - emprise 100 et emprise 50

COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

Nb de corps de bâtiment	A Immeuble sur rue	B	C
Nb de niveaux	3 (rdc, r+1 et r+2)	?	
Nb de travées en façades	2		

AFFECTATION

Nota : Immeuble non visité. Constatations faites depuis la rue.

	Cadastre			EDL *(immeuble non visité)*			Observations
	Nature du local	nb	typologie	Nature du local	nb	typologie	
cave	non indiquée	-	-	-	-	-	
RDC	garage/parking	1		Garage ?	?		inoccupé
1er étage	logement	2	2 pièces (SaM et cuisine)/ 5 pièces (1SaM, 2 chambres,1Cui, 1SdE)	Logement ?	?		Inoccupé
2ème étage	logement	2	1 pièce (chambre)/3pièces (1 SaM, 1 cuisine, 1 annexe)	Logement ?	?		Inoccupé.
Total Nb de Logement		4			?		

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

Nota : Immeuble non visité. Constatations faites depuis la rue.

	Bon	Moyen	Mauvais		Observations
Façade sur rue - bat A			X		Façade sans entretien. Délabrement général. Pierres altérées. Menuiseries ruinées. Prolifération de végétaux. Zinguerie détruite.
Façade arrière					Non visible
Autres façades					Non visible
Menuiseries extérieures - bat A			X		Menuiseries anciennes en bois en place en façade sur rue. Porte bois au rdc + porte d'entrée d'immeuble en métal peint. Imposte cintrée obturée par panneau bois. Aux étages, croisées vitrées + volets bois rabattus en façade.
Hall d'entrée					Non visité
Locaux communs					Il n'a pas été possible de constater leur existence
Cage d'escalier					Non visité
Dégagement					Il n'a pas été possible de constater leur existence
Couverture			X		Depuis la rue des fours : présences de végétaux, mousses, manifestant une couverture non entretenue.
Zinguerie			X		Façade sur rue : Gouttières pendantes. tuyaux de descentes. En PVC. + Dauphin fonte.
Structure					Il n'a pas été possible de constater l'état des structures
Cour/puits de jour					Il n'a pas été possible de constater leur existence
Réseau électrique					Il n'a pas été possible de constater les réseaux
Réseau gaz					En façade sur rue, tuyau ancien de conduite de gaz.
Réseau EU/EV					Il n'a pas été possible de constater les réseaux
Réseau adduction eau					Il n'a pas été possible de constater les réseaux
SYNTHESE ETAT GENERAL			X		Immeuble apparemment vacant. Façade sur rue en mauvais état, sans entretien, laissant présager d'un mauvais état généralisé de l'immeuble.

ELEMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER ET METTRE EN VALEUR			
Façade en pierre de taille. Bandeau d'étage au r+1, au r+2, corniche. Baie porte d'entrée ; arc plein cintre. Vestige de pièce de bois annonçant une imposte cintrée vitrée, disparue. Idem porte, disparue. Baie charretière : Fermeture par un châssis de 2 vantaux ouvrants en bois. Imposte fixe en bois.			
EVOLUTIONS ENVISAGEABLES			
	oui	non	
jumelage horizontal/vertical			Selon état des lieux des différents niveaux et des structures, réhabilitation lourde de l'immeuble pour y retrouver des logements (nombre et typologie à définir après visite des lieux). Au vu de la longueur de la parcelle (25 m environ), indiquée comme entièrement construite au cadastre, l'immeuble comporte vraisemblablement plusieurs corps de bâtiment.
démolition			
enjeu éventuel /îlot			
PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX			
			Réalisation d'un diagnostic général de l'ensemble de l'immeuble Réalisation de travaux de réhabilitation TCE. Programme à définir suite à une visite exhaustive de l'immeuble. Projet et à faire acter préalablement et soumis à Permis de construire.

PHOTOS de la FACADE sur rue des fours

Bâtiment sur rue; Façade

PHOTOS de l'immeuble 20 rue des fours

Bat A – Toiture. Détail angle façade.
Souche de cheminée en boisseaux ciment.
Gouttière en PVC

Bat A – Travée gauche. R+2.
Menuiserie bois (croisée + volets).
Corniche pierre et gouttière pendante en PVC beige.

Bat A – Travée droite. R+2.

PHOTOS de l'immeuble 20 rue des fours

Bat A – Travée gauche. R+1.
Menuiserie bois (croisée + volets).
Plate-bande appareillée.

Bat A – Travée droite. R+1.

Bat A – Entrée charretière.
Menuiserie bois.

Bat A – Porte d'entrée de l'immeuble.
Imposte cintrée.

DESCRIPTION NIVEAU R+1 sur rue

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
R+1	*Inconnue*	*Non visité*
		Superficie HSP > 2m20
		Non visité

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20							
largeur PP > 2m							
élément de chauffage fixe							
eau chaude sanitaire							
isolation thermique							
isolation acoustique							
équipement							
SALUBRITE							
ventilation directe							
ventilation continue							
présence d'humidité							
éclairement direct suffisant							
ensoleillement							
état réseaux EU/EV							
SECURITE							
état réseaux électrique							
état réseaux gaz							
problème de structure							
sécurité incendie							
ENTRETIEN							
état parois							
état revêtements de sols							
état équipement							
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver	Baies sur rue						
à remettre en valeur	Menuiseries extérieures et fermetures						
OBSERVATIONS	Immeuble non visité. Constatations faites depuis la rue						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	Restructuration. Réhabilitation du niveau, selon existence de corps d'immeuble arrière.						
PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX							
Réhabilitation lourde TCE au vu de l'état des la façade sur rue. à préciser après visite							

IMMEUBLE NON VISITE

DESCRIPTION NIVEAU R+2 sur rue

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
R+2	*Inconnue*	*Non visité*
		Superficie avec HSP > 2m20
		Non visité

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20							
largeur PP > 2m							
élément de chauffage fixe							
eau chaude sanitaire							
isolation thermique							
isolation acoustique							
équipement							
SALUBRITE							
ventilation directe							
ventilation continue							
présence d'humidité							
éclairement direct suffisant							
ensoleillement							
état réseaux EU/EV							
SECURITE							
état réseaux électrique							
état réseaux gaz							
problème de structure							
sécurité incendie							
ENTRETIEN							
état parois							
état revêtements de sols							
état équipement							
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver	Baies sur rue						
à remettre en valeur	Menuiseries extérieures et fermetures						
OBSERVATIONS	Immeuble non visité. Constatations faites depuis la rue						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	Restructuration. Réhabilitation du niveau, selon existence de corps d'immeuble arrière.						
PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX							
Réhabilitation lourde TCE au vu de l'état des la façade sur rue, à préciser après visite							

IMMEUBLE NON VISITE

8, rue Planterose

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parcelle cadastrale n°	DN 545
Adresse	8, **rue Planterose à Bordeaux**
Nombre de logements	3 à l'état des lieux, 5 au cadastre
Autres locaux	Garage + cellier + remise
Nombre de niveaux	R+2 (combles)

L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir
- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH)*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, au règlement général du PLU et aux dispositions particulières de la zone Urbaine Recensée (Zone UR).

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES

Au vu de son état et des nombreux problèmes d'habitabilité des logements, cet immeuble nécessite une restructuration complète et une réhabilitation tous corps d'état, avec notamment pour les parties communes :

Habitabilité et salubrité :
- Retraitement du corps de bâtiment sur cour avec la dépose du pan de toiture couvrant la coursive y compris structure métallique et retraitement de cette coursive, afin d'aérer la cour centrale
- Curetage de la cour avec suppression de la volée d'escalier desservant la coursive
- Mise aux normes des réseaux d'eau avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment
- Création en RDC de locaux communs (poubelles et vélos) pour les logements
- Réalisation des différentes gaines techniques communes indispensables à la mise aux normes

Sécurité :
- Mise aux normes des réseaux (électricité, téléphone, télé) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment

- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...)

Entretien général de l'immeuble et éléments patrimoniaux à préserver :

- Réfection de l'ensemble de la couverture et de la zinguerie
- Remplacement de l'ensemble des descentes d'eau pluviale
- Vérification et ravalement des souches de cheminées
- Remise en état des éléments serruriers et ferronneries
- Vérification de l'ensemble des charpentes et planchers et travaux de réfection suivant état

FAÇADES :

- Ravalement des façades y compris reprises nécessaires après dépose du pan de toiture sur cour, avec effacement des réseaux et toutes sujétions conformément aux prescriptions réglementaires de la zone UR
- Rénovation des menuiseries afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, conformément aux prescriptions réglementaires de la zone UR

HEBERGE du 10 rue Planterose :

- Après effacement des réseaux, restitution de la pierre dégradée par un passage de réseau

MURET séparatif avec le 9, rue des Bouviers :

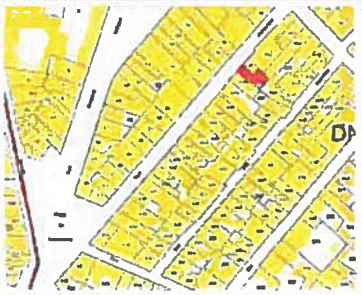
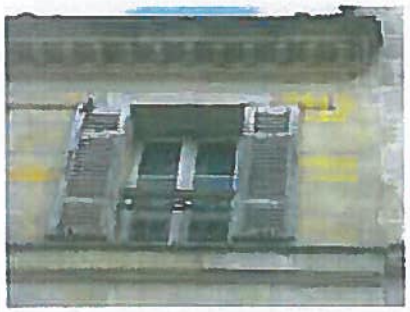
- Retraitement du mur séparatif entre la cour de cet immeuble et celle du 9, rue des Bouviers, avec la création d'une clôture complète, avec une hauteur d'environ 2 m
- Démoussage – lavage, enduit si nécessaire, et couronnement de la tête de mur

PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES

- Restructuration de l'immeuble avec un programme de 4 logements maximum, avec création d'un logement au RDC sur cour après curetage et retraitement de la cour centrale, 2 logements au 1er étage, 1 logement au 2nd étage, conservation du garage au RDC et réhabilitation tous corps d'état des logements ainsi recréés avec raccordement des équipements aux gaines techniques communes créées.

REFERENCES IMMEUBLE

ADRESSE	REF. CADASTRALE	QUARTIER	STATUT DE PROPRIETE	PLU	Visité le
8 rue Planterose	DN 545	Saint-Michel	monopropriété	#UR1	06/02/2013

FACADE	SITUATION URBAINE	EXTRAIT PLU en vigueur A compter du 28 septembre 2012
		
PHOTOS	Superficie parcelle cadastrale	LEGENDES AU PLU
	119 m²	Filet de hauteur de façade d'une construction soumise à la règle générale Emprise 100% (corps A et B du bâti)

COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

Nb de corps de bâtiment	A	B		
Nb de niveaux	R+2	R+1		
Nb de travées en façades	2 côté rue 3 côté jardin	0		

AFFECTATION

	Cadastre			EDL			Observations
	Nature des locaux	nb	typologie	Nature des locaux	nb	typologie	
RDC / rue	garage	1		Garage-cellier	1		
RDC / cour	Remise	1		Remise	1		
1er étage droite A	Logement	1		logement	1	T2	
1er étage gauche A-B	Logement	1		logement	1	T2	Pb habitabilité chambre
1er étage	Logement	1		Inexistant à l'EDL			
2ème étage A (entrée au 1er), sous toiture	Logement	1		logement	1	T3	Problème habitabilité
2nd étage	Logement	1		Inexistant à l'EDL			
Total Nb de logements		**5**			**3**		

DESCRIPTION PARTIES COMMUNES

	Bon	Moyen	Mauvais		Observations
Façade sur rue		x			Façade pierre un peu moussue, remaniée au RDC ; menuiseries bois d'origine et persiennes altérées ; Fileries télécom apparentes. Mélange des eaux usées et pluviales.
Façade arrière		x			Façade pierre étages assez propre aux étages, remaniée et altérée par escalier extérieur au RDC garde-corps vétuste ; menuiseries bois altérées ; Mélange des eaux usées et pluviales.
Autres façades			x		Corps de bâti « B » structurellement vétuste à l'étage et en toiture. Grand IPN rouillé.
Menuiseries extérieures			x		Menuiseries d'origine altérées.
Couloir d'entrée			x		Parois, sols et plafond dégradés.
Locaux communs					Sans objet hors wc au 2ème étage
Cage d'escalier			x		Parois des escaliers hétérogènes. Escalier béton puis bois couvert de sol pvc dégradé. Escalier bois privatif avec puits de jour couvert par onduline et traversée de réseaux.
Dégagement			x		Plancher couvert de sol pvc dégradé par nombreuses fuites sous puits de jour.
Couverture			x		Non visible sur bât. A : plusieurs fuites sous toit et sous puits de jour. Plusieurs fuites en bât B.
Zinguerie			x		Mélange des eaux usées et pluviales. Entablement en façade herbu.
Structure			x		Les façades ne présentent pas de désordres particuliers mais sont très remaniées au rez-de-chaussée ; les refends ne sont pas appréciables. Les planchers bois présentent des flèches sensibles. Ils sont tous touchés par des infiltrations. Bâtiment C structurellement vétuste à l'étage et en toiture.
Cour/puits de jour			x		Cour arrière moussue. Les eaux s'écoulent vers la partie de cour appartenant au 9 rue des Bouviers.
réseau électrique			x		Arrivée aérienne probable depuis l'arrière du bâti. Un compteur à chaque étage. Cheminement apparent en couloir et garage.
réseau gaz					Pas de gaz observé.
réseau EU/EV			x		Mélange des eaux pluviales et usées en façades. Les eaux s'écoulent vers une fosse, possiblement en service ou reliée à l'égout. Tampon égout existant.
réseau adduction eau			x		Tuyau PER apparent en garage sur toute la profondeur. Passage de réseaux cuivre en apparent en couloir. Un seul compteur vraisemblablement.
SYNTHESE ETAT GENERAL			x		

ELEMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER ET METTRE EN VALEUR

Les façades sur cour sont dénaturées par l'escalier extérieur et par les éléments de couverture de la coursive.

EVOLUTIONS ENVISAGEABLES			
	oui	non	
jumelage horizontal/vertical	x		Jumelages horizontal et vertical envisageable.
démolition	x		La démolition de l'escalier extérieur et de la coursive au premier étage est préconisée
enjeu éventuel /îlot	x		La démolition du bâtiment C sur son étage ou sur toute sa hauteur est à envisager pour éviter d'avoir des pièces en second jour.

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Réhabilitation tous corps d'état de l'ensemble de l'immeuble avec notamment :

- suppression de l'escalier extérieur à l'arrière
- suppression des IPN et de la couverture de la coursive
- retraitement des façades et du corps B après ces suppressions

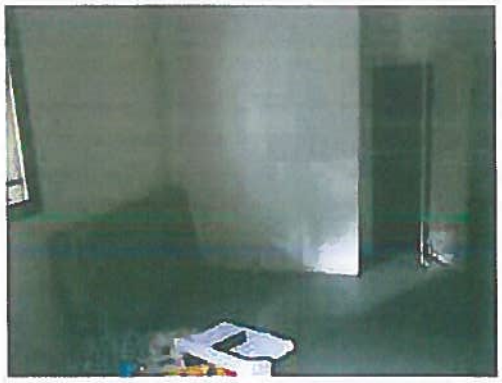
PHOTOS PARTIES COMMUNES

DESCRIPTION LOGEMENTS

Situation dans l'immeuble	*A R+1 Droite*	*AB R+1 Gauche*	*A R+2*
Typologie	T2bis	T2	T3
Occupé / Vacant	vacant	vacant	vacant
Superficie totale> 1m80	oui	oui	69 m2 environ
Superficie HSP > 2m20	oui	oui	55 m2 environ
HABITABILITE GENERALE CONFORT			
SH PP > 2m20	oui	oui	Chambres et cuisine : faibles
largeur PP > 2m	oui	oui	Chambre et cuisine : non
élément de chauffage fixe	convecteurs		
eau chaude sanitaire	cumulus		
isolation thermique	Non : simple vitrage / pas de doublage		
isolation acoustique	non		
équipement	Evier Douche, lavabo, bidet wc	Evier douche et lavabo wc	Evier douche et lavabo wc
SALUBRITE			
ventilation directe	oui	Chambre : non	Pièce d'entrée : par châssis de toit
ventilation continue	non		
présence d'humidité	Infiltrations diverses		
éclairement direct suffisant	Oui	Chambre : non	oui
ensoleillement	oui	Chambre : non	oui
état réseaux EU/EV	Moyen à vétuste		
SECURITE			
état réseaux électrique	vétuste		
état réseaux gaz	-		
problème de structure	Planchers fléchis		
sécurité incendie	RAS		
ENTRETIEN			
état parois	dégradé		
état revêtements de sols	dégradé		
état équipement	Moyen à vétuste		
ELEMENT PATRIMONIAUX			
à conserver	RAS		
à remettre en valeur	RAS		
OBSERVATIONS	- Problèmes de non-conformité au règlement Départemental Sanitaire		
POSSIBILITE D'EVOLUTION	- Possibilité de jumelage		
PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX			
- Réhabilitation tous corps d'état			

PHOTOS LOGEMENT A-B R+1 DROITE

PHOTOS LOGEMENT A R+1 GAUCHE



PHOTOS LOGEMENT A R+2









24, rue Planterose

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parcelle cadastrale n°	DN 443
Adresse	**24, rue Planterose à Bordeaux**
Nombre de logements	6 à l'état des lieux et au cadastre
Autres locaux	Garage au RDC sur rue
Nombre de niveaux	R+3 (combles)

L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir
- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH)*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences règlementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, au règlement général du PLU et aux dispositions particulières de la zone Urbaine Recensée (Zone UR).

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES

Cet immeuble comporte trois corps de bâtiment :
- corps de bâtiment A, sur rue, et corps de bâtiment B, sur cour, reliés par un escalier central
- corps de bâtiment C en fond de parcelle, adossé à la façade arrière de l'immeuble. Cette partie imbriquée avec la parcelle mitoyenne du « 26, rue Planterose », n'abrite qu'un seul logement au RDC pour cet immeuble.

L'immeuble mitoyen « 26, rue Planterose » fera l'objet d'une démolition complète, à réaliser par InCité. Dans ce cadre, les étages du corps de bâtiment C seront supprimés et ne seront conservés que les locaux au RDC de cet immeuble. Les locaux et logements situés à l'arrière devront donc faire l'objet d'une restructuration complète afin d'améliorer leur conditions d'habitabilité.

Habitabilité et salubrité :
- Mise aux normes des réseaux d'eau avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment
- Création en RDC de locaux communs (poubelles et vélos) pour les logements
- après démolition au n°26 rue Planterose, retraitement de la façade arrière, avec la création des baies afin d'éclairer et de ventiler directement sur l'extérieur les pièces noires et/ou les pièces avec des faibles conditions d'habitabilité des logements situés dans le corps de bâtiment B de l'immeuble

Sécurité :
- Mise aux normes des réseaux (gaz, électricité, téléphone, télé) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...)

Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :

- Vérification de l'ensemble de la couverture y compris la verrière et travaux de réfection suivant état constaté
- Vérification de la zinguerie et travaux de réfection suivant état constaté
- Vérification de l'ensemble des charpentes et planchers et travaux de réfection suivant état
- Retraitement du clos-couvert du passage entre corps A et B au 1er étage avec des matériaux permettant d'assurer la sécurité au feu
- Vérification et ravalement des souches de cheminées
- Remise en état des éléments serruriers et ferronneries

FAÇADE

- Ravalement complet des façades, y compris effacement des réseaux et toutes sujétions conformément aux prescriptions réglementaires de la zone UR
- Révision des menuiseries et remplacement si nécessaire, conformément aux prescriptions réglementaires de la zone UR. Etudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil

HEBERGE sur le 26, rue Planterose :

- Ravalement complet y compris effacement des réseaux

PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES

Habitabilité et salubrité :

- Après démolition en cœur d'ilot du « 26, rue Planterose », à réaliser par InCité, les logements situés dans le corps de bâtiment arrière doivent faire l'objet d'une restructuration complète :
  - logement au RDC : au vu de la configuration des lieux, ces locaux ne sont pas adaptés pour abriter un logement isolé. Plusieurs hypothèses sont envisageables :
    - démolition de la partie restant du corps de bâtiment C au RDC, afin d'agrandir la cour arrière et attribution du reste de l'emprise actuelle à des locaux communs
    - éventuel jumelage partiel avec le logement situé au 1er étage et création des locaux communs
    - attribution de cette surface au garage et/ou à des locaux communs
    - Si l'affectation en habitation devait perdurer, le logement aménagé doit être restructuré en conformité aux règles minimales d'habitabilité édictées par le Règlement Sanitaire Départemental
  - Réagencement intérieur des logements et/ou jumelage de plusieurs logements afin d'assurer les conditions minimales d'habitabilité des pièces principales (en termes d'éclairement naturel et de ventilation sur l'extérieur), telles que définies au Règlement Sanitaire Départemental. A minima, les pièces principales d'habitation situées dans le corps de bâtiment B doivent bénéficier de la création de baies après démolition de l'immeuble mitoyen « 26, rue Planterose ».
- Raccordement des équipements de l'ensemble des logements aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs
- Mise en œuvre d'un dispositif de ventilation des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...) de façon continue et efficace

Sécurité :

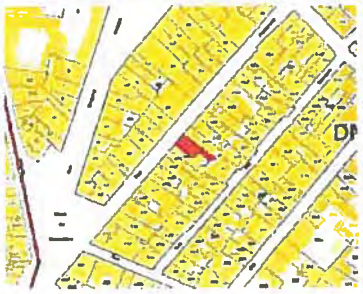
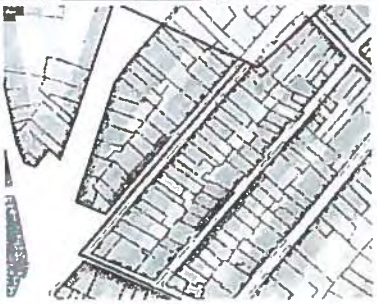
- Vérification des réseaux électriques selon normes en vigueur et mise en conformité suivant état constaté
- Mise en place de portes palières pleines

Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création des gaines communes et au retraitement de la façade arrière (sol, murs, plafond, revêtements...)

REFERENCES IMMEUBLE

ADRESSE	REF. CADASTRALE	QUARTIER	STATUT DE PROPRIETE	PLU	Visité le
24 rue Planterose	DN 443	Saint-Michel	monopropriété	#UR1	07/02 /2012

FACADE	SITUATION URBAINE	EXTRAIT PLU
		
PHOTOS	Superficie parcelle cadastrale :	LEGENDES AU PLU
	136 m²	Filet de hauteur de façade d'une construction soumise à la règle générale Emprise 100% (corps A et B du bâti) Emprise 50% (cour et corps C du bâti)

COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

Nb de corps de bâtiment	A	B	C	
Nb de niveaux	R+3	R+3	RDC (étages : 26 rue Planterose)	
Nb de travées en façades	2	2		

AFFECTATION

	Cadastre			EDL			Observations
	Nature des locaux	nb	typologie	Nature des locaux	nb	typologie	
cave				-			
RDC corps de bâtiment A				garage			
RDC corps de bât. B et C	Logement	1		logement	1	T2	Problème habitabilité chambre
1er étage corps de bât. A et B	Logement	1		logement	1	T3	Problème habitabilité chambres
2ème étage corps de bâtiment A	Logement	1		logement	1	T2	Problème habitabilité chambre
2ème étage corps de bâtiment B	Logement	1		logement	1	T2	Problème habitabilité chambre
3ème étage corps de bâtiment A	Logement	1		logement	1	T2	Problème habitabilité chambre
3ème étage corps de bâtiment B	Logement	1		logement	1	T2	Problème habitabilité chambre
Combles				-			
Total Nb de logement		**6**			**6**		

DESCRIPTION PARTIES COMMUNES

	Bon	Moyen	Mauvais		Observations
Façade sur rue			x		
Façade arrière			x		
Autres façades			x		(héberges)
Menuiseries extérieures	x		x		Les menuiseries en bon état sont en PVC.
Hall d'entrée		x			
Locaux communs					inexistants
Cage d'escalier		x			
Dégagement		x			
Couverture					Couverture non vue
Zinguerie		x			
Structure		x			Affaissement sensible des planchers r+2 et r+3 du corps B
Cour/puits de jour		x			
réseau électrique		x			Disséminés en cage d'escalier - dégagements
réseau gaz		x			
réseau EU/EV			x		Passage vers immeuble n°26 rue Planterose sur façade arrière
réseau adduction eau		x			5 sous-compteurs + gaines distribution en polyéthylène non protégées + une fuite permanente à l'entrée du logement RDC
SYNTHESE ETAT GENERAL		x			

ELEMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER ET METTRE EN VALEUR

Puits triple

EVOLUTIONS ENVISAGEABLES

	oui	non	
jumelage horizontal/vertical	x		
démolition	x		De la partie sous immeuble n°26 rue Planterose
enjeu éventuel /îlot	x		La démolition du corps de bâtiment voisin permettra aux logements de s'éclairer

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Cet immeuble comporte trois corps de bâtiment :

- corps de bâtiment A, sur rue, et corps de bâtiment B, sur cour, reliés par un escalier central
- corps de bâtiment C en fond de parcelle, adossé à la façade arrière de l'immeuble. Cette partie imbriquée avec la parcelle mitoyenne du « 26, rue Planterose », n'abrite qu'un seul logement au RDC pour cet immeuble.

L'immeuble mitoyen « 26, rue Planterose » fera l'objet d'une démolition complète. Dans ce cadre, les étages du corps de bâtiment C seront supprimés et ne seront conservés que les locaux au RDC de cet immeuble. Les locaux et logements situés à l'arrière devront donc faire l'objet d'une restructuration afin d'améliorer leur conditions d'habitabilité.

- Création de fenêtres sur l'arrière suite à démolition.
- Traitement du clos et du couvert en respect du patrimoine, puits compris.
- Retraitement du clos et du couvert du passage entre corps A et B au 1er étage, avec des matériaux permettant d'assurer la sécurité au feu
- Révision des planchers structurels.
- Remise aux normes des réseaux.
- Ventilation efficace et continue des pièces humides de l'immeuble
- Remplacement suivant modèle d'origine des menuiseries bois

PHOTOS PARTIES COMMUNES

DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
B et C / RDC	*T2*	oui
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
x		oui

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
							inclus sde
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	oui	insuffisante	-	-	-	-	-
largeur PP > 2m	oui	oui	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	HS (élec)	HS (élec)	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	oui	oui	-
isolation thermique	partiel	partiel	-	-	-	-	-
isolation acoustique	correcte	correcte	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	évier	Baig+lav	wc
SALUBRITE							
ventilation directe	oui	non	-	-	(ouverte)	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	HS	HS
présence d'humidité	oui	oui	-	-	non	non	non
éclairement direct suffisant	faible	non	-	-	(ouverte)	-	-
ensoleillement	faible	non	-	-	(ouverte)	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
SECURITE							
état réseaux électrique	correct	correct	-	-	correct insuffisant	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	RAS	RAS	-	-	RAS	RAS	RAS
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
ENTRETIEN							
état parois	bon	bon	-	-	moyen	moyen	moyen
état revêtements de sols	bon	bon	-	-	bon	bon	bon
état équipement	-	-	-	-	correct	correct	moyen
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur	- Fenêtre, porte-fenêtre et porte palière - Cour attenante						
OBSERVATIONS	- Fuite d'eau en plafond à l'entrée - chambre noire de surface inférieure à 7 m², non conforme au RSD - sde avec wc ouvrant sur espace cuisine, non conforme au RSD - Fenêtre + porte-fenêtre PVC						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	- Après démolition en cœur d'ilot, ce logement doit faire l'objet d'une restructuration complète. Plusieurs hypothèses sont envisageables : * démolition de la partie restant du corps de bâtiment C au RDC, afin d'agrandir la cour arrière et attribution du reste de l'emprise à des locaux communs * éventuel jumelage partiel avec logement situé au 1er étage et création des locaux communs * attribution de cette surface au garage et/ou a des locaux communs						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Au vu de la configuration des lieux, ces locaux ne sont pas adaptés pour abriter un logement isolé. Si l'affectation en habitation devait perdurer, le logement aménagé doit être restructuré pour le rendre conformité au RSD - remplacement suivant modèle d'origine des menuiseries bois - Restitution de la porte palière pleine - Ventilation des pièces humides de façon efficace et continue - Mise aux normes électriques des prises nécessaires aux équipements de cuisson et ménagers

PHOTOS LOGEMENT

DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A et B / 1er étage	*T3*	oui
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
x		oui

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	oui	oui	oui	-	oui	oui	oui
largeur PP > 2m	oui	oui	oui	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	Chauffage central gaz	Chauffage central gaz	Chauffage central gaz	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	oui	oui	-
isolation thermique	partiel	partiel	partiel	-	-	-	-
isolation acoustique	correcte	correcte	non	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	évier	Baig+lav	wc
SALUBRITE							
ventilation directe	oui	non	non	-	(ouverte) VB gaz	non	non
ventilation continue	-	-	-	-		oui	non
présence d'humidité	non	non	non	-	non	non	non
éclairement direct suffisant	oui	non	non	-	(ouverte)	-	-
ensoleillement	oui	non	non	-	(ouverte)	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
SECURITE							
état réseaux électrique	correct	correct	correct	-	correct insuffisant	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	correct	-	-
problème de structure	plancher ?	RAS	RAS	-		RAS	RAS
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
ENTRETIEN							
état parois	Bon	Bon	Bon	-	Bon	Bon	Bon
état revêtements de sols	Carreaux fissurés	Bon	Bon	-	Bon	Bon	Bon
état équipement	-	-	-	-	Bon	Bon	Bon
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur	Fenêtres et porte palière						
OBSERVATIONS	- chambres non-conformes au RSD en matière d'éclairement et de ventilation directe - Fenêtres PVC - Lien entre corps de bât. A et B effectué par diminution du palier et couvert d'un bac métallique - Fuite d'eau à l'entrée de l'appart B rdc						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	Typologie intéressante à conserver à condition d'ouvrir des fenêtres sur le corps B à l'arrière suite à la démolition programmée du bâtiment voisin.						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Ouverture d'une fenêtre par chambre - Vérification de l'état des planchers - Révision des menuiseries et remplacement si nécessaire, suivant modèle d'origine des menuiseries bois - Restitution de la porte palière pleine - Retraitement du clos et du couvert du passage entre corps A et B au 1er étage, avec des matériaux permettant d'assurer la sécurité au feu - Ventilation du WC de façon efficace et continue - Mise aux normes électriques des prises nécessaires aux équipements de cuisson et ménagers

PHOTOS LOGEMENT

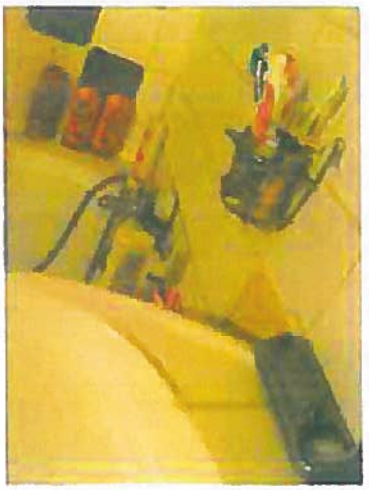
DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A / 2ème étage	*T2*	oui
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
X		oui

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
							inclus sde
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	oui	oui	-	-	oui	oui	oui
largeur PP > 2m	oui	oui	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	convecteur	convecteur	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	oui	oui	-
isolation thermique	partiel	partiel	-	-	-	-	-
isolation acoustique	correcte	correcte	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	évier	Baig+lav	wc
SALUBRITE							
ventilation directe	oui	oui	-	-	(ouverte)	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	non	non
présence d'humidité	non	non	-	-	non	plafond	non
éclairement direct suffisant	oui	oui	-	-	(ouverte)	-	-
ensoleillement	oui	oui	-	-	(ouverte)	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
SECURITE							
état réseaux électrique	correct	correct	-	-	correct insuffisant	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	RAS	RAS	-	-	RAS	RAS	RAS
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
ENTRETIEN							
état parois	bon	bon	-	-	moyen	mauvais	moyen
état revêtements de sols	altéré	altéré	-	-	altéré	altéré	altéré
état équipement	-	-	-	-	Bon	moyen	Bon
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur	Fenêtres et porte paliere						
OBSERVATIONS	- chambre de surface inferieure à 7 m², non conforme au RSD - sde avec wc ouvrant sur espace cuisine, non conforme au RSD - Fenêtres PVC						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	- Réagencement pour rendre conformité au RSD et améliorer le logement - Jumelage horizontal avec plateau du corps de bâtiment B à étudier						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Réagencement pour rendre conformité au RSD - Remise en état des revêtements de sols - Révision des menuiseries et remplacement si nécessaire, suivant modèle d'origine des menuiseries bois - Restitution de la porte palière pleine - Ventilation des pièces humides de façon efficace et continue - Mise aux normes électriques des prises nécessaires aux équipements de cuisson et ménagers

PHOTOS LOGEMENT



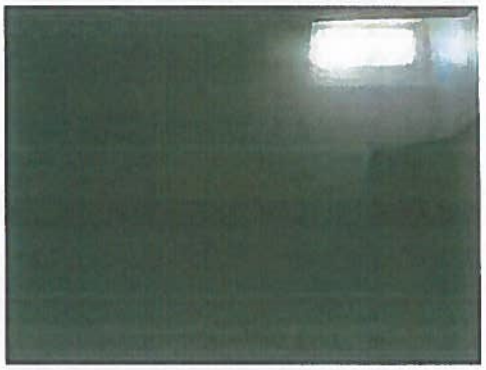
DESCRIPTION LOGEMENT

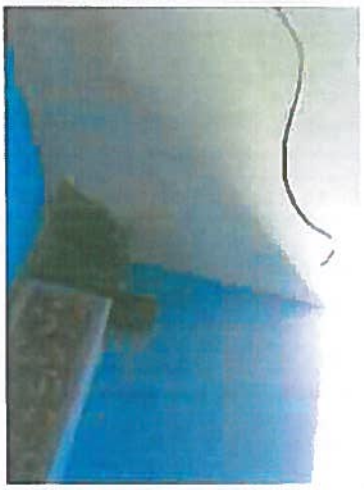
Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
B / 2ème étage	*T2*	oui
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
X		oui

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
							inclus sde
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	oui	oui	-	-	oui	oui	oui
largeur PP > 2m	oui	oui	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	convecteur	convecteur	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	oui	oui	-
isolation thermique	partiel	partiel	-	-	-	-	-
isolation acoustique	non	non	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	évier	Baig+lav	wc
SALUBRITE							
ventilation directe	inaccessible	inaccessible	-	-	oui	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	HS	HS
présence d'humidité	non	non	-	-	Ancienne fuite	non	non
éclairement direct suffisant	non	non	-	-	oui	-	-
ensoleillement	non	non	-	-	oui	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
SECURITE							
état réseaux électrique	correct	correct	-	-	correct insuffisant	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	affaissement	affaissement	-	-	-	Affaissemt	Affaissmt
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
ENTRETIEN							
état parois	bon	bon	-	-	moyen	moyen	moyen
état revêtements de sols	altéré	altéré	-	-	altéré	Très altéré	Très altéré
état équipement	-	-	-	-	moyen	moyen	correct
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur	- Fenêtres et porte palière - Parquets après révision planchers						
OBSERVATIONS	- Séjour et chambre très faiblement éclairés par fenêtres inaccessible, non-conforme RSD - chambre de surface inférieure à 7 m², non conforme au RSD - sde avec wc ouvrant sur espace cuisine, non conforme au RSD - Fenêtres PVC - Plancher fléchi - Traces d'un ancien dégât des eaux au plafond cuisine - Signalement de cafards et rats (nota : trous en façades pierre côté 26 Planterose)						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	- Réagencement pour rendre conformité au RSD et améliorer le logement - Jumelage horizontal avec plateau du corps de bâtiment A à étudier						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Réagencement pour rendre conformité au RSD - Reprise des parquets après reprise plancher - Création de fenêtres après travaux de démolition du « 26 rue Planterose », avec menuiseries bois en adéquation avec modèles d'origine des autres façades - Restitution de la menuiserie bois suivant modèle d'origine pour la fenêtre conservée (cuisine) - Murage des fenêtres devenues obsolètes - Restitution de la porte palière pleine - Ventilation des pièces humides de façon efficace et continue - Mise aux normes électriques des prises nécessaires aux équipements de cuisson et ménagers

PHOTOS LOGEMENT





DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A / 3ème étage	*T2*	oui
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
x		oui

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
							inclus sde
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	oui	oui	-	-	oui	oui	oui
largeur PP > 2m	oui	oui	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	convecteur	convecteur	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	oui	oui	-
isolation thermique	partiel	partiel	-	-	-	-	-
isolation acoustique	correcte	correcte	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	évier	Baig+lav	wc
SALUBRITE							
ventilation directe	oui	oui	-	-	(ouverte)	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	HS	HS
présence d'humidité	non	non	-	-	non	non	non
éclairement direct suffisant	oui	oui	-	-	(ouverte)	-	-
ensoleillement	oui	oui	-	-	(ouverte)	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
SECURITE							
état réseaux électrique	correct	correct	-	-	correct insuffisant	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	Plancher affaissé entrée	RAS	-	-	RAS	RAS	RAS
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	Bouteille gaz	-	-
ENTRETIEN							
état parois	bon	moyen	-	-	moyen	altéré	moyen
état revêtements de sols	Pvc moyen	moyen	-	-	moyen	moyen	moyen
état équipement	-	-	-	-	correct	correct	correct
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur	- Fenêtres et porte palière - Parquet après révision des planchers						
OBSERVATIONS	- chambre de surface 7 m², petite mais conforme au RSD - sde avec wc ouvrant sur espace cuisine, non conforme au RSD - Fenêtres PVC - Cafards signalés						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	- Réagencement pour rendre conformité au RSD et améliorer le logement - Jumelage horizontal avec plateau du corps de bâtiment B à étudier						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Réagencement pour rendre conformité au RSD - Révision des planchers - Révision des menuiseries et remplacement si nécessaire, suivant modèle d'origine des menuiseries bois - Restitution de la porte palière pleine - Ventilation des pièces humides de façon efficace et continue - Mise aux normes électriques des prises nécessaires aux équipements de cuisson et ménagers

PHOTOS LOGEMENT

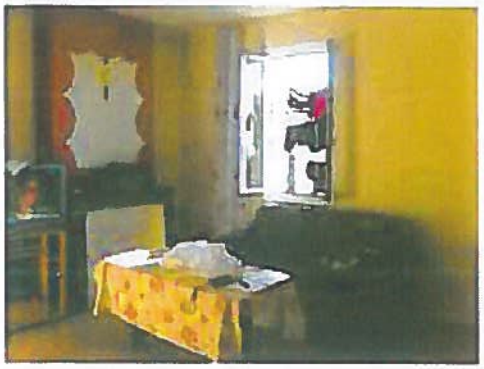
DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
B / 3ème étage	*T2*	oui
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
x		oui

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
							Inclus sde
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	oui	oui	-	-	oui	oui	oui
largeur PP > 2m	oui	oui	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	HS	convecteur	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	oui	oui	-
isolation thermique	partiel	partiel	-	-	-	-	-
isolation acoustique	oui	oui	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	évier	douch+lav	wc
SALUBRITE							
ventilation directe	oui	oui	-	-	non	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	HS	HS
présence d'humidité	non	non	-	-	oui	non	non
éclairement direct suffisant	non	non	-	-	oui	-	-
ensoleillement	non	non	-	-	oui	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Fuite siphon	correct	correct
SECURITE							
état réseaux électrique	correct	correct	-	-	correct insuffisant	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	affaissement	Affaissemt.	-	-	-	-	-
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
ENTRETIEN							
état parois	bon	moyen	-	-	moyen	cassée	cassée
état revêtements de sols	Parquet flottant affaissé	Parquet flottant affaissé	-	-	Parquet flottant tuilé	Parquet flottant	Parquet flottant
état équipement	-	-	-	-	moyen	bon	bon
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur	- Fenêtres et porte palière - Parquets après révision planchers						
OBSERVATIONS	- chambre de surface 7 m², conforme au RSD, néanmoins très petite - Fenêtres PVC - Plancher fléchi - Signalement de cafards						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	- Réagencement pour améliorer le logement - Jumelage horizontal avec plateau du corps de bâtiment A à étudier						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Reprise des parquets après reprise plancher - Révision des menuiseries et remplacement si nécessaire, suivant modèle d'origine des menuiseries bois - Restitution de la porte pallère pleine - Ventilation des pièces humides de façon efficace et continue - Mise aux normes électriques des prises nécessaires aux équipements de cuisson et ménagers

PHOTOS LOGEMENT



4, rue du Port

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parcelle cadastrale n°	DM 69
Adresse	**4, rue du Port**
Nombre de logements	4 à l'état des lieux et au cadastre
Autres locaux	**1**
Nombre de niveaux	R+2+combles

L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir
- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH)*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, au règlement général du PLU et aux dispositions particulières de la zone Urbaine Recensée (Zone UR).

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES

Au vu de son état et des nombreux problèmes d'habitabilité des logements, cet immeuble nécessite une restructuration complète et une réhabilitation tous corps d'état, avec notamment pour les parties communes :

Habitabilité et salubrité :
- Mise aux normes des réseaux d'eau (adduction eau, EV et EU) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment
- Création en RDC de locaux communs (poubelles et vélos) pour les logements
- Réalisation des différentes gaines techniques communes indispensables aux mises aux normes

Sécurité :
- Mise aux normes des réseaux (électricité, téléphone, télé) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...)

Entretien général de l'immeuble et éléments patrimoniaux à préserver :

- Remise en état et retraitement de l'ensemble de la cage d'escalier (parois, marches, garde-corps...)
- Réfection de l'ensemble de la couverture et de la zinguerie, réfection du réseau EP
- Remise en état des éléments serruriers et ferronneries
- Vérification de l'ensemble des charpentes et planchers et travaux de réfection suivant état. Les niveaux de planchers existants seront dans tous les cas conservés.

FAÇADE SUR RUE :

- Ravalement complet de la façade, reprise des éléments de modénature, effacement des réseaux et toutes sujétions conformément aux prescriptions règlementaires de la zone UR
- Révision complète et remise en peinture des menuiseries et des volets extérieurs, conformément aux prescriptions réglementaires de la zone UR. Dans ce cadre, l'amélioration de l'isolation thermique et phonique des logements est à réaliser. Leur éventuel remplacement est à examiner avec l'Architecte des Bâtiments de France

HEBERGES sur le 6, rue du Port et sur le 13, quai Sainte Croix :

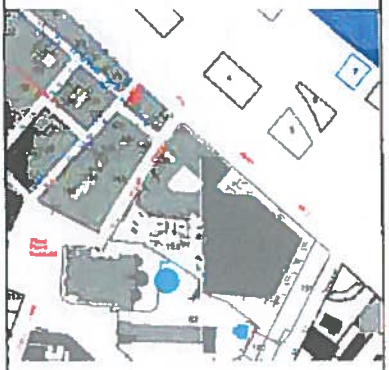
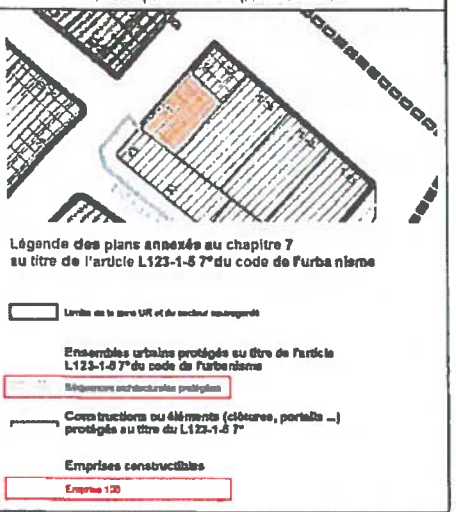
- Vérification de l'état et ravalement y compris effacement des réseaux, suivant état constaté

PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES

- Restructuration de l'immeuble avec un programme de 3 logements maximum, avec l'aménagement d'un seul logement par plateau, la conservation du niveau sous combles en grenier et l'aménagement d'un local d'activité au RDC .
- Réhabilitation tous corps d'état des logements ainsi recréés avec raccordement des équipements aux gaines techniques communes créées.
- Préservation de tous éléments de qualité tels que cheminées, menuiseries intérieures, boiseries, parquets, etc, qui devront être conservés en place et remis en valeur.

REFERENCES IMMEUBLE

ADRESSE	REF. CADASTRALE	QUARTIER	STATUT DE PROPRIETE	PLU	Visité le
4, rue du Port	DM 69	Ste Croix	Monopropriété	Zone UR	06 / 09 /2012

FACADE	SITUATION URBAINE	EXTRAIT PLU en vigueur A compter du 28 septembre 2012
		
	Superficie parcelle cadastrale : 58 m²	

COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

Nb de corps de bâtiment	A				
Nb de niveaux	R+2+combles				
Nb de travées en façades	3				

AFFECTATION

	Cadastre			EDL			Observations		
	Nature des locaux	nb	Typologie	Nature des locaux	nb	Typologie			
Caves	Vide sanitaire accessible depuis la trappe en façade (non visité)								
RDC	Garage/Parking Logement	1 1	-	Local Logement	1 1	1 local T1			
1er étage	Logement	1		Logement	1	T1			
1er étage				Logement	1	T1			
2nd étage	Logement	1		Logement	1	T2			
Combles	Logement	1		Greniers	0	Pas d'habitation			
Total Nb de logements		4			4				

DESCRIPTION PARTIES COMMUNES

	Bon	Moyen	Mauvais		Observations
Façade sur rue			X		Façade à ravaler, menuiseries dégradées, mélange des eaux usées et pluviales
Façade arrière					Héberge sur le 13, quai Sainte Croix / non visible
Autres façades					Héberge sur le 6, rue du Port / non visible
Menuiseries extérieures			X		Menuiseries bois et volets dégradés
Hall d'entrée			X		Pierres et revêtements dégradés
Locaux communs			X		Pas de locaux communs
Cage d'escalier			X		Parements très dégradés Garde-corps en état moyen
Dégagement			X		Parements très dégradés
Couverture			X		Charpente visible depuis le niveau sous combles / en mauvais état
Zinguerie					
Structure		X			Planchers non visibles / néanmoins état de la structure à vérifier au vu de l'état de vétusté de l'immeuble
Cour/puits de jour					Toiture en onduline couvrant la cage d'escalier
réseau électrique			X		
réseau gaz					
réseau EU/EV			X		Mélange des EU/EV et EP
réseau adduction eau					
SYNTHESE ETAT GENERAL			X		

ELEMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER ET METTRE EN VALEUR

Façade en pierre de taille

EVOLUTIONS ENVISAGEABLES

	oui	non	
jumelage horizontal/vertical	x		
démolition		x	
enjeu éventuel /îlot		x	

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

			Réalisation de travaux de réhabilitation tous corps d'état avec un programme de maximum 3 logement, avec un logement par plateau, la conservation de niveau sous combles en grenier

PHOTOS PARTIES COMMUNES

Entrée

Cage d'escalier au RdC

Puits de jour

Arrivée sous combles

Grenier

Grenier

WC au grenier

DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
RdC droite	*Studio*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	X	*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	oui				oui	oui	oui
largeur PP > 2m	oui				-	-	-
élément de chauffage fixe	-				-	-	-
eau chaude sanitaire	-				-	-	-
isolation thermique	non				non	non	non
isolation acoustique	non				non	non	non
équipement	-						
SALUBRITE							
ventilation directe	oui						
ventilation continue	non						
présence d'humidité							
éclairement direct suffisant	oui						
ensoleillement	Faible (RdC)						
état réseaux EU/EV	Non visible						
SECURITE							
état réseaux électrique	mauvais						
état réseaux gaz	-						
problème de structure	-						
sécurité incendie	-						
ENTRETIEN							
état parois	Dégradé				Dégradé	Dégradé	Dégradé
état revêtements de sols	Dégradé				Dégradé	Dégradé	Dégradé
état équipement	Dégradé				Dégradé	Dégradé	Dégradé
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver	-						
à remettre en valeur	-						
OBSERVATIONS							
POSSIBILITE D'EVOLUTION	Possibilité de transformation en local d'activité						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
Réhabilitation tous corps d'état

PHOTOS LOGEMENT

DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
R+1 droite	*T1*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	x	*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	oui				oui	oui	oui
largeur PP > 2m	oui				-	-	-
élément de chauffage fixe	-				-	-	-
eau chaude sanitaire	-				-	-	-
isolation thermique	non				non	non	non
isolation acoustique	non				non	non	non
équipement	-				Evier arraché		
SALUBRITE							
ventilation directe	oui						
ventilation continue	non						
présence d'humidité							
éclairement direct suffisant	oui						
ensoleillement	Faible (RdC)						
état réseaux EU/EV	Non visible						
SECURITE							
état réseaux électrique	mauvais						
état réseaux gaz	-						
problème de structure	-						
sécurité incendie	-						
ENTRETIEN							
état parois	Tapisseries /Dégradées				Dégradé	Dégradé	Dégradé
état revêlements de sols	Dégradé				Dégradé	Dégradé	Dégradé
état équipement	Dégradé				Dégradé	Dégradé	Dégradé
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver	-						
à remettre en valeur	-						
OBSERVATIONS							
POSSIBILITE D'EVOLUTION	**Jumelage horizontal avec le logement situé coté gauche**						
PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX							
Réhabilitation tous corps d'état							

PHOTOS LOGEMENT

DESCRIPTION LOGEMENT

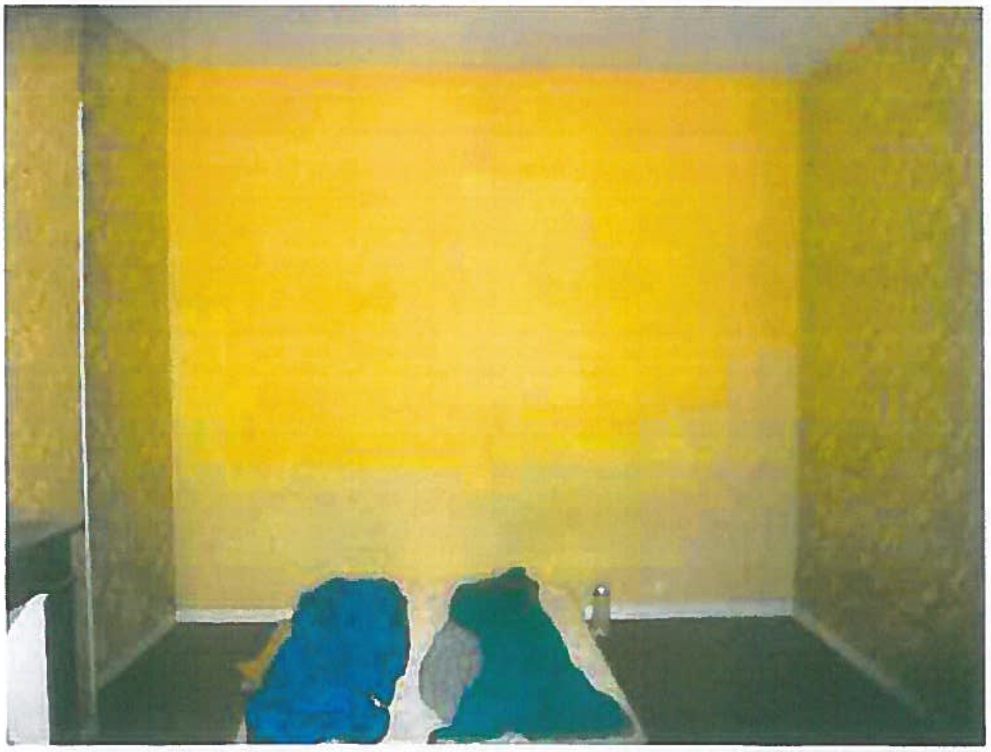
Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
R+1 gauche	*Pièce unique*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	x	*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	oui				oui	oui	oui
largeur PP > 2m	oui				-	-	-
élément de chauffage fixe	-				-	-	-
eau chaude sanitaire	-				-	-	-
isolation thermique	non				non	non	non
isolation acoustique	non				non	non	non
équipement	-				Evier arraché		
SALUBRITE							
ventilation directe	oui						
ventilation continue	Bouche d'aération sur fenêtre sur rue / pas de VMC						
présence d'humidité							
éclairement direct suffisant	oui						
ensoleillement	Faible (RdC)						
état réseaux EU/EV	Non visible						
SECURITE							
état réseaux électrique	mauvais						
état réseaux gaz	-						
problème de structure	-						
sécurité incendie	-						
ENTRETIEN							
état parois	Tapisseries /Dégradées				Dégradé	Dégradé	Dégradé
état revêtements de sols	Dégradé				Dégradé	Dégradé	Dégradé
état équipement	Dégradé				Dégradé	Dégradé	Dégradé
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver	-						
à remettre en valeur	-						
OBSERVATIONS	Logement très dégradé						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	**Jumelage horizontal avec le logement situé coté droit**						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Réhabilitation tous corps d'état

PHOTOS LOGEMENT



DESCRIPTION LOGEMENT

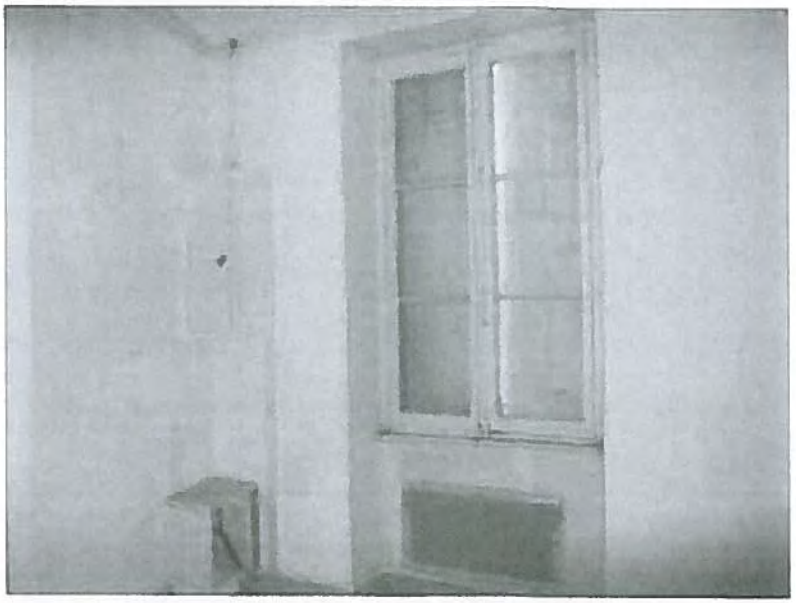
Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
R+2	*T2*	*Oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	x	*Oui*

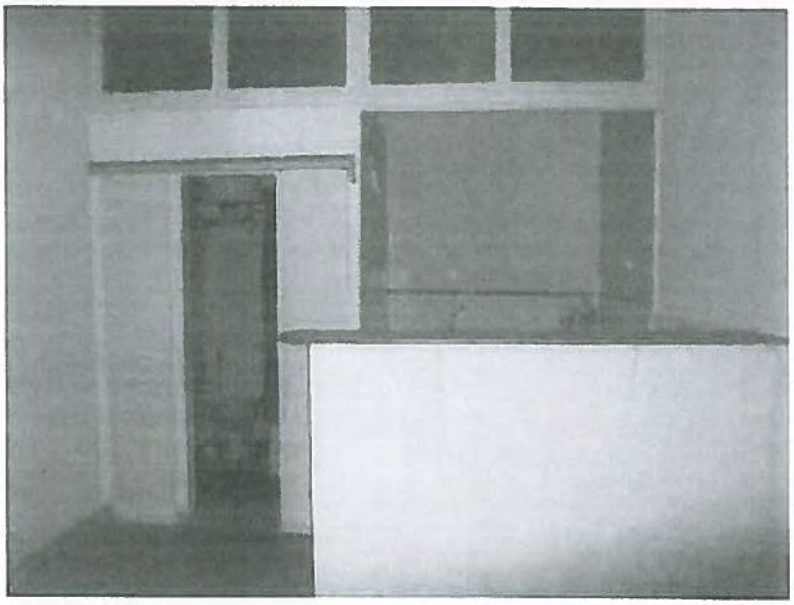
	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	Oui	Oui			Oui	Oui	Oui
largeur PP > 2m	Oui	Oui					
élément de chauffage fixe	électrique	Électrique					
eau chaude sanitaire	-						
isolation thermique	non						
isolation acoustique	non						
équipement	Etat moyen						
SALUBRITE							
ventilation directe	Oui				(ouverte)		
ventilation continue	Non / pas de VMC						
présence d'humidité							
éclairement direct suffisant	Oui	Oui			(ouverte)		
ensoleillement	Oui	Oui			(ouverte)		
état réseaux EU/EV							
SECURITE							
état réseaux électrique	-						
état réseaux gaz	-						
problème de structure	-						
sécurité incendie							
ENTRETIEN							
état parois	Tapisseries	Tapisserie					
état revêtements de sols	Lino	Parquet					
état équipement							
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur							
OBSERVATIONS	Logement en état de vétusté						
POSSIBILITE D'EVOLUTION							

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Réhabilitation tous corps d'état / configuration en T2 à conserver

PHOTOS LOGEMENT





69, rue Camille Sauvageau

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

Parcelle cadastrale n°	DN 302
Adresse	69, **rue Camille Sauvageau à Bordeaux**
Nombre de logements	10 à l'état des lieux et au cadastre
Autres locaux	
Nombre de niveaux	R+3 (combles)

L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir
- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH)*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences règlementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, au règlement général du PLU et aux dispositions particulières de la zone Urbaine Recensée (Zone UR).

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES

Habitabilité et salubrité :
- Mise aux normes des réseaux d'eau avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment
- Mise en place d'un système de ventilation continu et suffisant, commun à l'ensemble des pièces d'eau des logements (sanitaires et cuisine) et insertion dans les gaines techniques communes créées
- Création en RDC de locaux communs (poubelles et vélos) pour les logements
- Comblement de la fosse existante et raccordement de l'ensemble des évacuations EU-EV au tout à l'égout.

Sécurité :
- Mise aux normes des réseaux (gaz, électricité, téléphone, télé) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...)

Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :
- Restitution et/ou mise aux normes du pan de toit originel par suppression de la surélévation
- Réfection de l'ensemble de la couverture et de la zinguerie
- Vérification de l'ensemble des charpentes, planchers et escaliers bois et travaux de réfection suivant état

- Retraitement de la cour centrale situé au 1er étage, avec la suppression de tous les éléments de structure et clôture rapportées, et avec la vérification de la structure du plancher (toiture terrasse existante)
- Remise en état des éléments serruriers et ferronneries

FAÇADES
- Ravalement complet des façades, y compris souches de cheminées, avec effacement des réseaux et toutes sujétions conformément aux prescriptions réglementaires de la zone UR
- Révision des menuiseries et des volets et remplacement si nécessaire, conformément aux prescriptions réglementaires de la zone UR

HEBERGES sur 67 rue Camille Sauvageau et sur 71 rue Camille Sauvageau
- Vérification de la structure du mur et travaux de reprise suivant état constaté
- Ravalement complet, y compris effacement des réseaux

PROGRAMME GENERAL DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES

Concernant le local situé au RDC et le logement situé au 1er étage arrière du corps de bâtiment B :
- Aménagement conformément à la DP n°033 063 Z0829, délivrée le 11 juillet 2011, avec le programme suivant :
  - Curetage des constructions en fond de parcelle
  - Aménagement d'un logement T3 duplex (RDC/ 1er étage arrière avec jardin privatif)
  - Aménagement de locaux communs

Concernant les autres logements :

Habitabilité et salubrité :
- Mise aux normes de l'agencement intérieur des logements en termes d'habitabilité, suivant critères du Règlement Sanitaire Départemental, notamment tout ce qui concerne l'agencement des pièces d'eau (sas entre WC et espace cuisine, ventilation...) et les surfaces minimales des pièces principales d'habitation
- Les logements sous combles, avec une faible hauteur sous plafond, doivent être restructurés :
  - Combles / corps de bâtiment A : La surface habitable de ce logement, situé sous l'emprise de la surélévation en toiture, pourrait diminuer après travaux sur les parties communes, (restitution et/ou mise aux normes de la toiture). Si l'affectation en habitation devait perdurer, le logement aménagé doit répondre à minima aux règles d'habitabilité édictées par le Règlement Sanitaire Départemental, en termes de surfaces, de ventilation et d'éclairement
  - Combles / corps de bâtiment B : Ce logement ne respecte pas les règles minimales d'habitabilité, édictées par le Règlement Sanitaire Départemental, en termes de surface (9m² sous 2m20 de hauteur sous plafond pour la pièce principale d'habitation). Ce plateau ne peut donc être conservé en logement isolé. Il ne peut constituer qu'une annexe à l'habitation (cellier, grenier...)
- Raccordement des équipements de l'ensemble des logements aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs
- Mise en œuvre d'un dispositif de ventilation des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...) de façon continue et efficace

Sécurité :
- Vérification des réseaux électriques selon normes en vigueur et mise en conformité suivant état constaté
- Mise en œuvre de garde-corps réglementaires
- Mise en place des portes palières pleines

Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :
- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création des gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...)

REFERENCES IMMEUBLE

ADRESSE	REF. CADASTRALE	QUARTIER	STATUT DE PROPRIETE	PLU	Visité le
69 rue C.Sauvageau	DN 302	Saint-Michel	copropriété	#UR1	14/02/2012

FACADE	SITUATION URBAINE	EXTRAIT PLU
		
PHOTOS	**Superficie parcelle cadastrale :**	**LEGENDES AU PLU**
	246 m²	Figures urbaines protégées Constructions ou éléments (clôtures, portails...) protégés au titre du L123-1-5 7° Emprise 100% (corps A et B du bâti) Emprise 50% (cour restituée en 2012)

COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

Nb de corps de bâtiment	A	B			
Nb de niveaux	R+3	R+3			
Nb de travées en façades	3	2			

AFFECTATION

	Cadastre			EDL			Observations
	Nature des locaux	nb	typologie	Nature des locaux	nb	typologie	
RDC-1er étage corps de bât. B /jardin	Commerce et logement	1		logement	1	T3 duplex	Duplex situé au RDC/1er étage arrière du corps de bâtiment B avec place de stationnement sur rue et jardin privatif en fond de parcelle
1er étage corps de bât. A /rue	logement	1		logement	1	T1	
1er étage corps de bât. A /cour	logement	1		logement	1	T1	
1er étage corps de bât. B /rue	logement	1		logement	1	T1	
2nd étage corps de bât. A /rue	logement	1		logement	1	T1	
2nd étage corps de bât. A /cour	logement	1		logement	1	T1	
2nd étage corps de bât. B /cour	logement	1		logement	1	T2	
2nd étage corps de bât. B /jardin	logement	1		logement	1	T2	
3ème étage/combles corps de bât. A /cour	logement	1		logement	1	T1	Niveau de combles aménagé avec surélévation de piètre qualité + HSP insuffisante
3ème étage/combles corps de bât. B /cour	logement	1		logement	1	T1	Niveau de combles aménagé + HSP insuffisante
Total Nb de logements		**10**			**10**		

DESCRIPTION PARTIES COMMUNES

	Bon	Moyen	Mauvais		Observations
Façade sur rue		x			Partie garage en projet de requalification
Façade arrière		x			RDC + 1er étage en projet de requalification
Autres façades			x		Compris problème structurel de la surélévation Compris façade sur cour en limite du 71
Menuiseries extérieures		x			Les menuiseries en bon état sont en pvc.
Hall d'entrée		x			
Locaux communs					Création de locaux poubelles et vélos en projet
Cage d'escalier			x		Escalier bois recouvert de lino et parois mal doublées
Dégagement			x		Lino en recouvrement ; Très souple au dernier niveau
Couverture		x			Couverture semble avoir été refait récemment mais problèmes en rive + problème en surélévation, fuites
Zinguerie		x			Descentes EP dans la cour
Structure			x		Charpente vermoulue ; nombreux fléchissements de planchers ; très grande fuite d'eau au cours de la visite ; problèmes en cour et structure surélévation vétuste.
Cour/puits de jour			x		Cour au premier étage non étanche, refermée partiellement par éléments PVC
réseau électrique		x			
réseau gaz					Sans objet
réseau EU/EV			x		Fuites en rdc
réseau adduction eau			x		Nombreuses ruptures suite au gel ; eau coupée plus de 10 jours
SYNTHESE ETAT GENERAL			x		Immeuble nécessitant des travaux importants

ELEMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER ET METTRE EN VALEUR

L'ensemble de la cour du premier étage est à requalifier, ainsi que tous les éléments qui y donnent : façades, escaliers, coursives.
La volumétrie du corps de bâtiment A est à retrouver car elle a été altérée par une surélévation vétuste.

EVOLUTIONS ENVISAGEABLES

	oui	non	
jumelage horizontal/vertical	x		Immeuble très divisé et contenant beaucoup de petits logements
démolition	x		Démolition de la surélévation
enjeu éventuel /îlot	x		Travaux de requalification en cours avec la démolition des constructions existantes sur l'emprise de la cour arrière et l'aménagement d'un jardin privatif

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

- Révision de l'ensemble de la structure : murs, charpente. planchers, escalier.
- Traitement du clos et du couvert en respect du patrimoine
- Reprise du pan de toit en supprimant la surélévation de trop piètre qualité
- Suppression du passage et du placard du dernier niveau dans la cour
- Retraitement de la terrasse située sur l'emprise de la cour centrale au 1er étage afin de la rendre étanche
- Suppression de la pergola (y compris structure) installée sur la terrasse du 1er étage / coté corps de bâtiment B
- Mise aux normes des réseaux
- Ventilation efficace et continue des pièces humides de chaque logement de l'immeuble
- Remplacement suivant modèle d'origine des menuiseries bois
- Suppression des logements non-conforme au RSD
- Etudier la possibilité de jumelage des petits appartements

PHOTOS PARTIES COMMUNES

DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
Ensemble du local au RDC + B/ 1er étage /jardin	*RDC : local vacant* *1er étage : T2*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	x	*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
					(ouverte)		
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	Oui	Oui	-	-	-	-	-
largeur PP > 2m	Oui	Oui	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	Non	Non	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	Non	Non	-
isolation thermique	Non	non		-	-	-	-
isolation acoustique	Non	Non	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	évier	Baign+lav	Wc
SALUBRITE							
ventilation directe	Oui	Oui	-	-	-	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	Non	Non
présence d'humidité	important dégat des eaux + fenêtres ne pouvant fermer						
éclairement direct suffisant	Oui	Oui	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	Oui	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Vétuste	Vétuste	Vétuste
SECURITE							
état réseaux électrique	Non appréciable	Non appréciable	-	-	Dégradé	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	Sol fléchi	Sol fléchi	-	-	Fléchissement important		
sécurité incendie	RAS	RAS	-	-	-	-	-
ENTRETIEN							
état parois	Non revêtues	non revêtues	-	-	-	Altérées	-
état revêtements de sols	Altéré	Altéré	-	-	Très altérés		
état équipement	-	-	-	-	moyen	cassé	Moyen
autre	-	-	-	-	-	-	-
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver	-						
à remettre en valeur	-						
OBSERVATIONS	- travaux en cours : projet d'un duplex et garage.						
POSSIBILITE D'EVOLUTION							

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- réhabilitation tous corps d'état : travaux en cours suivant la **DP n°033 063 Z0829,** délivrée le **11 juillet** 2011

PHOTOS LOGEMENT

DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A /1er étage / rue	*T1*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
x		*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
							Inclus sde
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	oui	-	-	-	oui	oui	oui
largeur PP > 2m	oui	-	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	électrique	-	-	-	-		-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	oui	oui	-
isolation thermique	Double vitrage sans doublage	-	-	-	-	-	-
isolation acoustique	correcte	-	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	évier	Baig+lav	wc
SALUBRITE							
ventilation directe	oui	-	-	-	(ouverte)	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	non	non
présence d'humidité	non	-	-	-	non	non	non
éclairement direct suffisant	oui	-	-	-	-	-	-
ensoleillement	oui	-	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
SECURITE							
état réseaux électrique	correct	-	-	-	Correct insuffisant	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	RAS	-	-	-	RAS	RAS	RAS
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
autre	Garde-corps non conforme						
ENTRETIEN							
état parois	bon	-	-	-	bon	bon	bon
état revêtements de sols	bon	-	-	-	bon	bon	bon
état équipement	bon	-	-	-	bon	bon	bon
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur	- Fenêtres et porte palière						
OBSERVATIONS	- Fenêtres PVC						
POSSIBILITE D'EVOLUTION							

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Restitution de la porte palière pleine - Ventilation du WC de façon efficace et continue - Mise aux normes électriques des équipements de cuisson et ménagers

PHOTOS LOGEMENT

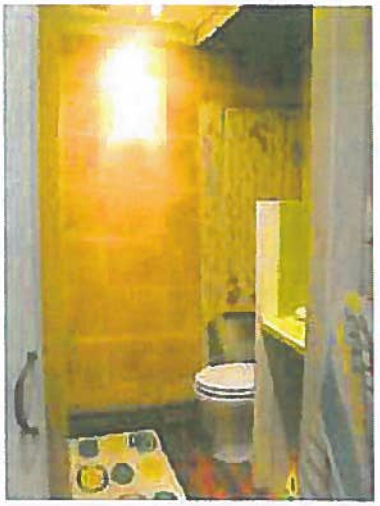
DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A / 1er étage /cour	*T1* *+ terrasse privative*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
X		*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
							Inclus sde
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	oui	-	-	-	oui	oui	oui
largeur PP > 2m	oui	-	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	électrique	-	-	-	-		-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	oui	oui	-
isolation thermique	non	-	-	-	-	-	-
isolation acoustique	non	-	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	évier	douch+lav	wc
SALUBRITE							
ventilation directe	oui	-	-	-	(ouverte)	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	Oui	Oui
présence d'humidité	non	-	-	-	non	non	non
éclairement direct suffisant	oui	-	-	-	-	-	-
ensoleillement	oui	-	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
SECURITE							
état réseaux électrique	correct	-	-	-	Correct insuffisant	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	RAS	-	-	Cour non étanche	RAS	RAS	RAS
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
ENTRETIEN							
état parois	bon	-	-	-	bon	bon	bon
état revêtements de sols	bon	-	-	-	bon	bon	bon
état équipement	bon	-	-	-	bon	bon	bon
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver							
à remettre en valeur	- Cour - La traverse et les volets sur cour ne sont pas adaptés à l'arcade de la porte-fenêtre						
OBSERVATIONS	- le traitement de la cour n'est pas adéquat du point de vue structurel (non étanche) et patrimonial - Salle d'eau avec WC accessible depuis espace cuisson, non-conforme au Règlement Sanitaire Départemental - L'exutoire de la VMC semble se faire en plénum						
POSSIBILITE D'EVOLUTION							

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Rendre la terrasse étanche et trouver un traitement en accord avec le patrimoine - Remise en état ou remplacement suivant modèle d'origine des menuiseries bois : porte-fenêtre et volets, en accord avec l'arcade - Restitution de la porte palière pleine - Création d'un sas entre la salle d'eau-WC et l'espace cuisine - Mise aux normes de l'installation de la VMC ou raccordement au système de ventilation commune à mettre en place

PHOTOS LOGEMENT



DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
B / 1er étage / cour	*T1* *+ terrasse privative*	*Oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
x		*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
					(ouverte)		inclus sde
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	Oui	-	-	-	-	-	-
largeur PP > 2m	Oui	-	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	Electrique à refixer	-	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	Oui	Oui	-
isolation thermique	Oui	-	-	-	-	-	-
isolation acoustique	correcte	-	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier	baign+lav	wc
SALUBRITE							
ventilation directe	Oui	-	-	-	-	Non	Non
ventilation continue	-	-	-	-	-	Non	Non
présence d'humidité	Dégât des eaux important généralisé au moment de la visite						
éclairement direct suffisant	Oui	-	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	-	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Correct	Correct	Correct
SECURITE							
état réseaux électrique	Correct	-	-	-	Correct	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	Planchers hauts et bas à vérifier après dégât des eaux				Cour non étanche		
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
ENTRETIEN							
état parois	bons en cours d'altération par le dégât des eaux / plafonds effondrés					Joints altérés en sde	
état revêtements de sols	Bons en cours d'altération par le dégât des eaux				Carreaux cuisine fissurés		
état équipement	-	-	-	-	Bon	Bon	bon
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver	-						
à remettre en valeur	- porte palière et menuiseries - cour non étanche et refermée partiellement par éléments PVC et pergola						
OBSERVATIONS	- Dégât des eaux important généralisé au moment de la visite - Salle d'eau avec WC accessible depuis espace cuisson, non-conforme au RSD						
POSSIBILITE D'EVOLUTION							

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Suppression des éléments PVC refermant la terrasse ainsi que de la pergola (y compris structure) - Création d'un sas entre la salle d'eau-WC et l'espace cuisine - Révision des menuiseries et remplacement si nécessaire, suivant modèle d'origine des menuiseries bois - Restitution de la porte palière pleine - Ventilation en salle d'eau-WC de façon efficace et continue

PHOTOS LOGEMENT

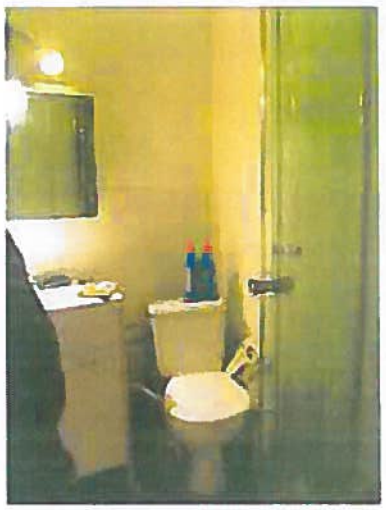
DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A / 2ème étage /rue	*T1*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
x		*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
					(ouverte)		inclus sde
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	oui	-	-	-	oui	oui	oui
largeur PP > 2m	oui	-	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	électrique	-	-	-	-		-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	oui	oui	-
isolation thermique	Double vitrage Doublage partiel	-	-	-	-	-	-
isolation acoustique	correcte	-	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	évier	douch+lav	wc
SALUBRITE							
ventilation directe	oui	-	-	-	(ouverte)	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	Non	non
présence d'humidité	non	-	-	-	non	non	non
éclairement direct suffisant	oui	-	-	-	-	-	-
ensoleillement	oui	-	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
SECURITE							
état réseaux électrique	correct	-	-	-	Correct	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	Sol fléchi	-	-	-	Carreaux fissurés	RAS	RAS
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
ENTRETIEN							
état parois	bon	-	-	-	bon	bon	bon
état revêtements de sols	bon	-	-	-	bon	bon	bon
état équipement	bon	-	-	-	bon	bon	bon
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à remettre en valeur	- Fenêtres et porte palière						
OBSERVATIONS	- Fenêtres et volets PVC						
POSSIBILITE D'EVOLUTION							

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Révision des menuiseries et remplacement si nécessaire, suivant modèle d'origine des menuiseries bois - Restitution de la porte palière pleine - Ventilation en salle d'eau-WC de façon efficace et continue - Mise aux normes du réseau électrique

PHOTOS LOGEMENT



DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A / 2ème étage /cour	*T1*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
X		*oui*

OBSERVATIONS	- Logement en état de vétusté
POSSIBILITE D'EVOLUTION	- Jumelage avec A 2ème rue

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Réhabilitation tous corps d'état

PHOTOS LOGEMENT

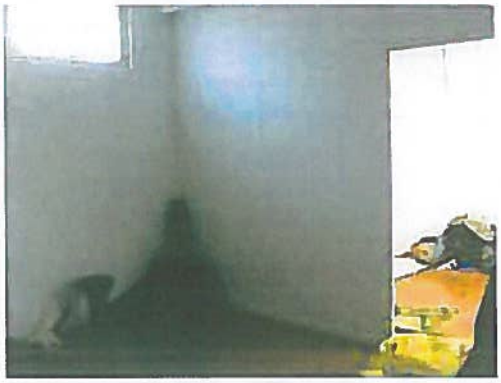
DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
B / 2ème étage / cour	*T2*	*Oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
x		*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
					(ouverte)		inclus sde
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	Oui	Oui	-	-	-	-	-
largeur PP > 2m	Oui	Oui	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	Electrique	Electrique	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	Oui	Oui	-
isolation thermique	Oui	Oui	-	-	-	-	-
isolation acoustique	Simple vitrage	Correcte	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier	douch+lav	wc
SALUBRITE							
ventilation directe	Oui	Oui	-	-	-	Non	Non
ventilation continue	-	-	-	-	-	Non	Non
présence d'humidité	Dégât des eaux important généralisé au moment de la visite						
éclairement direct suffisant	Oui	Oui	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	Oui	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Correct	Correct	Correct
SECURITE							
état réseaux électrique	Correct	Correct	-	-	Correct Insuffisant	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	Planchers hauts et bas à vérifier après dégât des eaux						
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
ENTRETIEN							
état parois	bons en cours d'altération par le dégât des eaux / plafonds effondrés						
état revêtements de sols	Neufs en cours d'altération par le dégât des eaux						
état équipement	-	-	-	-	Bon	Bon	bon
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver	-						
à remettre en valeur	- porte palière						
OBSERVATIONS	- Dégât des eaux important généralisé au moment de la visite - Salle d'eau avec WC accessible depuis espace cuisson, non-conforme au RSD						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	- Jumelage avec B 2ème arrière						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Création d'un sas entre la salle d'eau-WC et l'espace cuisine - Révision des menuiseries et remplacement si nécessaire, suivant modèle d'origine des menuiseries bois - Restitution de la porte palière pleine - Ventilation en salle d'eau-WC de façon efficace et continue - Mise aux normes du réseau électrique

PHOTOS LOGEMENT



DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
B / 2ème étage /jardin	*T2*	*oui*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	x	*oui*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
					(ouverte)		
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	Oui	Oui	-	-	-	-	-
largeur PP > 2m	Oui	Oui	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	Non	Non	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	Non	Non	-
isolation thermique	Doublage simple vitrage	Doublage simple vitrage		-	-	-	-
isolation acoustique	simple vitrage	simple vitrage	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	Aucun	Aucun	Wc
SALUBRITE							
ventilation directe	Oui	Oui	-	-	-	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	Non	Non
présence d'humidité	Ancienne, due à important dégât des eaux						
éclairement direct suffisant	Oui	Oui	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	Oui	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Vétuste	Vétuste	Vétuste
SECURITE							
état réseaux électrique	Non appréciable	Non appréciable	-	-	Dégradé	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	Sol fléchi	Sol fléchi	-	-	Fléchissement important		
sécurité incendie	RAS	RAS	-	-	-	-	-
ENTRETIEN							
état parois	Non revêtues	non revêtues	-	-	-	Altérées	-
état revêtements de sols	Altéré	Altéré	-	-	Très altérés		
état équipement	-	-	-	-	Absent	Absent	Moyen
autre	Garde-corps manquant	Garde-corps non conforme	-	-	-	-	-
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver	-						
à remettre en valeur	-						
OBSERVATIONS	- appartement semblant en travaux (interrompus ?) -						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	- jumelage avec B 2ème cour						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Révision et reprises du plancher bas - Révision ou remplacement suivant modèle d'origine des menuiseries bois - Ventilation en salle d'eau-wc de façon efficace et continue - Poser les équipements en cuisine et salle de bains - Finitions sur sols et parois

PHOTOS LOGEMENT

DESCRIPTION LOGEMENT

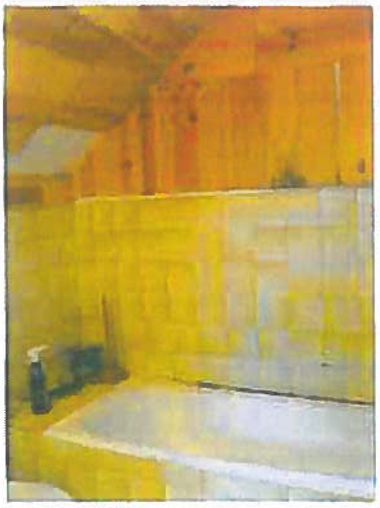
Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
A /3ème étage (sous combles)	*T1*	
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
x		*13 m²*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*entrée*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
					(ouverte)		Inclus sde
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	13m2	-	-	-	-	-	-
largeur PP > 2m	Oui	-	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	Alim HS	-	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	Oui-	Oui	-
isolation thermique	Faible doublage	-	-	-	-	-	-
isolation acoustique	Simple et double vitrage	-	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier	Baig+lav	wc
SALUBRITE							
ventilation directe	Oui	-	-	-	-	-	-
ventilation continue	-	-	-	-	-	Non	Non
présence d'humidité	Paroi mouillée	-	-	-	Paroi mouillée	Paroi mouillée	Voir sde
éclairement direct suffisant	Oui	-	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	-	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	odeurs venant du comble	-	-	-	Moyen	odeurs venant du comble	Voir sde
autre	-	-	-	-	-	Herbe pousse entre baignoire et paroi	-
SECURITE							
état réseaux electrique	Disjoncteur 30 mA mais câblage mauvais et insuffisant						
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	-	-	-	Parois vétustes, Plancher fléchi			
sécurité incendie							
ENTRETIEN							
état parois	Altéré	-	-	Altéré	Altéré	Altéré +Lambris fixé sur polystyrène tombe	Voir sde
état revêtements de sols	Altéré	-	-	Altéré	Altéré	Altéré	Voir sde
état équipement	-	-	-	-	Moyen	Moyen	Cuvette cassée
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver	-						
à remettre en valeur	-						
OBSERVATIONS	- appartement créé par surélévation de piètre qualité et avec emprise construite sur les parties communes (palier privatisé)						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	- restitution du niveau de combles, non habitable						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

- Suppression de l'affectation en habitation
- Restitution du pan de toiture originel
- Restitution de l'héberge. Condamnation des fenêtres côté n°67 et côté n°71 à étudier
- Démolition de l'emprise sur palier (entrée du logement)
- Restitution de la façade sur cour, compris condamnation de la fenêtre et pose d'une menuiserie d'accès aux combles suivant modèle de porte palière d'origine

PHOTOS LOGEMENT



DESCRIPTION LOGEMENT

Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale> 1m80
B /3ème étage (sous combles)	*T1*	*Faible point haut à 2m20*
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
x		*0 m²*

	séjour	*ch 1*	*ch 2*	*autre pièce*	*cuisine*	*SDE/SDB*	*WC*
					(ouverte)		Inclus sde
HABITABILITE GENERALE CONFORT							
SH PP > 2m20	Insuffisant : o	-	-	-	-	-	-
largeur PP > 2m	Hsp insuffisante	-	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	convecteur	-	-	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	Oui	oui	-
isolation thermique	partielle	-	-	-	-	-	-
isolation acoustique	Partielle	-	-	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier	Douc+lav	wc
SALUBRITE							
ventilation directe	Oui	-	-	-	-	-	-
ventilation continue	-	-	-	-	-	Non	Non
présence d'humidité	-	-	-	Fuite en combles	-	-	-
éclairement direct suffisant	Oui	-	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	-	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Correct	Correct	Correct
SECURITE							
état réseaux électrique	RAS	-	-	-	-	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	Poutre plafond fléchit	-	-	-	-	-	-
sécurité incendie	Porte palière creuse	-	-	-	-	-	-
ENTRETIEN							
état parois	Bon	-	-	-	Bon	Bon	Bon
état revêtements de sols	Moyen(pvc)	-	-	-	Moyen	Bon	Bon
état équipement	-	-	-	Fuite alim cumulus en comble	Correct	Correct	Correct
ELEMENT PATRIMONIAUX							
à conserver	-						
à remettre en valeur	-						
OBSERVATIONS	- logement non conforme aux règles minimales d'habitabilité édictées par le RSD, en termes de surface et de hauteur sous plafond						
POSSIBILITE D'EVOLUTION	- restitution du niveau de combles, non habitable						

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
- Suppression de l'affectation en habitation - Restitution d'une fenêtre et d'une porte palière bois suivant modèle d'origine sur la façade sur cour

PHOTOS LOGEMENT

D-2014/576
SAEML BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT. Création d'une filiale pour réaliser la ZAC Bastide-Niel. Décision. Autorisation.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La ZAC Niel s'étend sur un périmètre de 35 hectares, sur des friches ferroviaires et militaires, dans le quartier Bastide.

Le projet urbain de la ZAC Niel répond aux enjeux suivants : la conservation de la mémoire lors de la transformation et la réappropriation des friches, la garantie d'une réelle mixité d'usages et d'occupations mais également la réalisation d'un quartier dense, durable et accessible à tous.

Ce projet urbain se traduit par les orientations urbaines suivantes :

- **Une programmation mixte** : Bastide Niel a vocation à devenir un quartier mixte , développant environ 3 300 logements (soit 265 010 m² SHON), une centralité commerciale de destination (25 000 m² de commerces), une polarité en termes d'équipements publics d'intérêt d'agglomération (lieu culturel, skate park indoor, pôle d'enseignement supérieur, archives municipales) ainsi qu'une programmation économique (soit 30 000 m² de tertiaire et 15 000 m² de locaux d'activités), soit un programme de construction s'élevant à 395 000 m² de SHON,

- **Le développement d'un éco quartier** marqué par des ambitions fortes en termes de mobilité (promouvoir les déplacements doux et réduction de la part modale de la voiture à 20 %) et de desserte énergétique (réseau de chaleur, couverture des toits et façades exposés au sud de panneaux solaires, développement d'une centrale photovoltaïque)

- **Un plan masse s'appuyant sur l'existant** et sur les traces : le projet se développe ainsi suivant la trame bâtie mais également des infrastructures ferroviaires existantes,

- Une déclinaison du projet urbain se fondant sur **le concept de « ville intime »,** réinterprétation contemporaine de la ville ancienne, se traduisant par :
    - des voies présentant un dimensionnement a minima, permettant de privilégier les circulations douces par l'instauration de zones de rencontres (vitesse limitée à 20 km/heure), de sens uniques, l'absence de stationnement sur l'espace public,
    - un traitement unique des espaces publics minéraux, « la plaque », permettant de conforter l'identité urbaine du site et de privilégier les déplacements piétons et cyclistes,
    - un maillage de transports en commun performant permettant de desservir l'ensemble du site,
    - un projet architectural de 144 îlots développant des constructions dont les volumétries reposent sur des règles visant à assurer l'ensoleillement ainsi que la ventilation naturelle de l'ensemble des programmes qui seront développés.

Le groupement BMA-Domofrance-Aquitanis, concessionnaire désigné par la CUB par délibération en date du 23 mai 2014, a été chargé des missions suivantes :

- Finaliser le dossier de réalisation et réaliser les études complémentaires préalables à la phase de réalisation de la ZAC Bastide NIEL (études de sol, plan de gestion de la pollution, dossier loi sur l'eau...) en vue de l'approbation de celui-ci par les instances communautaires ;

- Mener les procédures nécessitant l'obtention des autorisations administratives (enquêtes publiques, dossier au titre de la loi sur l'eau...) ;

- Acquérir les terrains à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux et des propriétaires fonciers privés, correspondant aux emprises nécessaires à la réalisation du programme global de construction et de celui des équipements publics, et assurer leur mise au propre ;

- Assurer la conservation des bâtiments existants, les mettre en état afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens et le cas échéant, démolir les bâtiments existants lorsque la démolition est strictement nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;

- Veiller à assurer la préservation et l'entretien du site en matière de propreté (nettoyage régulier et évacuation des dépôts sauvages), de cadre de vie et de sécurité des personnes et des biens ;

- Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la CUB et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur en application de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme ;

- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements, situés à l'intérieur de la zone ou nécessaires à son raccordement immédiat avec les réseaux extérieurs, projetés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ainsi que la réalisation des études de maîtrise d'œuvre et de toute mission nécessaire à leur exécution ;

- D'une façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au dossier de réalisation en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;

- Verser toute participation à des équipements publics dits « d'intérêt général » au prorata des besoins générés par la ZAC ;

- Céder les charges foncières après consultation d'opérateurs sur la base d'un cahier des charges de cession de terrain approuvé par la CUB, sauf pour les programmes de logements conventionnés sociaux ;

- Réaliser le programme de construction selon le phasage convenu avec la CUB et tel que prévu au dossier de création. À ce titre, l'aménageur pourra construire lui-même sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés dans le cadre d'un plafond de 20% du programme global de construction. En outre, il pourra notamment les céder, en partie ou en totalité, à d'autres constructeurs ou consentir des baux à construction ;

- Mobiliser les financements nécessaires et les plus appropriés et solliciter des subventions dont l'opération d'aménagement pourrait bénéficier ;

- Mettre en œuvre une stratégie de promotion et de communication efficace sur le projet urbain ;

- Mettre en place des outils de pilotage, de management et de reporting vis à vis de la CUB ;

- Remettre à la CUB et à la Ville les équipements publics, après achèvement, réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire ;

- Assurer la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération ; établir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ;

- Assurer la gestion et la coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne exécution et à la bonne fin de l'opération en assurant notamment :
    - La coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments de programme de l'opération,
    - Le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
    - Les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
    - En tout temps, une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

A cette fin, BMA souhaite créer une filiale (société par actions simplifiée) dédiée réunissant BMA (51%), Domofrance (24,5 %) et Aquitanis (24,5 %). Cette décision sera soumise au prochain conseil d'administration de BMA.

L'article 2 des statuts joints à la présente délibération détaille l'objet de la société.

Cette dernière sera dotée à sa constitution de 2 000 000 euros d'apports, répartis comme suit :

- BMA : 1 020 000 euros
- Aquitanis : 490 000 euros
- Domofrance : 490 000 euros

Cette opération nécessite une autorisation préalable de notre conseil, en application de l'article L 1524-5 du CGCT, qui dispose : « *Toute prise de participation d'une société d'économie mixte locale dans le capital d'une société commerciale fait préalablement l'objet d'un accord exprès de la ou des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires disposant d'un siège au conseil d'administration* ».

La Ville de Bordeaux détient 43,75 % du capital de BMA.

C'est pourquoi je vous remercie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser cette création, autoriser la prise de participation de BMA dans cette nouvelle filiale et autoriser le Maire ou son représentant à signer tous documents correspondants.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Non Participation au Vote de Mme Emilie KUZIEW, Mme Elizabeth TOUTON, Mr Alain DUPOUY, Mr Josy REIFFERS, Mr Michel DUCHENE et Mme Emmanuelle AJON

MME TOUTON. -

Bordeaux Métropole Aménagement, Domofrance et Aquitanis ont été désignés par la Communauté Urbaine en mai dernier en tant que concessionnaires de la ZAC Bastide-Niel.

Cette ZAC qui s'étend sur un périmètre de 35 ha a des ambitions urbaines très fortes sur la mixité d'usages et d'occupations, sur la mobilité, la desserte énergétique, la qualité architecturale, etc.

C'est un programme qui prévoit 395.000 m² de constructions nouvelles.

Bordeaux Métropole Aménagement, Domofrance et Aquitanis sont donc chargés de finaliser le dossier de ZAC, de mener les procédures, d'acquérir les terrains, les céder, d'assurer la maîtrise d'ouvrage des équipements, ainsi évidemment que la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération.

Ils devront aussi mettre en place des outils de pilotage, de concertation, de management et de reporting vis-à-vis de la Communauté Urbaine.

Pour mener à bien cette mission que je viens de résumer très sommairement Bordeaux Métropole Aménagement souhaite créer une filiale dédiée réunissant à la fois BMA, Domofrance et Aquitanis pour respectivement 51% de parts et 24,5% pour Domofrance et Aquitanis.

Cette décision sera soumise au conseil d'administration de BMA, mais doit préalablement être autorisée par la Ville qui détient 43,75% du capital de BMA.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Mme AJON

MME AJON. –

Monsieur le Maire, chers collègues, très rapidement vu l'heure tardive.

Nous souhaiterions qu'une lettre de mission soit réalisée à l'attention de BMA et de cette filière permettant de garantir un accompagnement de l'information citoyenne avec la mise en place d'une maison des projets indépendante, non assujettie aux promoteurs immobiliers.

Leur demandant aussi une concertation réelle avec les riverains afin que nous ne nous retrouvions pas avec un projet entièrement refusé, repoussé par tout son environnement, comme c'est le cas avec le projet sur l'îlot Queyries, du même aménageur Winimas(?).

Parce qu'avec ce refus de toute une population, nous y perdons tous. L'accroissement d'une ville ne peut se faire avec le refus de tout un quartier.

On ne peut entamer l'aménagement d'un quartier en détruisant une partie de l'environnement des habitants de ce quartier : destruction des aires de jeu, mise à l'ombre totale de maisons riveraines, absence de réflexion sur le stationnement et j'en passe.

Si aujourd'hui il y a eu une réflexion c'est parce qu'il y a eu un dialogue houleux avec les riverains et BMA, vous le savez très bien, et qu'ils n'ont pas été entendus dès le départ.

Aujourd'hui du coup ce projet est entièrement en refus des habitants, entraînant un refus total de tous les projets de densification qui sont vécus comme une colonisation de l'espace de vie dans ce quartier.

Ce manque de dialogue et d'écoute et en tout cas tout ce que nous ne pouvons pas admettre, qui engendre une perte d'argent public avec aussi des levées devant la justice sur tous les permis de construire.

Donc nous, on demande, dans l'intérêt de tous, qu'il y ait un accompagnement réel de ce projet avec son environnement et les gens qui habitent autour.

M. LE MAIRE. -

M. DUCHENE

M. DUCHENE. –

Merci Monsieur le Maire. Je réagirai plutôt en tant que Président de BMA tout d'abord pour rappeler qu'il y a eu une concertation. La preuve c'est que vous étiez présente. Elle a été parfois houleuse, mais c'est une bonne chose qu'il y ait une vraie confrontation d'idées sur le projet, sur sa taille, sur son volume. Et petit à petit au fil des réunions de concertation le projet a évolué. L'espace vert dont vous parlez a été bien sûr préservé.

Et, vous étiez présente, un certain nombre de riverains, les plus impactés par le projet, ont déclaré qu'ils appréciaient la manière dont l'architecte avait fait évoluer le projet. C'est la première chose.

La deuxième chose, il y aura une prochaine réunion de concertation où là on finalisera effectivement le projet dans le détail.

Le problème c'est qu'à un moment ou un autre il va falloir trancher car c'est une opération extrêmement importante, de logement et d'activité économique. Et nous avons bien sûr pensé au stationnement puisqu'il y aura du stationnement pour les habitants de cet immeuble, mais aussi pour les riverains du secteur qui voudraient acheter ou louer une place de parking.

Et juste pour rappeler un chose, puisque vous évoquez l'opération Bastide-Niel, il y aura dans Bastide-Niel une maison des projets financée par BMA. Le budget est déjà débloqué. Ils ont des projets qui permettront aux habitants du secteur et à ceux qui s'intéressent à l'opération Bastide-Niel de s'informer, de participer aux débats qui auront lieu tout au long de cette opération qui va durer plusieurs années.

M. LE MAIRE. -

Mme TOUTON

MME TOUTON. -

Je crois que M. DUCHENE a répondu aux questions, mais je peux venir en complément.

Nous reviendrons donc devant les habitants très prochainement pour une nouvelle concertation.

M. LE MAIRE. -

Mme JAMET

MME JAMET. –

Juste pour savoir quelle sera la gouvernance de cette nouvelle filiale de BMA ?

M. DUCHENE. -

La demande de créer une SAS a été faite par le Président de la Communauté Urbaine dans le dernier mandat. Le Maire de Bordeaux n'a pas voulu s'y opposer donc nous la créons. C'est une manière de trouver un juste équilibre entre BMA, Aquitanis et Domofrance.

L'opération aurait pu être menée évidemment par la SAEML de BMA, mais dans la mesure où il y avait cette volonté de faire participer plus directement Domofrance et Aquitanis ça a été accepté.

Voilà pourquoi nous vous faisons cette proposition.

M. LE MAIRE. -

La gouvernance est très simple. Elle associe les trois actionnaires de cette société, c'est-à-dire Aquitanis, Domofrance et BMA.

BMA conduira l'opération d'ensemble comme concessionnaire de la Communauté Urbaine, et la Communauté Urbaine sera le donneur d'ordre, si je puis dire, et pilotera in fine les choix fondamentaux qui seront faits.

Je crois qu'il faut être très clair. Oui à la concertation, mais il y a des moments aussi où il faut décider. Nous n'allons pas laisser ces dizaines d'hectares en jachère. Nous avons besoin de construire des logements, nous avons besoin de rénover la ville, nous avons besoin de la doter d'équipements publics.

Donc qu'on tienne le plus grand compte de tous ceux qui sont au voisinage, d'accord, mais on ne va pas bloquer un processus qui est indispensable au développement de l'agglomération.

Mme AJON

MME AJON. –

Monsieur le Maire, comme je le disais, oui à la densification. Nous avons besoin de logements, de logements justement moins chers dans notre Ville, donc bien entendu tout le monde est pour la densification…

M. LE MAIRE. -

Oui, mais ailleurs. Je connais bien le raisonnement. Ailleurs.

MME AJON. –

Non. Pas du tout. Ce n'est pas ailleurs.

La concertation, oui, on en a besoin bien entendu pour qu'il n'y ait pas de refus…

M. LE MAIRE. -

Nous la faisons.

MME AJON. –

Je vais essayer de terminer. Merci.

La concertation à un mois du dépôt de permis de construire ce n'est plus de la concertation.

La dernière réunion de concertation était en mai et le dépôt début juillet. Alors excusez-moi, il faut un temps qui soit réaliste pour accompagner des projets de cette envergure dans la concertation.

M. LE MAIRE. -

Mme TOUTON

MME TOUTON. -

Mme AJON, vous vous trompez totalement. Justement après la concertation qui a eu lieu au printemps dernier, BMA a demandé à l'architecte de retravailler de façon assez importante, vous en serez surprise, le projet qui avait été présenté. De ce fait il n'est pas du tout en l'état d'un permis de construire.

On va venir le représenter dans le même état, c'est-à-dire en l'état d'avant-projet, avec de grosses modifications tant en densité qu'en hauteur. La concertation a été parfaitement menée.

M. LE MAIRE. -

J'ai suivi personnellement l'évolution de ce dossier. J'ai demandé à BMA des changements significatifs pour tenir compte de la concertation.

Le rôle d'un élu de l'opposition n'est pas forcément de déformer tout ce qui se passe pour essayer d'exciter les habitants. C'est une conception qui est la vôtre. Je pense qu'il y en aurait une autre qui serait plus constructive.

Qui vote contre cette constitution d'une filiale ?

Qui s'abstient ?

Je vous remercie.

MME MIGLIORE. -

Je précise qu'à cette délibération ne participaient pas au vote Mme KUZIEW, Mme TOUTON, M. DUPOUY, M. REIFFERS, M. DUCHENE, Mme AJON.

De même que pour la délibération 575 ne participaient pas au vote Mme CAZALET, Mme KUZIEW et Mme TOUTON.

SAS D'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL

Société par actions simplifiée en formation
au capital de deux millions d'euros
Siège social : 38, rue de Cursol CS 80010, 33 000 Bordeaux

RCS Bordeaux en cours d'attribution

S T A T U T S

(Acte constitutif)

SAS D'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL

Société par actions simplifiée en formation
au capital de 2.000.000 euros
Siège social : 38, rue de Cursol CS 80010, 33 000 Bordeaux

RCS Bordeaux en cours d'attribution

STATUTS

Les soussignées :

- **Bordeaux Métropole Aménagement (« BMA »)**, société anonyme d'économie mixte au capital de 3.945.517,77 euros ayant son siège social 38 rue de Cursol, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 466 200 821

  Monsieur Pascal Gerasimo, agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration de BMA en date du 10 juin 2014.

- **Aquitanis**, Office public de l'Habitat, établissement public local à caractère industriel ou commercial, ayant son siège social 1, avenue André Reinson Cs 30239, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 398 731 489

  Représentée par Monsieur Bernard Blanc agissant en qualité de directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration d'aquitanis en date du 13 juin 2014.

- **Domofrance**, société anonyme de HLM à Conseil d'Administration au capital de 3.246.190,29 euros, ayant son siège social 110 avenue de la Jallère, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 458 204 963

  Représentée par Monsieur François Cornuz, agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration de Domofrance en date du 24 juin 2014.

Ont décidé de constituer une société par actions simplifiée et ont adopté les statuts de la société par actions simplifiée, ci-après la « Société », tels que détaillés ci-dessous :

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé une société par actions simplifiée par les soussignées, seules propriétaires des actions ci-après désignées et par ceux qui le deviendront, régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'étude et la mise en œuvre de tous les actes nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement de la « ZAC Bastide Niel» créée par la délibération n°2009/0453 du Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du 10 juillet 2009, et ce, dans le cadre d'un contrat de concession consenti par la Communauté Urbaine de Bordeaux à la Société.

  Dans le cadre de l'opération d'aménagement de la « ZAC Bastide Niel», la Société sera notamment en charge des missions suivantes visées par le traité de concession :

  - Finaliser le dossier de réalisation et réaliser les études complémentaires préalables à la phase de réalisation de la ZAC Bastide NIEL (études de sol, plan de gestion de la pollution, dossier loi sur l'eau...) en vue de l'approbation de celui-ci par les instances communautaires ;

  - Mener les procédures nécessitant l'obtention des autorisations administratives (enquêtes publiques, dossier au titre de la loi sur l'eau...) ;

  - Acquérir les terrains à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux et des propriétaires fonciers privés, correspondant aux emprises nécessaires à la réalisation du programme global de construction et de celui des équipements publics, et assurer leur mise au propre ;

  - Assurer la conservation des bâtiments existants, les mettre en état afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens et le cas échéant, démolir les bâtiments existants lorsque la démolition est strictement nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;

  - Veiller à assurer la préservation et l'entretien du site en matière de propreté (nettoyage régulier et évacuation des dépôts sauvages), de cadre de vie et de sécurité des personnes et des biens ;

  - Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la CUB et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur en application de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme ;

  - Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements, situés à l'intérieur de la zone ou nécessaires à son raccordement immédiat avec les réseaux extérieurs, projetés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ainsi que la réalisation des études de maîtrise d'œuvre et de toute mission nécessaire à leur exécution ;

  - D'une façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au dossier de réalisation en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;

  - Verser toute participation à des équipements publics dits « d'intérêt général » au prorata des besoins générés par la ZAC ;

  - Céder les charges foncières après consultation d'opérateurs sur la base d'un cahier des charges de cession de terrain approuvé par la CUB, sauf pour les programmes de logements conventionnés sociaux ;

  - Réaliser le programme de construction selon le phasage convenu avec la CUB et tel que prévu au dossier de création. À ce titre, l'aménageur pourra attribuer lui-même, sans mise en concurrence préalable, sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés ; 20% du programme global de construction. En outre, il pourra notamment les céder, en partie ou en totalité, à ses associés agissant en tant que maître d'ouvrage desdits droits à construire, à d'autres constructeurs ou consentir des baux à construction ;

  - Mobiliser les financements nécessaires et les plus appropriés et solliciter des subventions dont l'opération d'aménagement pourrait bénéficier ;

- Mettre en œuvre une stratégie de promotion et de communication efficace sur le projet urbain ;

- Mettre en place des outils de pilotage, de management et de reporting vis à vis de la CUB ;

- Remettre à la CUB et à la Ville les équipements publics, au fur et à mesure de leur achèvement, réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire ;

- Assurer la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération ; établir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ;

- Assurer la gestion et la coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne exécution et à la bonne fin de l'opération en assurant notamment **:**
  - La coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments de programme de l'opération,
  - Le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
  - Les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
  - En tout temps, une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.
- Faire ses meilleurs efforts pour:
  - Favoriser l'accession à la propriété de propriétaires-occupants et mettre en place un outil de suivi sur cette problématique,
  - Privilégier une offre de logements en accession libres dont le prix de vente se situe dans la moyenne basse de l'agglomération.

- De procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage de bureaux, de locaux industriels ou commerciaux destinés à la vente ou à la location ;

- De procéder à l'étude et à la construction ou à l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'occupation, y compris d'immeubles bénéficiant de financement aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement, la location ou la vente de ces immeubles, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ;

- De procéder à l'étude et à la réalisation d'équipements publics, de gérer par voie affermage, régie intéressée ou sous toute autre forme les équipements publics susceptibles d'une exploitation commerciale ;

- D'effectuer tout acte de communication et d'études ;

- Le tout, directement ou indirectement pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de conclusion de conventions de prestations de services, de contrats, de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation en location ou en Gérance de tous biens ou droits ou autrement ;

- Et généralement, toutes opérations, affaires ou entreprises quelconques, financières, industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières et, plus particulièrement, celles se rattachant directement ou indirectement aux objets ci-dessus relatés ou qui serait de nature à les faciliter, les favoriser ou les développer.

Article 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **SAS D'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL**.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sera

précédée ou suivie immédiatement des mots "Société par actions simplifiée" ou des initiales "S.A.S.", de l'énonciation du montant du capital social, ainsi que du numéro d'identification de la Société au répertoire des entreprises, et du lieu d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

38, rue de Cursol CS 80010, 33 000 Bordeaux**.**

Le transfert du siège social peut intervenir sur simple décision du Président sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine délibération de la collectivité des associés statuant dans les conditions d'adoption des décisions ordinaires. Le Président est, alors, également habilité à modifier les statuts en conséquence.

Article 5 - DUREE

La Société est constituée pour une durée de vingt (20) années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, le Président doit provoquer une délibération de la collectivité des associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la délibération et la décision ci-dessus prévues.

Article 6 - APPORTS

Lors de la constitution, les soussignées associées ont fait apport des sommes en numéraire suivantes :

- BMA, la somme de un million vingt mille euros, ci	1.020.000 euros
- Aquitanis, la somme de quatre cent quatre-vingt-dix mille euros, ci	490.000 euros
- Domofrance, la somme quatre cent quatre-vingt-dix mille euros, ci	490.000 euros
	---
Soit un total de deux millions d'euros, ci	2.000.000 euros

correspondant au montant du capital social et à deux cent mille (200.000) actions de dix (10) euros de valeur nominale chacune, souscrites en totalité ainsi qu'il résulte du certificat établi par la située à [●], dépositaire des fonds.

Ladite somme, soit deux millions (2.000.000) euros, a été régulièrement déposée sur un compte ouvert au nom de la Société en formation, à ladite banque.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de deux millions (2.000.000 €) euros.

Il est divisé en deux cent mille (200.000) actions de dix (10) euros de valeur nominale chacune, libérées de la totalité de leur montant.

Article 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1 - Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de la collectivité des associés.

L'augmentation de capital est décidée sur le rapport du Président, dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

Les associés ont, proportionnellement au nombre de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital.

La collectivité des associés qui décide l'augmentation de capital peut supprimer ce droit préférentiel de souscription, totalement ou partiellement, en faveur d'un ou plusieurs associés dénommés ou d'une tierce personne, dans le respect des conditions prévues par la loi.

En outre, chaque associé peut, sous certaines conditions, renoncer individuellement à ce droit préférentiel de souscription.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

2 - Le capital social peut être réduit par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de la collectivité des associés.

La réduction de capital est décidée sur le rapport du Président, dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

Elle pourra avoir lieu notamment pour cause de pertes ou par voie de remboursement ou de rachat partiels des actions, de réduction de leur nombre ou de leur valeur nominale, le tout dans les limites et sous les réserves fixées par la loi. En aucun cas, la réduction de capital ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal au minimum légal, à moins que la Société ne se transforme en société d'une autre forme n'exigeant pas un capital supérieur au capital social après sa réduction.

A défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Celle-ci ne peut être prononcée si au jour où le tribunal statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

Article 9 - LIBERATION DES ACTIONS

En cas d'augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Président dans le délai de cinq (5) ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des associés quinze (15) jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque associé.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

Article 10 - FORME DES ACTIONS

Les actions émises par la Société ont obligatoirement la forme nominative.

Elles donnent lieu à une inscription en compte selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

A la demande d'un associé, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société.

Article 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Toute action donne droit à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition, au cours de la vie de la Société, comme en cas de liquidation, ceci dans les conditions et modalités par ailleurs stipulées dans les présents statut

Le cas échéant, et pour parvenir à ce résultat, il est fait masse de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations pouvant être prises en charge par la Société auxquelles ces distributions, amortissements ou répartitions pourraient donner lieu.

Chaque action donne le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les associés propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou droits nécessaires.

Les associés ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quelle qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'assemblée générale.

Article 12 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, considéré comme seul propriétaire ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la Société dans le mois de la survenance de l'indivision. Toute modification dans la personne du représentant de l'indivision n'aura d'effet, vis-à-vis de la Société, qu'à l'expiration d'un délai d'un (1) mois à compter de sa notification à la Société, justifiant de la régularité de la modification intervenue.

Sauf convention contraire notifiée à la Société par l'usufruitier et le nu-propriétaire, l'usufruitier d'action représente valablement le nu-propriétaire à l'égard de la Société. Le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour les décisions collectives extraordinaires et à l'usufruitier pour les décisions collectives ordinaires.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage.

Article 13 - TRANSMISSION DES TITRES

13.1 Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci. Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

13.2 La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom des associés titulaires sur les registres que la Société tient à cet effet au siège social. La transmission des

actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement établi sur un formulaire fourni ou agréé par la Société et signé par le cédant ou son mandataire. L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre tenu chronologiquement, dit "registre des mouvements".

13.3 Pour les besoins des présentes, il est précisé que :

Titre désigne:

- toute valeur mobilière ou instrument financier représentatifs, à quelque moment que ce soit, d'une quotité du capital social de la Société ou donnant droit, d'une façon immédiate ou différée, par voie de conversion, d'échange, de remboursement, d'exercice d'un bon ou de quelque manière que ce soit, à l'attribution ou à l'échange ou à la souscription d'un titre représentatif d'une quotité du capital social ou de droits de vote aux assemblées ;
- tout droit d'attribution ou de souscription à une valeur mobilière ou un instrument financier, tel que détaillé ci-dessus ;
- et, plus généralement, toute valeur mobilière ou instrument financier émis par la Société et donnant accès -de manière immédiate ou différée- à son capital et/ou à ses droits de vote.

Transfert s'entend de :

- toute mutation à titre onéreux ou gratuit entraînant une aliénation de la propriété, de la jouissance ou un démembrement de la propriété d'un Titre, à quelque titre que ce soit et sous quelque forme qu'elle intervienne et, notamment, sans que cette liste soit exhaustive, dans le cadre d'une cession, d'une location, d'un échange dans le cadre d'un apport, d'une fusion ou d'une scission, d'une donation, d'un décès, d'une liquidation de société, de succession ou de communauté, d'un prêt de titres ou d'une constitution fiduciaire ;
- toute renonciation individuelle à un droit préférentiel de souscription ou d'attribution d'un Titre.

13.4

Pendant une durée de dix (10) ans à compter de la date d'immatriculation de la Société, les Titres sont inaliénables que ce soit par voie de cession, donation, démembrement, échange, fusion, scission ou apport partiel d'actif et quelque soit la qualité du cessionnaire/bénéficiaire.

Par exception, le Conseil d'administration pourra, lever l'interdiction de transférer des Titres dans les cas suivants :

- exclusion d'un associé dans les conditions fixées en 1.4 ;
- transfert intervenant au profit d'un affilié de l'associé cédant, l'affilié s'entendant de toute société qui est directement ou indirectement contrôlée par l'associé cédant, ou qui directement ou indirectement contrôle l'associé cédant ou qui est directement ou indirectement est contrôlée par une société qui contrôle directement ou indirectement l'associé cédant. Pour les besoins de cette définition, Contrôle aura la signification donnée dans l'article L 233-3 du code de commerce français.

A l'expiration de la période d'inaliénabilité visée ci-dessus :

1. Tout Transfert de Titres de la Société (que ce soit entre associés ou au profit d'un tiers) sera subordonné à la mise en œuvre et au respect du droit de préemption conféré aux associés et le cas échéant de la procédure d'agrément prévue à l'article 13.5 des statuts, le tout dans le respect des modalités qui suivent.
2. L'associé désireux de transférer tout ou partie de ses Titres (ci-après dénommé l'Associé Cédant) devra, tout d'abord adresser au Président du Conseil d'Administration de la Société, et à chacun des Associés une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ci-après dénommée la Notification Initiale) mentionnant :

- le nombre et la nature des Titres dont il envisage le transfert ;
- la nature du Transfert ;
- l'identité du bénéficiaire du Transfert (ci-après dénommé Cessionnaire Initial): nom,

prénoms, adresse et nationalité ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux et actionnaires ;
- la date de Transfert envisagée ;
- le prix et les conditions du Transfert projeté (mode et délais de paiement, principales modalités de la garantie si applicable, etc.),
- l'engagement du Cessionnaire Initial d'adhérer au présent pacte et notamment aux engagements financiers qui y sont prévus en particulier à l'article 3.

A compter de la réception de ladite lettre, les autres Associés devront faire connaître dans les vingt (20) jours leur décision d'acquérir ou non les Titres cédés.

La répartition des Titres préemptées entre les Associés sera décidée d'un commun accord entre eux ou, à défaut d'accord entre eux, proportionnellement à la part détenue par chacun d'eux dans le capital de la Société.

Dans l'hypothèse où le droit de préemption prévu au présent article serait exercé, le prix de chaque Titre sera identique aux conditions figurant dans la Notification Initiale. Toutefois, en cas de désaccord entre les parties, le prix sera déterminé à dire d'expert conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Les Associés devront adresser le prix des Titres préemptés par chèque ou par virement dans les 15 jours ouvrés à compter de la notification de leur décision de préemption. ou, en cas de désaccord des parties sur le prix, de la décision de l'expert désigné en application de l'article 1843-4 du Code Civil.

L'Associé cédant adressera aux Associés ayant préempté au plus tard le 3ème jour ouvré à compter de la réception du chèque ou du virement, le ou les ordre(s) de mouvement pour l'inscription en compte des Titres préemptés par les Associés.

A défaut d'envoi de l'ordre de mouvement par l'Associé cédant, la Société sera tenue d'inscrire dans la comptabilité titres de la société les Titres préemptés au nom des Associés ayant préempté sur simple notification de leur part accompagnée des justificatifs de préemption et de paiement du prix de cession des Titres préemptés.

Dans l'hypothèse où le droit de préemption mentionné au présent article ne serait pas exercé dans le délai susvisé de 20 jours, le droit de préemption sera réputé n'avoir jamais été exercé.

A défaut d'exercice du droit de préemption et sous réserve de l'agrément éventuellement requis conformément aux dispositions de l'article 13.5 des statuts de la Société, l'Associé cédant sera libre de procéder au Transfert de ses Titres au cessionnaire mentionné dans la Notification Initiale.

Dans le délai de huit (8) jours à compter de l'expiration du délai de 20 jours laissé aux Associés pour préempter ou à compter de la décision des Associé de ne pas préempter, le Président devra convoquer les Associés pour qu'ils délibèrent sur le projet de cession de Titres conformément à l'article 18.2 des statuts.

Si, dans les trois mois suivant l'expiration du délai de réflexion de 20 jours offert aux Associés pour exercer leur droit de préemption, l'Associé cédant n'avait pas réalisé l'opération de transfert de ses Titres, il devrait de nouveau mettre en œuvre la procédure de préemption décrite ci-dessus, sauf à renoncer à son Transfert.

13.5 Agrément

Toute transmission ou cession de Titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital, volontaire ou forcée, à titre gratuit ou onéreux, sous quelque forme que ce soit, alors même qu'elle ne porterait que sur la nue-propriété ou l'usufruit est soumise à l'agrément préalable de la Société donné par le Conseil d'Administration.
La demande d'agrément doit être notifiée à la société. Elle indique d'une manière complète l'identité du cessionnaire, le nombre des Titres dont la cession est envisagée et le prix offert s'il s'agit d'une cession à titre onéreux ou l'estimation de la valeur des Titres dans les autres

cas.

L'agrément résulte, soit de sa notification, soit du défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande.

Si le cessionnaire n'est pas agréé, la société est tenue, dans un délai de trois mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les Titres soit par un associé, soit par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par elle-même. A défaut d'accord entre les parties, le prix des Titres est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Si, à l'expiration du délai de trois mois à compter de la notification du refus d'agrément l'achat n'est pas réalisé, la cession peut être régularisée au profit du cessionnaire proposé. Toutefois, ce délai peut être prorogé par décision de justice dans les conditions prévues par le Code de commerce.

Le cédant peut renoncer à tout moment à la cession de ses Titres.

Lorsque les Titres de capital sont rachetés par la société, celle-ci est tenue de les céder dans un délai de six mois ou de les annuler. Lorsque les valeurs mobilières donnant accès au capital sont rachetées par la société, celle-ci est tenue de les annuler.

En cas d'augmentation de capital ou d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, la transmission du droit de souscription ou d'attribution est libre ou soumise à agrément du président suivant la distinction faite pour la transmission des Titres eux-mêmes. Il en est de même des renonciations aux droits de souscription faites au profit de personnes dénommées.

L'agrément du conseil d'administration de la société n'est pas requis lorsqu'une ou plusieurs personnes non associées sont admises dans la société à l'occasion d'une augmentation de capital ou d'une émission de valeurs mobilières donnant accès au capital résultant d'une décision collective des associés et ne prévoyant pas l'exercice du droit préférentiel des associés.

Si le conseil d'administration de la société a donné son consentement à un projet de nantissement de titres de capital dans les conditions prévues ci-dessus pour l'autorisation d'une cession de titres de capital, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée ou d'attribution des titres de capital nantis, à moins que la société ne préfère, après la cession ou l'attribution, les racheter sans délai, en vue de réduire son capital.

La transmission de Titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, ayant son origine dans la disparition de la personnalité morale d'un associé y compris en cas de fusion, de scission ou de toute autre opération emportant transmission universelle du patrimoine de la personne morale associée s'opère librement.

Si la société ne comprend qu'un associé, les dispositions soumettant la cession ou la transmission des titres de capital et des valeurs mobilières donnant accès au capital à l'agrément préalable de la société ne sont pas applicables.

Toutefois, la cession ou la transmission des valeurs mobilières donnant accès au capital par leur cessionnaire et tout cessionnaire successif sont soumises aux dispositions du présent article.

Les demandes, réponses, avis et mises en demeure prévues dans le cadre de la procédure d'agrément sont faites par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Les clauses du présent article ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des associés.

Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées (quel que soit leur auteur).

Tout Transfert de Titres intervenant en contravention avec les présentes dispositions sera nul

de plein droit.

Les parties conviennent expressément qu'aucune garantie de passif / actif ou de bilan ne sera conférée par les Associés Minoritaires à l'occasion de quelque transfert que ce soit.

Article 14 – EXCLUSION D'UN ASSOCIE

Compte tenu de l'objet de la société, les associés reconnaissent être liés par un fort intuitu personae et avoir vraiment contracté compte tenu de la personnalité des autres associés.

Tout associé s'engage donc à faire part au Président de tout évènement important dont il serait ou a été l'objet et susceptible d'impacter l'activité, le développement ou la crédibilité de la Société.

De ce fait, la survenance d'un des évènements suivants chez tout associé pourra donner lieu, sur décision du Conseil d'Administration à l'ouverture d'une procédure d'exclusion, (et ce même pendant la période d'intransmissibilité prévue en 13.4):

- perte du statut particulier de chaque associée (SEM, OPH, SA HLM) ;
- dissolution, sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires ;
- condamnation pénale à l'encontre d'un associé autre que simple contravention ;
- violation d'une disposition statutaire;
- violation ou mauvaise exécution persistante ou répétée du contrat de concession,
- non-exécution ou mauvaise exécution persistante ou répétée d'une mission dont il s'est vu confier la réalisation dans le cadre de l'exécution du contrat de concession,
- tout comportement incompatible avec une bonne exécution du contrat de concession.

Le Président du Conseil d'Administration pourra être saisi d'une telle procédure à la demande de l'associé concerné ou de tout autre associé ou administrateur qui aurait eu connaissance de la survenance de l'un des évènements ci-dessus visés chez l'un de ses associés (ci-après dénommé l'Associé Défaillant).

Dès réception de cette information, le Président convoquera dans les meilleurs délais un Conseil d'Administration pour délibérer sur l'opportunité (i) d'ouvrir une procédure d'exclusion à l'encontre de l'Associé Défaillant et (ii) de convoquer une assemblée des associés à cet effet. L'administrateur représentatif de l'Associé Défaillant pourra prendre part au vote.

Si le Conseil d'Administration décide d'engager une procédure d'exclusion, il devra en informer immédiatement l'Associé Défaillant, lui exposer les griefs qui lui sont reprochés et l'inviter à fournir des explications aux associés lors de la prochaine assemblée qui sera convoquée à une date qui ne pourra pas être éloignée de plus de 20 jours calendaires de la date du Conseil d'Administration..

L'assemblée générale extraordinaire statuera à la majorité des trois quarts des actions composant le capital, l'Associé Défaillant ayant le droit de vote.

La décision d'exclusion sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 20 jours calendaires suivant l'assemblée, par le Président ou à défaut par tout administrateur à l'Associé Défaillant.

La décision d'exclusion entraîne pour l'associé exclu (i) suppression immédiate de ses droits de vote et droits financiers et (ii) l'obligation de céder ses Titres dans les Six (6) mois de la décision d'exclusion. L'acquisition de ses Titres sera déjà proposée aux associés (qui pourront exercer leur droit de préemption selon les modalités mentionnées en article 13), puis à tout tiers agréé par le Conseil d'Administration, puis à la Société.

Le prix de cession sera déterminé par commun accord entre les Parties, et à défaut d'accord, par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

La cession des Titres de l'associé exclu pourra être régularisée, en cas de résistance de celui-ci, par le Président de la Société (ou toute personne habilitée pour ce faire par le conseil d'administration) sur sa seule signature, la signature des présents statuts emportant délivrance de mandat au Président de la Société pour ce faire (ou toute personne habilitée pour ce faire par le conseil d'administration).

Article 15 - COMPTES COURANTS

Outre les apports, les associés dont les actions sont intégralement libérées pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin.

La Société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un (1) mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

Article 16 - DIRECTION DE LA SOCIETE

16.1. Le Président

Le Président est (i) soit une personne physique salariée ou non de la Société, (ii) soit une personne physique associée ou non de la Société, (iii) soit une personne morale associée ou non de la Société.

Une personne morale Présidente est représentée par l'un de ses représentants légaux.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Les règles fixant la responsabilité des membres du Conseil d'Administration des sociétés anonymes sont applicables au Président de la société par actions simplifiée.

16.1.1. Nomination du Président

Le Président est nommé par une décision collective extraordinaire des associés.

16.1.2. Durée du mandat du Président

Le Président est nommé, soit pour une durée illimitée, soit pour une durée limitée fixée par la décision qui le nomme.

Le mandat du Président est renouvelable sans limitation.

Lorsqu'une personne physique est nommée comme Président, il ne peut rester en fonction au-delà de 75 ans. Dès qu'il atteint ses 75 ans, ses fonctions prendront fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé et qui se tiendra après la date du 75ème anniversaire du Président.

16.1.3. Démission - Révocation

Les fonctions de Président prennent fin par le décès, la démission, la révocation ou l'expiration de son mandat, et encore s'il est une personne morale, à compter du jour de l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois lequel pourra être réduit par décision collective extraordinaire des associés qui aura à délibérer sur le remplacement du Président démissionnaire. La démission du Président n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés par lettre recommandée.

Le Président personne morale associée sera démissionnaire d'office au jour de l'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Président est révocable à tout moment par décision collective extraordinaire. La décision de révocation du Président n'a pas à être motivée. La révocation du Président personne morale ou du Président personne physique, rémunéré ou non, ne peut en aucun cas ouvrir droit à versement par la Société d'indemnité de cessation de fonctions.

La décision de révocation devra être notifiée aux autres membres du Conseil d'Administration dans les meilleurs délais.

16.1.4. Rémunération du Président

Le Président personne physique peut recevoir une rémunération en compensation de la responsabilité et de la charge attachées à ses fonctions, dont les modalités de fixation et de règlement sont déterminées par une décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

De plus, le Président peut se faire rembourser ses frais de voyage et de mission sur présentation des justificatifs.

16.1.5. Pouvoirs du Président

Dans les rapports avec les tiers, le Président représente la Société et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de son objet social, sous réserve des pouvoirs attribués au Conseil d'Administration et à la collectivité des associés. Les dispositions des présents statuts limitant les pouvoirs du Président sont inopposables aux tiers.

La Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Dans les rapports entre associés, le Président peut accomplir tous actes de direction, de disposition, de gestion et d'administration de la Société, dans la limite de l'objet social et des dispositions de l'article 16.1.6. et 18 ci-après.

Le Président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

16.1.6. Limitation des pouvoirs du Président

Par application des dispositions de l'article L.227-9 du Code de commerce, toutes décisions en matière d'augmentation, d'amortissement ou de réduction du capital de la Société, de fusion, de scission, de dissolution, de transformation en une société d'une autre forme, de nomination de commissaires aux comptes, de comptes annuels et de bénéfices, relèvent de la compétence exclusive de la collectivité des associés.

Le Président devra par ailleurs requérir l'accord préalable du Conseil d'Administration, délibérant dans les conditions de l'article 16.2 ci-après, pour les décisions suivantes:

- Achat, vente ou transfert de tout actif immobilier de la Société et notamment de tout droit à construire ;
- Acquisition ou souscription de parts ou d'actions au capital d'une autre société ou d'un groupement ;
- Achat ou cession de fonds de commerce ;
- Conclusion d'une convention de location-gérance ;
- Création/ouverture ou fermeture d'une succursale ou d'une filiale de la Société ;
- Changement des méthodes comptables utilisées par la Société pour l'établissement de ses comptes annuels (à l'exception des changements requis par le législateur) ;
- Toute décision entraînant une modification du régime fiscal applicable à la Société ;

- Conclusion d'un contrat, accord, crédit-bail, nantissement, sûreté, garantie, licence de quelque nature que ce soit engageant la société pour un montant supérieur à cinquante mille (50.000) euros ;
- Embauche de tout personnel salarié ;
- Souscription d'emprunt, lignes de crédit ;
- Remboursement anticipé d'emprunt ;
- Placements autre que des placements à court terme ne comportant aucun risque en capital ;
- Paiements transactionnels des dettes de la Société ;
- Toute garantie sur les actifs de la Société ou données par la Société en faveur de tiers ;
- Conventions conclues avec un associé ;
- Signature du traité de concession de l'opération Bastide Niel et ses avenants ;
- Arbitrage sur le projet urbain remettant en cause l'équilibre général de l'opération ou faisant encourir un risque à la SAS ;
- Attribution du quota des 20% du programme global de construction à discrétion de l'aménageur ;
- Dans les conditions prévues par l'ordonnance 2005-649 et son décret d'application, et s'agissant des marchés passés selon une procédure formalisée, attribution par le Conseil d'Administration sur la base de l'avis rendu par la Commission des Marchés décrite ci-après (marchés directement liés à la ZAC) ou directement par le CA, s'agissant des domaines propres à la SAS ;
- Validation des projets de Compte Rendu Annuels au Concédant (CRAC) avant transmission au Concédant (et donc avant que ce dernier délibère) ;
- Elaboration ou modification du budget annuel ;
- Toutes décisions portant sur la fixation des montants des apports en compte courant devant être réalisés par les associés, tout appel de fonds auprès des associés excédant les prévisions du budget annuel et/ou non prévus au budget ;
- Agrément de tout tiers cessionnaire en cas de Transfert de Titres ;
- Toutes décisions relatives aux contentieux et litiges éventuels (poursuite, transaction, abandon etc...) ;
- Toute décision de saisine du Tribunal de Commerce en vue de la mise en place d'une procédure collective (sauvegarde, conciliation, redressement, liquidation).

16.2. Le Conseil d'Administration

16.2.1. Nomination des membres du Conseil d'Administration

La Société est administrée par un Conseil d'Administration qui est composé de trois (3) membres titulaires (personnes physiques ou morales), soit un représentant désigné par chaque associé détenteur d'au moins 20% des droits de vote et du capital de la Société.

Chaque membre titulaire devra être secondé par un membre suppléant qui sera désigné selon les mêmes modalités et instances que le membre titulaire ou sur simple délégation écrite donnée par le membre désigné titulaire à toute personne de son choix. Le membre suppléant ou le délégué ne sera autorisé à assister à une réunion du Conseil d'Administration que si son titulaire est absent et lui a consenti une délégation de pouvoirs à cet effet.

Les membres du Conseil d'Administration peuvent être (i) des personnes physiques salariées ou non de la Société, (ii) des personne physiques associée ou non de la Société, ou bien (iii) des personnes morales associée ou non de la Société.

Une personne morale membre du Conseil d'Administration est représentée l'un de ses représentants légaux.

Lorsqu'une personne morale est nommée membre du Conseil d'Administration, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient membres en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Les règles fixant la responsabilité des membres du Conseil d'Administration des sociétés anonymes

sont applicables aux membres du Conseil d'Administration.

Le Président de la Société assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les membres du Conseil d'Administration sont en mesure de remplir leur mission.

16.2.2. Durée du mandat des membres du Conseil d'Administration

Chaque membre du Conseil d'Administration est nommé, soit pour une durée illimitée, soit pour une durée limitée fixée par la décision qui le nomme.

Le mandat des membres du Conseil d'Administration est renouvelable sans limitation.

Lorsqu'une personne physique est nommée comme membre du Conseil d'Administration, il ne peut rester en fonction au-delà de 75 ans. Dès qu'il atteint ses 75 ans, ses fonctions prendront fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé et qui se tiendra après la date du 75ème anniversaire du membre du Conseil d'Administration.

16.2.3. Démission - Révocation

Les fonctions des membres du Conseil d'Administration prennent fin par le décès, la démission, la révocation ou l'expiration de leurs mandats, et encore s'il s'agit d'une personne morale, à compter du jour de l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Chaque membre du Conseil d'Administration peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois lequel pourra être réduit par l'associé détenteur d'au moins 20% des droits de vote et du capital de la Société dont il est le représentant qui aura à délibérer sur le remplacement du membre démissionnaire. La démission d'un membre du Conseil d'Administration n'est recevable que si elle est adressée à chacun des membres du Conseil d'administration, par lettre recommandée.

Chaque membre du Conseil d'Administration est révocable à tout moment par l'associé détenteur d'au moins 20% des droits de vote et du capital de la Société dont il est le représentant.

La décision de révocation des membres du Conseil d'Administration peut ne pas être motivée.

La révocation des membres du Conseil d'Administration, personnes morales ou personnes physiques, rémunérés ou non, ne peut en aucun cas ouvrir droit à versement par la Société d'indemnité de cessation de fonctions.

16.2.4. Rémunération des membres du Conseil d'Administration

Les membres du Conseil d'Administration peuvent recevoir une rémunération en compensation de la responsabilité et de la charge attachées à leurs fonctions, dont les modalités de fixation et de règlement sont déterminées par une décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

De plus, chaque membre du Conseil d'Administration peut se faire rembourser ses frais de voyage et de mission sur présentation des justificatifs.

16.2.5. Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués à la collectivité des associés et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

De plus, le Conseil d'Administration approuve préalablement les décisions et actes du Président visés à l'article 16.1.6. des présents statuts.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le Président de la Société est tenu de communiquer à chaque membre du Conseil d'Administration tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

16.2.6. Délibérations du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins quatre (4) fois par an. Il est convoqué par son Président ou, à défaut, par tout administrateur.

L'ordre du jour est arrêté par le Président du Conseil d'Administration ou, le cas échéant, par le membre ayant procédé à la convocation. Les réunions du Conseil d'Administration se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu en France.

Les convocations sont faites par tous moyens, au moins 2 jours ouvrés avant la réunion. Elles indiquent l'ordre du jour prévu.

Le Conseil d'Administration ne peut valablement délibérer qu'en présence d'au moins deux (2) de ses membres. Les décisions du Conseil d'Administration seront prises à l'unanimité des membres présents ou représentés (étant observé qu'en cas d'exclusion d'un associé, l'administrateur –titulaire et suppléant- représentant cet associé sera exclu du droit de vote). Chaque membre disposera d'une voix.
Si un membre titulaire ne peut (ou ne veut pas se faire représenter par son suppléant), ou si un suppléant ne peut ou ne veut pas assister à un Conseil, il pourra (sous réserve pour le suppléant d'obtenir l'accord préalable de son titulaire) donner procuration à un autre membre du Conseil afin de le représenter, dans la limite d'une procuration par membre présent. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

La présence physique aux réunions des membres du Conseil d'Administration n'est pas obligatoire et leur participation à la réunion peut intervenir par tout moyen de communication approprié (notamment par voie de conférence téléphonique ou de visioconférence).

Les réunions du Conseil d'Administration sont présidées par le Président dudit Conseil, ou, en son absence, par celui de ses membres qui sera désigné à cet effet en début de réunion.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux, signés par le président de séance et au moins un membre du Conseil d'Administration, établis sur un registre spécial côté et paraphé tenu au siège social.

16.3. Le Directeur général

Le Président peut être assisté par un ou plusieurs Directeurs généraux qui ne peuvent être que des personnes physiques, salariées ou non, associées ou non.

16.3.1. Nomination du Directeur général

Le Directeur général est nommé par décision collective extraordinaire des associés.

16.3.2. Durée des fonctions

La durée du mandat du Directeur général est fixée par la décision qui le nomme.

Le mandat du Directeur général peut être renouvelé sans limitation.

Lorsqu'une personne physique est nommée Directeur général, elle ne peut rester au-delà de 75 ans. Dès qu'il atteint ses 75 ans, ses fonctions prendront fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé et qui se tiendra après la date du 75ème anniversaire du Directeur général.

16.3.3. Démission – Révocation

Les fonctions du Directeur général prennent fin en cas de décès, démission, révocation, arrivée du terme du mandat.

Le Directeur général peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois lequel pourra être réduit par décision collective ordinaire des associés statuant à la majorité simple La démission du Directeur général n'est recevable que si elle est adressée au Président par lettre recommandée.

La décision n'a pas à être motivée.

La révocation d'un Directeur général, dont les fonctions sont ou ne sont pas rémunérées, n'ouvrent pas droit au paiement par la Société d'une quelconque indemnité de fin de fonction.

Au cas où le Président cesserait ses fonctions, les Directeurs généraux resteront en place jusqu'à la nomination d'un nouveau Président, à moins que la collectivité des associés n'en statue autrement par décision extraordinaire.

16.3.4. Rémunération du Directeur général

Le Directeur général personne physique peut être rémunéré en fonction de ses responsabilités et de son mandat. La forme et les modalités de sa rémunération sont déterminées par une décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires..

De plus, le Directeur général peut se faire rembourser ses frais de voyage et de mission sur présentation des justificatifs.

16.3.5. Pouvoirs du Directeur général

Le Directeur général assiste le Président auquel il est subordonné. Le Directeur général représente la Société dans ses relations avec les tiers. Il est astreint aux mêmes limitations de pouvoirs que le Président.

Le Directeur général est investi comme le Président des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom et pour le compte de la Société. Il est aussi habilité à représenter la Société.

En cas de décès, démission, empêchement du Président, le Directeur général reste en fonction et assure la direction de la Société jusqu'à la désignation du nouveau Président.

Article 17 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS

Toutes conventions, autres que celles portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et le Président ou l'un de ses autres dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associé, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, doivent être portées à la connaissance du commissaire aux comptes dans le mois de sa conclusion.

En vertu des dispositions de l'article L.227-10 du Code de commerce, le ou les commissaires aux comptes présentent aux associés un rapport sur lesdites conventions. Les associés statuent sur ce rapport.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets à charge pour la personne intéressée et éventuellement pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Les conventions conclues entre les personnes visées en alinéa 1 portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ne sont pas soumises à cette procédure, mais doivent être transmises au commissaire aux comptes, sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties. Tout associé a le droit d'en obtenir communication.

Article 18 - DECISIONS COLLECTIVES

18.1. Nature et conditions d'adoption des décisions collectives

Les parties conviennent que les décisions suivantes devront être prises par la collectivité des associés :

➢ Décisions d'ordre ordinaire :

- Approbation des comptes sociaux annuels, affectation des résultats, distribution d'acomptes sur dividendes ;
- Nomination, renouvellement ou révocation des commissaires aux comptes ;

➢ Décisions d'ordre extraordinaire :
- Nomination, renouvellement ou révocation du Président et du Directeur Général,
- Détermination de la rémunération du Président ;
- Détermination de la rémunération du Directeur Général ;
- Détermination de la rémunération des membres du Conseil d'Administration ;
- Toute modification statutaire (à l'exception du transfert du siège social) ;
- Augmentation, amortissement ou réduction du capital social ;
- Emission de toutes valeurs mobilières ;
- Opérations de fusion, scission, apports partiels d'actif ;
- Transformation de la Société ;
- Prorogation de la durée de la Société ;
- Exclusion d'un associé ;
- Dissolution de la Société, nomination du liquidateur : détermination de ses pouvoirs et de sa rémunération ;
- Agrément de tout nouvel associé.

Toutes les autres décisions sont de la compétence du Président, dans la limite des pouvoirs attribués au Conseil d'Administration.

Les décisions prises conformément à la loi et aux statuts obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

Les décisions collectives des associés sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Les décisions ordinaires sont celles qui ne modifient pas les statuts.

Les décisions extraordinaires sont seules à pouvoir modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sauf en ce qui concerne le transfert du siège social.

18.2. Modalités de consultation des associés

Les décisions collectives des associés sont provoquées aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige à l'initiative soit du Président, soit d'un ou plusieurs associés [titulaires ensemble de quarante-neuf pour cent (49 %) au moins des actions de la Société] ou en cas de dissolution de la Société par le liquidateur, soit encore par les commissaires aux comptes, ceux-ci ne pouvant agir qu'après avoir demandé au Président, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'organiser la consultation des associés, et que le Président n'y donne pas suite dans un délai de quinze (15) jours à compter de cette demande,

La consultation des associés peut s'effectuer en assemblée (à laquelle il peut être participé par vidéoconférence ou téléconférence), par correspondance, par télécopie, par télex, par vidéoconférence ou au moyen de tout autre support. Elle peut résulter d'un acte notarié ou sous seing privé dès lors qu'il est signé par la collectivité des associés ou leurs mandataires.

En cas d'assemblée, la réunion peut avoir lieu en tout endroit, en France, précisé dans la convocation.

Le ou les Commissaires aux comptes sont convoqués à l'assemblée générale dans les mêmes délais que les associés. Ils sont tous deux informés de la téléconférence téléphonique ou audiovisuelle dans les mêmes conditions que les associés.

En cas de décisions prises par consultation écrite ou par acte constatant les décisions unanimes des associés, le ou les Commissaires aux comptes sont informés, par tous moyens, préalablement à la consultation écrite ou à la signature de l'acte, de l'objet de ladite consultation ou dudit acte, dans les mêmes délais que les associés.

Le Président de la Société, s'il n'est pas associé, ni auteur de la consultation, est invité à l'assemblée générale, ou à la téléconférence ou avisé de la consultation écrite, ou de la décision à prendre par l'assemblée générale, dans les mêmes conditions que les associés.

18.2.1. Assemblée

En cas d'assemblée, la réunion peut avoir lieu en tout endroit, en France, précisé dans la convocation.

La convocation est faite par notification envoyée par tous moyens écrits (y compris télécopie, télex, transmission électronique).

L'auteur de la convocation communique aux associés et au commissaire aux comptes titulaire et, le cas échéant, au Président ou au liquidateur, si l'Assemblée n'est pas convoquée par l'un de ces derniers, par télécopie, télex, transmission électronique, correspondance ou au moyen de tout autre support, la date, le lieu et l'heure, l'ordre du jour de l'Assemblée, le texte des résolutions proposées comportant le cas échéant un bref exposé des motifs, ainsi que les documents et rapports nécessaires à l'information des intéressés. Cette communication doit être effectuée quinze (15) jours avant la date fixée pour la décision collective si l'ordre du jour requiert l'établissement d'un rapport du Commissaire aux comptes ou porte sur des résolutions dont l'adoption requerrait l'unanimité des associés et huit (8) jours avant dans les autres cas. Cependant, quand tous les associés sont présents ou représentés, l'Assemblée générale peut se réunir sans convocation préalable, dès lors que l'ordre du jour ne requiert pas l'établissement d'un rapport du Commissaire aux comptes.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence. Cette feuille de présence, dûment émargée par les associés présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée, composé d'un Président et de deux scrutateurs.

L'assemblée est présidée par le Président ou, en son absence, par l'associé présent le plus âgé. En cas de convocation par une autre personne que le Président, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateur sont remplies par les deux membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau ainsi composé désigne le secrétaire qui

peut être choisi en dehors des associés.

Les membres du bureau ont pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis, d'en assurer la régularité, et de veiller à l'établissement du procès-verbal.

Le scrutin secret a lieu lorsqu'il est réclamé par le bureau ou par des membres de l'assemblée représentant plus de la moitié du capital représenté à cette assemblée.

Tout associé a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par un mandataire qui doit également être associé, ou par voie de téléconférence ou visioconférence.

Tout pouvoir sans indication du nom du mandataire sera considéré comme un vote en faveur des résolutions présentées par l'auteur de la convocation.

Chaque associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire qu'il peut demander par tout moyen écrit (y compris télécopie, télex, transmission électronique) à la société. Cette demande doit être reçue au siège social au plus tard deux (2) jours ouvrés avant l'assemblée générale. La Société le lui transmet par tout moyen écrit (y compris télécopie, télex, transmission électronique). Ce formulaire doit être retourné complété de l'identité de l'associé et du sens de son vote non équivoque, daté et signé à la Société par tout moyen écrit (y compris télécopie, télex, transmission électronique) un jour avant la date de l'assemblée, faute de quoi il n'en sera pas tenu compte.

Tout associé qui s'abstient d'émettre un vote sur une résolution est réputé avoir émis un vote négatif sur ladite résolution proposée.

Les associés participent au vote tant (i) lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour que (ii) lorsque l'assemblée est appelée à voter sur une question soulevée ou une résolution proposée en séance. Toutefois, lorsque la proposition soumise au vote a pour objet ou pour effet d'amender ou de rendre inopérante, en totalité ou en partie, une résolution figurant à l'ordre du jour, ou lorsque l'assemblée est appelée à voter sur une question soulevée ou une résolution proposée en séance, les actions correspondant aux pouvoirs sans indication de bénéficiaire ou celles correspondant au vote par correspondance sont considérées comme votant contre la proposition et/ou contre la question soulevée ou la résolution proposée en cours de séance, quel que soit le sens du vote émis sur la résolution.

18.2.2. Délibérations par voie de consultation écrite

En cas de délibération par voie de consultation écrite (en ce compris toute consultation effectuée par télécopie, télex, transmission électronique), le Président doit adresser à chacun des associés par tout moyen écrit (en ce compris par télécopie, télex ou transmission électronique), un bulletin de vote, en deux (2) exemplaires, portant les mentions suivantes :

- sa date d'envoi aux associés ;
- la date à laquelle la Société devra avoir reçu en retour les bulletins de vote et les moyens de transmission utilisables pour ce faire. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception par la Société des bulletins sera de dix (10) jours à compter de la date de réception du bulletin de vote par la Société;
- la liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision ;
- le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibérations (adoption ou rejet) ;
- l'adresse à laquelle doivent être retournés les bulletins.

Chaque associé devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case sont cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Chaque associé doit retourner un exemplaire de ce bulletin de vote dûment complété, daté et signé, à l'adresse indiquée et, à défaut, au siège social, dans le délai stipulé sur ledit bulletin, et à défaut

d'indication de ce délai, dans les dix (10) jours de sa réception par la Société. Le vote peut être émis par tout moyen écrit, en ce compris par télécopie, télex ou transmission électronique. Tout vote transmis est définitif et ne peut être modifié par un vote ultérieur même exprimé dans le délai de réponse. L'associé ne peut rendre la société responsable de tout incident technique lié à l'envoi à la Société du bulletin de vote.
Le défaut de réponse d'un associé dans le délai indiqué vaut abstention totale de l'associé concerné.

Les voix de l'associé qui s'est abstenu ne rentrent pas dans le décompte des voix exprimées. Si les votes de tous les associés sont reçus avant l'expiration du délai de vote, la/les résolutions concernées sera (seront) réputée(s) avoir fait l'objet d'un vote à la date de réception du dernier vote.

18.2.3. Décisions prises par voie de téléconférence téléphonique ou audiovisuelle

Lors des réunions par voie de téléconférence téléphonique ou audiovisuelle, les associés, le Président, s'il n'est pas le demandeur, les commissaires aux comptes sont convoqués par l'auteur de la convocation, par tout moyen écrit en ce compris par télécopie ou par transmission électronique, quinze (15) jours avant la date de la réunion si l'ordre du jour requiert l'établissement d'un rapport du Commissaire aux comptes ou porte sur des résolutions dont l'adoption requerrait l'unanimité des associés et huit (8) jours dans les autres cas. L'ordre du jour doit être indiqué, ainsi que la manière dont lesdites personnes peuvent prendre part à la réunion. Le ou les Commissaires aux comptes sont informés de la conférence téléphonique ou audiovisuelle dans les mêmes conditions que les associés.

18.2.4. Acte

Les associés, à la demande du Président, ou d'un ou plusieurs associés représentant au moins 49% des actions de la Société, prennent les décisions dans un acte ; l'apposition des signatures et paraphes de tous les associés sur ce document unique vaut prise de décision.

Les associés et les commissaires aux comptes sont informés du projet de conclusion de cet acte quinze (15) jours avant sa signature (si celle-ci requiert l'établissement préalable d'un rapport du commissaire aux comptes ou porte sur des résolutions dont l'adoption requerrait l'unanimité en assemblée générale) et huit (8) jours avant dans les autres cas. Cependant en cas d'urgence, et dès lors que la décision ne requiert pas l'établissement préalable d'un rapport du commissaire aux comptes, la décision peut être prise immédiatement, sans information préalable

Cet acte devra contenir : les conditions d'information préalable des associés et, s'il y a lieu, des documents nécessaires ou sur lesquels portent les décisions à prendre ; la nature précise de la décision à adopter ; l'identité (nom, prénoms, domicile) de chacun des signataires du document.

L'original de cet acte, s'il est sous seing privé, reste en possession de la société pour être enliassé dans le registre des procès-verbaux.

18.3 Quorum (en cas de pluralité d'associés)

Dans les assemblées générales ou en cas de consultation écrite ou de réunions prises par téléconférence, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi.

En cas de vote par correspondance, le quorum est calculé compte tenu des actions des associés ayant adressé leur formulaire dans le délai prescrit tant (i) lorsque l'assemblée est appelée à voter sur des résolutions inscrites à l'ordre du jour ou sur une proposition ayant pour objet ou pour effet d'amender ou de rendre inopérante, en tout ou partie, une résolution figurant à l'ordre du jour que (ii) lorsque l'assemblée est appelée à voter sur une question soulevée ou une résolution proposée en séance.

Les décisions collectives qualifiées d'ordinaires, qu'il s'agisse d'une consultation en assemblée générale ou par voie de téléconférence ou d'une consultation écrite, nécessitent la présence d'au

moins deux associés représentant plus de 50% des actions composant le capital social, sur première convocation. Aucun quorum n'est requis sur seconde convocation.

Les décisions collectives qualifiées d'extraordinaires, qu'il s'agisse d'une convocation en assemblée générale ou par voie de téléconférence ou par consultation écrite, nécessitent la présence d'au moins trois associés représentant plus de 80% des actions composant le capital social, sur première convocation. Aucun quorum n'est requis sur seconde convocation.

18.4 Majorité

Les décisions collectives sont adoptées :

a/ à l'unanimité des associés de la Société pour toutes décisions extraordinaires ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés, ainsi que pour toute décision de modification ou suppression des clauses statutaires d'inaliénabilité, d'agrément, d'exclusion ou portant sur la gouvernance

b/ à l'unanimité des associés présents ou représentés (ou votant par correspondance ou assistant par téléconférence), pour toute autre décision extraordinaire autre que l'exclusion d'un associé,

c/ à la majorité des trois-quarts des voix des associés composant le capital, pour l'exclusion d'un associé,

d/ et l'unanimité des associés présents ou représentés (ou votant par correspondance ou assistant par téléconférence), pour toute décision ordinaire.

18.5 Constatation des décisions collectives

Les délibérations des assemblées générales d'associés sont constatées par des procès-verbaux établis par les membres du bureau et signés par eux. Ils indiquent la date et le lieu de réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, la présence ou l'absence du commissaire aux comptes, le nombre d'actions participant au vote et le quorum atteint, les documents et rapports soumis à l'assemblée générale, un résumé des débats ou des communications portées à la connaissance des associés, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

En cas de consultation écrite, dans les cinq (5) jours ouvrés suivant réception du dernier bulletin de vote et au plus tard le cinquième jour ouvré suivant la date limite fixée pour la réception des bulletins, l'auteur de la consultation établit, date et signe le procès-verbal des délibérations lequel doit indiquer la liste des associés, le nombre d'actions et de droits de vote dont ils sont titulaires, l'identité des associés ayant participé à la consultation, la liste des documents soumis aux associés, le texte des résolutions paraphé avec la réponse de chaque associé.

Les bulletins de vote, les preuves d'envoi de ces bulletins, la réponse de chaque associé avec la preuve de la date de réception de la réponse et le procès-verbal des délibérations sont conservés au siège social.

En cas de consultation par voie de téléconférence (téléphonique ou audiovisuelle), l'auteur de la consultation, dans la journée de la délibération, établit, date et signe un projet de procès-verbal de la séance portant :

- l'identité des associés ayant voté, avec mention de ceux disposant de mandats ;
- celle des associés n'ayant pas participé aux délibérations (non votants ou absents) ;
- le texte des résolutions,
- ainsi que, pour chaque résolution, l'identité des associés ayant voté avec le sens de leurs votes respectifs (adoption ou rejet ou abstention).

L'auteur de la consultation en adresse immédiatement une copie par tout moyen écrit (y compris télécopie ou transmission électronique) à chacun des associés. Les associés ayant pris part à la téléconférence en retournent une copie à l'auteur de la consultation, le jour même, après signature,

par tout moyen écrit (y compris télécopie ou transmission électronique). En cas de mandat, une preuve du mandat est également envoyée le jour même à l'auteur de la consultation, par fac-similé ou tout moyen écrit (y compris télécopie ou transmission électronique).

Les preuves d'envoi du projet de procès-verbal aux associés et les copies en retour signées des associés comme indiqué ci-dessus sont conservées au siège social.

A réception des copies signées par les associés, l'auteur de la consultation établit le procès-verbal définitif. Ledit procès-verbal signé par l'auteur de la consultation ainsi que la preuve de l'envoi du projet de procès-verbal aux associés et les copies signées renvoyées sont alors immédiatement communiqués à la société par tout moyen écrit (y compris télécopie ou transmission électronique).

Aux procès-verbaux doivent être annexés les pouvoirs des associés dans le cas où ils ne sont pas représentés par leur représentant légal. Ces procès-verbaux et le mode de délibération sont consignés dans un registre coté, paraphé et tenus selon les modalités précisées à l'article R.221-3 du Code de commerce.

Pour les besoins des tiers ou des formalités, le Président établit des copies certifiées conformes des procès-verbaux.

Article 19 - DROIT D'INFORMATION PERMANENT

Tout associé a le droit, à toute époque, de prendre connaissance ou copie au siège social des statuts à jour de la Société ainsi que des documents ci-après concernant les trois derniers exercices sociaux :

- La liste des associés avec le nombre d'actions dont chacun d'eux est titulaire et, le cas échéant, le nombre de droits de vote attachés à ces actions ;
- Les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe ;
- Les inventaires ;
- Les rapports et documents soumis aux associés à l'occasion des décisions collectives ;
- Les procès-verbaux des décisions collectives comportant en annexe, le cas échéant, les pouvoirs des associés représentés.

Ce droit de communication peut être exercé par l'associé, lequel peut se faire représenter par tout mandataire de son choix et se faire assister par un expert inscrit sur une des listes des cours et tribunaux.

Article 20 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle de la Société est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires exerçant leur mission conformément à la loi et désignés parmi les candidats proposés par chacun des associés détenteurs de moins de 20% des droits de vote et de capital de la Société.

Un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, sont nommés en même temps que le ou les titulaires pour la même durée.

Les commissaires aux comptes sont nommés pour six (6) exercices sociaux ; leurs fonctions expirent à l'issue de la consultation annuelle de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social.

Afin de préserver l'indépendance des commissaires à l'égard de la Société et de ses dirigeants, toute nomination de Commissaire aux comptes est soumise aux règles d'incompatibilité édictées par les dispositions de l'article L.822-11 du Code de commerce.

Les commissaires aux comptes sont indéfiniment rééligibles. Leur renouvellement doit être décidée par la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires, la reconduction tacite de leurs fonctions étant inopérante.

Les premiers commissaires aux comptes sont nommés dans les statuts.

Article 21 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée de douze (12) mois, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2014.

Tous les actes accomplis pour le compte de la Société en formation et repris de fait seront de ce fait inclus dans ledit exercice.

Article 22 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Le Président établit le rapport de gestion notamment sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et de développement.

Tous ces documents sont mis à la disposition du commissaire aux comptes de la Société dans les conditions légales.

La collectivité des associés, délibérant dans les conditions fixées pour les décisions ordinaires, doit statuer sur les comptes de l'exercice écoulé dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice.

Le délai de six (6) mois visé aux 2 alinéas précédents pourra être prorogé sur ordonnance rendue par le Président du Tribunal de commerce.

Article 23 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, la collectivité des associés peut prélever toutes sommes qu'il ou qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti par décision de la collectivité des associés proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

En outre, la collectivité des associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont la Société a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Article 24 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par décision de la collectivité des associés délibérant dans les conditions fixées pour les décisions ordinaires ou à défaut par le Président.

La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du Conseil d'Administration des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

La collectivité des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos a la faculté d'accorder à chaque associé, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Article 25 - CAPITAUX PROPRES INFERIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président doit, dans les quatre (4) mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être réduit d'un montant égal à la perte constatée au plus tard lors de la clôture du second exercice social suivant celui au cours duquel les pertes portant atteinte au capital ont été constatées.

Dans tous les cas, la décision de la collectivité des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

Article 26 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La Société peut se transformer en société d'une autre forme sous réserve de respecter les dispositions légales.

Article 27 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute à l'expiration du terme fixé par les statuts, sauf prorogation, ou par décision des associés délibérant collectivement dans les conditions fixées pour les décisions extraordinaires.

La dissolution de la Société peut également être prononcée dans les conditions du droit commun applicables aux sociétés anonymes dans le cas où les capitaux propres de la Société deviendraient inférieurs à la moitié du capital social.

La collectivité des associés règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la législation en vigueur.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci, mais sa dénomination devra être suivie de la mention "société en liquidation" ainsi que du nom du liquidateur sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

Les actions demeurent négociables jusqu'à la clôture de la liquidation.

Article 28 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, soit entre la Société et les associés ou le Président, soit entre les associés eux-mêmes, concernant les affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du ressort de son siège social.

Article 29 - DESIGNATION DU PREMIER PRESIDENT

Le premier Président de la Société, nommé pour une durée illimitée, sera :

- BMA, représentée par Monsieur Pascal Gérasimo, agissant en qualité de Directeur Général

BMA déclare accepter les fonctions de Président et qu'elle n'est frappée d'aucune interdiction légale ou réglementaire susceptible de lui interdire d'exercer lesdites fonctions.

Article 30 – NOMINATION DES PREMIERS MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Sont désignés en qualité de premiers membres du Conseil d'Administration de la Société, pour une durée de six (6) ans :

- **Bordeaux Métropole Aménagement (« BMA »)**, société anonyme d'économie mixte au capital de 3.945.517,77 euros ayant son siège social 38 rue de Cursol, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 466 200 821

  Représentée par Monsieur Pascal Gerasimo, agissant en qualité de Directeur Général,

- **Aquitanis**, Office Public de l'Habitat, établissement public local à caractère industriel ou commercial, ayant son siège social 1, avenue André Reinson Cs 30239, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 398 731 489

  Représentée par Monsieur Bernard Blanc agissant en qualité de directeur général,

- **Domofrance**, société anonyme de HLM à Conseil d'Administration au capital de 3.246.190,29 euros, ayant son siège social 110 avenue de la Jallère, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 458 204 963

Représentée par Monsieur François Cornuz, agissant en qualité de Directeur Général,

Les sociétés BMA, Aquitanis et Domofrance déclarent accepter les fonctions confiées et ne faire l'objet d'aucune interdiction ou empêchement à cet effet.

Article 31 – DESIGNATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sont désignés comme Commissaire aux comptes de la Société pour une durée de six (6) exercices, leurs fonctions expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

- en qualité de Commissaire aux comptes titulaire la société [●], dont le siège est situé [●], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [●] sous le numéro [●].

- en qualité de Commissaire aux comptes suppléant [●], domiciliée [●],

lesquels ont déclaré accepter lesdites fonctions, chacun d'eux précisant que les dispositions légales instituant des incompatibilités ou des interdictions de fonctions ne peuvent lui être appliquées.

Article 32 - ENGAGEMENTS PRIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION – FRAIS – PUBLICITE - POUVOIRS

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés. Cependant, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts et indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société ont été accomplis avant la signature de ces statuts, pour le compte de la Société en formation. Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état demeure annexé aux présentes. L'immatriculation de la Société emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements. A compter de l'immatriculation, tous les frais relatifs à la constitution seront pris en charge par la Société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices et au plus tard dans le délai de cinq (5) ans.

Tous pouvoirs sont donnés à BMA pour effectuer ou faire effectuer par toute personne qu'il aura choisi, les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés ;
- et généralement au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

,

[Seront ajoutés ici les actes susceptibles d'être signés avant l'immatriculation de la Société (notamment la transfert du contrat de concession….)]

Fait en six exemplaires
Le [●],

_____

ANNEXE

SAS D'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL

Société par actions simplifiée en formation
au capital de 2.000.000 euros
Siège social : 38, rue de Cursol CS 80010, 33 000 Bordeaux

RCS Bordeaux en cours d'attribution

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS
AU NOM ET POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION
PREALABLEMENT A LA SIGNATURE DES STATUTS

- Ouverture d'un compte bancaire au nom de la Société en formation auprès de la située [●],

- Signature d'un contrat de domiciliation avec la société [●].

Cet état sera tenu à la disposition des associés en vertu des dispositions légales avant la signature des statuts et restera annexé à ces statuts dont la signature entrainera la reprise par la Société de ces engagements, lorsque celle-ci sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Fait à [●],
Le [●]

GROUPEMENT BMA (Mandataire) / AQUITANIS / DOMOFRANCE
BILAN PREVISIONNEL ZAC BASTIDE NIEL
BILAN OPTIMISE SUITE A LA REUNION TECHNIQUE DU 11/12/2013

12/12/13 (m à j 10/03/2014)

DEPENSES		€ HT	TVA	€ TTC
1- Études de définition et de suivi de l'opération		**3 148 000**	**617 008**	**3 765 008**
ETUDES	**DOSSIER REALISATION**	**788 000**	**154 448**	**942 448**
ETUDES	**PHASE REALISATION**	**2 360 000**	**462 560**	**2 822 560**
2- Frais d'acquisition et de libération des sols		**49 423 670**	**2 115 074**	**51 538 743**
2.1- Acquisitions foncières		38 632 478	-	38 632 478
- acquisition CUB	*(hors tva sur marge)*	31 058 078	-	31 058 078
- acquisition Ville	*(hors tva sur marge)*	333 000	-	333 000
- reste à acquérir	*(hors tva sur marge)*	7 241 400	-	7 241 400
Provisions revalorisation		-	-	-
2.2- Frais		262 587	51 467	314 054
2.3- Libération des terrains (dont dépollution, déconstruction, BET spécifiques, frais de gestion et de libération)		10 528 605	2 063 607	12 592 212
			-	-
3 - Frais d'aménagement		**69 618 488**	**13 645 224**	**83 263 712**
3.1.- Études liées aux travaux		5 097 938	999 196	6 097 134
(dont maîtrise d'oeuvre)				
3.2.- Travaux et aléas		63 479 607	12 442 003	75 921 610
Inondation		**488 416**	**95 730**	**584 146**
Installations électriques hors ZAC		**4 300 000**	**842 800**	**5 142 800**
Voiries (espaces publics + réseaux)		**36 187 456**	**7 092 741**	**43 280 197**
	Primo-aménagements phase d'amorce	581 682	114 010	695 692
	Voiries IG Mo ZAC sous participation CUB +Ville	9 825 261	1 925 751	11 751 012
	Voiries principales	4 773 152	935 538	5 708 690
	Voiries secondaires TCSP	-	-	-
	Voiries secondaires	14 709 190	2 883 001	17 592 191
	Entre deux	6 298 171	1 234 442	7 532 613
Espaces de poche		**6 515 922**	**1 277 121**	**7 793 043**
Autres		**3 467 278**	**679 586**	**4 146 864**
Révisions travaux		**8 877 234**	**1 739 938**	**10 617 172**
Aléas et frais chantier		**3 643 301**	**714 087**	**4 357 388**
		-	**-**	**-**
3.3.- Autres frais		1 040 943	204 025	1 244 968
4- Participation équip. publics		**9 372 778**	**1 837 064**	**11 209 842**
4,1 - Réseaux chaleur		**519 028**	**101 729**	**620 757**
4.2. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville		**8 853 750**	**1 735 335**	**10 589 085**
Crèche	cout à 100 %	2 500 000	490 000	2 990 000
Gymnase	cout à 80 %	4 600 000	901 600	5 501 600
Salle polyvalente	cout à 50 %	1 753 750	343 735	2 097 485
5 - Honoraires concession	Article 10 du Traité	**14 464 215**	**-**	**14 464 215**
5-1 Dossier réalisation	**forfait**	**200 000**	**-**	**200 000**
5-2 a FORFAIT LIBERATION, GESTION ET MISE AU PROPRE FONCIER PUBLIC		**1 066 244**	**-**	**1 066 244**
5-2 b rem sur acquisitions privées	**5,00%**	**463 207**	**-**	**463 207**
5-3 rem aménagement	**forfait**	**3 248 980**	**-**	**3 248 980**
5-3 rem aménagement	**révisions**	**-**	**-**	**-**
5-4 rem conduite opération	**forfait**	**3 360 000**	**-**	**3 360 000**
5-4 rem conduite opération	**révisions**	**415 318**	**-**	**415 318**
5-5 rem commercialisation	**6,00%**	**5 584 847**	**-**	**5 584 847**
5-6 rem clôture opération	**forfait**	**100 000**	**-**	**100 000**
5-6 rem clôture opération	**révisions**	**25 620**	**-**	**25 620**
6 - Frais de communication		**1 500 000**	**294 000**	**1 794 000**
7- Frais divers		**3 117 529**	**7 611 362**	**10 728 891**
" Participation au titre du stationnement"		**1 000 000**	**196 000**	**1 196 000**
frais financiers / impôts et taxes		**2 117 529**	**-**	**2 117 529**
TVA encaissée / reversée			7 415 362	7 415 362
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC		**150 644 680**	**26 119 732**	**176 764 412**

RECETTES	qtté		prix unitaire	€ HT	TVA	€ TTC
1- 1 Cessions droits à construire à opérer par l'aménageur		**qtté**	**prix unitaire**	**79 383 609**	**14 180 938**	**93 564 547**
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)		18 474	155,16 € HT/m² SDP	2 866 390	200 647	3 067 038
1-2. PLS		7 390	223,42 € HT/m² SDP	1 651 048	115 573	1 766 621
1-3. Accession aidée		28 740	223,42 € HT/m² SDP	6 421 047	449 473	6 870 521
1-4. Accession libre		96 076	508,51 € HT/m² SDP	48 855 113	9 575 602	58 430 716
1-5. Commerces et services		21 524	233,33 € HT/m² SDP	5 022 150	984 341	6 006 491
Bureaux		22 172	277,78 € HT/m² SDP	6 158 750	1 207 115	7 365 865
Equipments privés		1 891	300,00 € HT/m² SDP	567 270	111 185	678 455
1-6. Locaux d'activités		9 471	88,89 € HT/m² SDP	841 840	165 001	1 006 841
1-7. Cessions diverses		31 500	222,22 € HT/m² SDP	7 000 000	1 372 000	8 372 000
Non affecté (écart fiche lot / surface commercialisée)		-	0,00 € HT/m² SDP			
TOTAL DROITS A CONSTRUIRE A COMMERCIALISER PAR L'AMENAGEUR		**237 236**				
1- 2 Cessions par l'aménageur des droits à construire precommercialisés par la CUB - ilots pilotes	**qtté**		**prix unitaire**	**11 142 466**	**1 972 106**	**13 114 572**
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)		4 370	139,64 € HT/m² SDP	610 157	42 711	652 868
1-2. PLS		815	201,08 € HT/m² SDP	163 961	11 477	175 438
1-3. Accession aidée		4 628	195,98 € HT/m² SDP	906 968	63 488	970 456
1-4. Accession libre		10 869	413,03 € HT/m² SDP	4 489 300	879 903	5 369 203
1-5. Commerces et services	-	1 017	207,47 € HT/m² SDP	211 000	41 356	252 356
Bureaux	-	1 914	115,26 € HT/m² SDP	220 650	43 247	263 897
Equipments privés	-	10 709	333,03 € HT/m² SDP	3 566 430	34 104	208 104
1-6. Locaux d'activités		1 958	88,89 € HT/m² SDP	174 000	699 020	4 265 450
1-7. Cessions diverses		3 600	222,22 € HT/m² SDP	800 000	156 800	956 800
Non affecté (écart fiche lot / surface commercialisée)		1 874	-	-	-	-
TOTAL CESSIONS PAR L'AMENAGEUR DES ILOTS PRE-COMMERCIALISES PAR LA CUB		**41 754**				
1- 3 Valorisation droits à construire réalisés en direct par l'aménageur	**qtté**		**prix unitaire**	**11 653 305**	**815 731**	**12 469 036**
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)		34 901	155,16 € HT/m² SDP	5 415 100	379 057	5 794 157
1-2. PLS		13 960	223,42 € HT/m² SDP	3 119 052	218 334	3 337 386
1-3. Accession aidée		13 961	223,42 € HT/m² SDP	3 119 153	218 341	3 337 494
1-4. Accession libre		-	508,51 € HT/m² SDP	-	-	-
1-5. Commerces et services	-	-	233,33 € HT/m² SDP	-	-	-
Bureaux	-	-	277,78 € HT/m² SDP	-	-	-
Equipments privés	-	-	300,00 € HT/m² SDP	-	-	-
1-6. Locaux d'activités		-	88,89 € HT/m² SDP			
1-7. Cessions diverses		-	222,22 € HT/m² SDP	-	-	-
Non affecté (écart fiche lot / surface commercialisée)		-	0,00 € HT/m² SDP	-	-	-
TOTAL DROITS A CONSTRUIRE REALISES SOUS MAITRISE D'OUVRAGE AMENAGEUR		**62 822**				
2-Participation constructeurs				**585 585**	**40 991**	**626 576**
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)		1 481	197,77 € HT/m² SDP	292 792	20 495	313 288
1-2. PLS		1 481	197,77 € HT/m² SDP	292 792	20 495	313 288
1-3. Accession aidée		-	197,77 € HT/m² SDP	-	-	-
1-4. Accession libre		-	197,77 € HT/m² SDP	-	-	-
1-5. Commerces et services		-	197,77 € HT/m² SDP	-	-	-
Bureaux		-	197,77 € HT/m² SDP	-	-	-
Equipments privés		-	197,77 € HT/m² SDP	-	-	-
1-6. Locaux d'activités		-	197,77 € HT/m² SDP	-	-	-
1-7. Cessions diverses		-	197,77 € HT/m² SDP	-	-	-
Non affecté (écart fiche lot / surface commercialisée)		-				
TOTAL SOUS PARTICIPATION CONSTRUCTEURS		**2 961**				
TOTAL GENERAL VALORISE		**344 773**				
PROGRAMMES HORS BILAN (équipement propres ZAC) et Ilots hors ZAC (Darwin et Archives municipales		10 793				
TOTAL PGC		**355 566**				
3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur				**4 528 150**	**887 517**	**5 415 667**
Super structure d'intérêt général				**4 528 150**	**887 517**	**5 415 667**
4- Subventions				**-**	**-**	**-**
5- Participation communautaire éventuelle au titre de :		**26%**		**39 641 045**	**7 575 997**	**47 217 042**
5-1. Au titre des équipements publics destinés à être intégrés dans le patrimoine de la collectivité (TVA récupérable au titre du FCTVA)				38 653 045	7 575 997	46 229 042
5-2 Participation globale : Portage du dossier de réalisation, Cas de mise en œuvre de participation communautaire délib 2007/0451 du 22/06/2007				988 000	-	988 000
6- Revalorisation des recettes de cessions				**2 710 521**	**450 451**	**3 160 972**
6-1 Cessions à opérer par l'aménageur				2 554 701	439 543	2 994 245
6-2 Droits à construire réalisés en direct par l'aménageur				155 819	10 907	166 727
7 - Autres recettes (dont valoisation des places acquises au titre de la participation de la ZAC au stationnement)				**1 000 000**	**196 000**	**1 196 000**
1068						
TOTAL RECETTES BILAN ZAC				**150 644 680**	**26 119 732**	**176 764 412**

ZAC Bastide Niel - GROUPEMENT BMA - Mandataire / AQUITANIS / DOMOFRANCE

BILAN OPTIMISE SUITE A LA REUNION TECHNIQUE DU 11/12/2013 — 12/12/2013

(m à j 10/03/2014)

	DR et Amorce				41 620	PHASE 2				PHASE 3					
	2014 valeur	2015 valeur	2016 valeur	2017 valeur	2018 valeur	2019 valeur	2020 valeur	2021 valeur	2022 valeur	2023 valeur	2024 valeur	2025 valeur	2026 valeur	CLOTURE 2027 valeur	TOTAL
DEPENSES en € TTC	**TTC**	**TTC**	**TTC**	**TTC**	**TTC**	**TTC**	**TTC**	**TTC**	**TTC**	**TTC**	**TTC**	**TTC**	**TTC**	**TTC**	**TTC**
Poste 1 - Études de définition et de suivi	**1 303 982**	**189 310**	**189 310**	**189 310**	**189 310**	**189 310**	**189 310**	**189 310**	**189 310**	**189 310**	**189 310**	**189 310**	**189 310**	**189 310**	**3 765 008**
Poste 2 - Frais d'acquisition/libération sols	**3 258 659**	**8 039 813**	**29 822 574**	**583 315**	**2 636 181**	**4 270 129**	**170 857**	**1 213 886**	**1 201 615**	**85 429**	**85 429**	**85 429**	**85 429**	**-**	**51 538 743**
2.1- Acquisitions foncières	1 552 904	4 694 304	29 184 270	201 000	-	3 000 000	-	-	-	-	-	-	-	-	38 632 478
- acquisition CUB (valeur vénale)	1 552 904	1 552 904	27 952 270	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31 058 078
- acquisition Ville (valeur Dépenses COPRO)	-	-	132 000	201 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	333 000
- reste à acquérir	-	3 141 400	1 100 000	-	-	3 000 000	-	-	-	-	-	-	-	-	7 241 400
2.2- Frais	74 291	103 321	36 810	962	-	98 670	-	-	-	-	-	-	-	-	314 054
2.3- Libération des terrains	1 631 464	3 242 188	601 493	381 353	2 636 181	1 171 459	170 857	1 213 886	1 201 615	85 429	85 429	85 429	85 429	-	12 592 212
Poste 3 - Frais d'aménagement	**3 118 014**	**8 401 555**	**8 595 358**	**7 933 705**	**11 713 878**	**10 149 175**	**7 645 411**	**4 337 521**	**8 384 163**	**4 013 138**	**1 184 010**	**3 228 805**	**4 378 076**	**180 904**	**83 263 712**
3.1.- Études liées aux travaux	757 884	567 865	524 678	473 203	818 653	588 622	475 189	347 071	513 676	268 952	153 306	228 091	287 965	91 978	6 097 134
3.2.- Travaux et aléas	2 271 203	7 744 763	7 981 753	7 371 576	10 806 299	9 471 626	7 081 296	3 901 523	7 781 561	3 655 259	941 778	2 911 788	4 001 185	-	75 921 610
3.3 - Autres frais	88 926	88 926	88 926	88 926	88 926	88 926	88 926	88 926	88 926	88 926	88 926	88 926	88 926	88 926	1 244 968
Poste 4 - Participation aux équipements publics	**620 757**	**-**	**-**	**2 097 485**	**-**	**2 990 000**	**-**	**5 501 600**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**11 209 842**
4.1 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB réseaux de chaleur	620 757	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	620 757
4.2. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	-	-	-	2 097 485	-	2 990 000	-	5 501 600	-	-	-	-	-	-	10 589 085
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Poste 5 - Honoraires concession selon article 10 du Traité	**1 153 811**	**1 126 339**	**1 465 221**	**1 416 571**	**643 457**	**787 309**	**1 579 626**	**1 597 250**	**517 652**	**513 793**	**1 233 196**	**1 241 831**	**528 983**	**659 176**	**14 464 215**
5-1 Dossier réalisation	**200 000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**200 000**
5-2 a liberation, prise en gestion et mise au propre foncier public	**133 281**	**133 281**	**133 281**	**133 281**	**133 281**	**133 281**	**133 281**	**133 281**							**1 066 244**
5-2 b rém sur acquisitions privées	**13 367**	**183 286**	**60 002**	**2 996**	**20 658**	**159 953**	**1 339**	**9 512**	**9 416**	**669**	**669**	**669**	**669**	**-**	**463 207**
5-3 rem aménagement	**232 070**	**232 070**	**232 070**	**232 070**	**232 070**	**232 070**	**232 070**	**232 070**	**232 070**	**232 070**	**232 070**	**232 070**	**232 070**	**232 070**	**3 248 980**
5-3 rem aménagement (révision)															
5-4 rem conduite opération	**240 000**	**240 000**	**240 000**	**240 000**	**240 000**	**240 000**	**240 000**	**240 000**	**240 000**	**240 000**	**240 000**	**240 000**	**240 000**	**240 000**	**3 360 000**
5-4 rem conduite opération (révision)	**-**	**4 248**	**8 571**	**12 971**	**17 448**	**22 005**	**26 643**	**31 362**	**36 166**	**41 054**	**46 028**	**51 091**	**56 243**	**61 487**	**415 318**
5-5 rem commercialisation	**335 094**	**333 454**	**791 297**	**795 254**	**-**	**-**	**946 293**	**951 025**	**-**	**-**	**714 429**	**718 001**	**-**	**-**	**5 584 847**
5-6 rem clôture opération	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**100 000**	**100 000**
5-6 rem clôture opération (révision)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**25 620**	**25 620**
Poste 6 - Frais de communication	**163 091**	**163 091**	**163 091**	**163 091**	**163 091**	**163 091**	**163 091**	**163 091**	**163 091**	**163 091**	**163 091**	**-**	**-**	**-**	**1 794 000**
Poste 7 - Frais divers	**- 3 769**	**- 259 187**	**5 362 790**	**2 686 454**	**- 706 159**	**- 332 074**	**2 188 732**	**1 162 732**	**- 1 508 913**	**- 161 696**	**1 674 633**	**1 396 021**	**- 713 872**	**- 56 801**	**10 728 891**
4.3 Participation au titre du stationnement	-	-	1 196 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 196 000
7.1. Frais divers / Impôts et taxes	100 584	257 963	528 447	175 946	188 075	226 155	131 786	163 094	119 752	59 755	46 591	66 882	48 629	3 869	2 117 529
7.2.TVA encaissée/reversée	- 104 353	- 517 150	3 638 343	2 510 508	- 894 234	- 558 229	2 056 946	999 638	- 1 628 665	- 221 451	1 628 043	1 329 139	- 762 501	- 60 671	7 415 362
TOTAL DEPENSES	**9 614 545**	**17 660 921**	**45 598 343**	**15 069 930**	**14 639 758**	**18 216 939**	**11 937 027**	**14 165 390**	**8 946 917**	**4 803 064**	**4 529 669**	**6 141 395**	**4 467 924**	**972 589**	**176 764 412**
RECETTES en € TTC															
Poste 1-1 - Cessions de droits à construire à opérer par l'aménageur	**-**	**-**	**15 575 842**	**15 575 842**	**-**	**-**	**18 076 903**	**18 076 903**	**-**	**-**	**13 129 529**	**13 129 529**	**-**	**-**	**93 564 547**
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	-	-	-	-	-	-	230 547	230 547	-	-	1 302 972	1 302 972	-	-	3 067 038
1-2. PLS	-	-	22	22	-	-	132 783	132 783	-	-	750 506	750 506	-	-	1 766 621
1-3. Accession aidée	-	-	346 390	346 390	-	-	1 587 859	1 587 859	-	-	1 501 012	1 501 012	-	-	6 870 521
1-4. Accession libre	-	-	9 677 778	9 677 778	-	-	10 945 784	10 945 784	-	-	8 591 796	8 591 796	-	-	58 430 716
Commerces	-	-	1 550 285	1 550 285	-	-	879 939	879 939	-	-	573 022	573 022	-	-	6 006 491
Bureaux	-	-	1 840 196	1 840 196	-	-	1 722 091	1 722 091	-	-	120 647	120 647	-	-	7 365 865
Equipement privés	-	-	-	-	-	-	339 227	339 227	-	-	-	-	-	-	678 455
1-6. Locaux d'activités	-	-	104 052	104 052	-	-	109 793	109 793	-	-	289 576	289 576	-	-	1 006 841
1-7. Cessions diverses	-	-	2 057 120	2 057 120	-	-	2 128 880	2 128 880	-	-	-	-	-	-	8 372 000
Poste 1- 2 Cessions par l'aménageur des droits à construire précommercialisés par la CUB - ilots pilotes	**6 613 213**	**6 501 360**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**13 114 572**
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	172 126	480 742	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	652 868
1-2. PLS	-	175 438	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175 438
1-3. Accession aidée	391 085	579 371	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	970 456
1-4. Accession libre	3 418 766	1 950 437	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 369 203
Commerces	166 244	86 112	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	252 356
Bureaux	175 094	88 803	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	263 897
Equipement privés	2 114 803	2 150 647	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 265 450
1-6. Locaux d'activités	175 094	33 010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	208 104
1-7. Cessions diverses	-	956 800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	956 800
Poste 1-3 - Valorisation droits à construire réalisés en direct par l'aménageur	**-**	**7 314 713**	**-**	**-**	**-**	**5 154 323**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**12 469 036**
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	-	2 935 328	-	-	-	2 858 828	-	-	-	-	-	-	-	-	5 794 157
1-2. PLS	-	1 690 693	-	-	-	1 646 693	-	-	-	-	-	-	-	-	3 337 386
1-3. Accession aidée	-	2 688 692	-	-	-	648 802	-	-	-	-	-	-	-	-	3 337 494
1-4. Accession libre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipement privés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-6. Locaux d'activités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-7. Cessions diverses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Poste 2- Participation des constructeurs	**-**	**626 576**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**626 576**
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	-	313 288	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	313 288
1-2. PLS	-	313 288	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	313 288
1-3. Accession aidée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-4. Accession libre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipement privés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-6. Locaux d'activités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-7. Cessions diverses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Poste 3 - Part. des collectivités aux équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur	**-**	**-**	**-**	**1 239 930**	**-**	**-**	**2 272 075**	**-**	**-**	**1 903 662**	**-**	**-**	**-**	**-**	**5 415 667**
Poste 4 - Subventions	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Poste 5 - Participation communautaire :	**988 000**	**-**	**17 461 600**	**9 245 808**	**9 245 808**	**9 245 808**	**1 030 017**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**47 217 042**
5-1. au titre des équipements publics	-	-	17 461 600	9 245 808	9 245 808	9 245 808	1 030 017	-	-	-	-	-	-	-	46 229 042
5-2. participation globale à l'opération	988 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	988 000
Poste 6 - Revalorisation des recettes de cessions	**-**	**36 574**	**156 148**	**234 808**	**-**	**130 153**	**549 131**	**642 261**	**-**	**-**	**671 446**	**740 451**	**-**	**-**	**3 160 972**
6-1 Cessions à opérer par l'aménageur	**-**	**-**	**156 148**	**234 808**	**-**	**-**	**549 131**	**642 261**	**-**	**-**	**671 446**	**740 451**	**-**	**-**	**2 994 245**
6-2 Droits à construire réalisés en direct par l'aménageur	**-**	**36 574**	**-**	**-**	**-**	**130 153**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**166 727**
Poste 7 - Autres recettes diverses	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 196 000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 196 000**
TOTAL RECETTES	**7 601 213**	**14 479 222**	**33 193 590**	**26 296 388**	**9 245 808**	**14 530 285**	**21 928 125**	**18 719 164**	**-**	**3 099 662**	**13 800 974**	**13 869 979**	**-**	**-**	**176 764 412**
RECETTES - DEPENSES	- 2 013 332	- 3 181 699	- 12 404 753	11 226 458	- 5 393 950	- 3 686 655	9 991 098	4 553 775	- 8 946 917	- 1 703 401	9 271 305	7 728 584	- 4 467 924	- 972 589	-
Balance opérationnelle cumulée (hors financements externes mobilisés)	*- 2 013 332*	*- 5 195 031*	*- 17 599 784*	*- 6 373 325*	*- 11 767 275*	*- 15 453 930*	*- 5 462 832*	*- 909 057*	*- 9 855 975*	*- 11 559 376*	*- 2 288 071*	*5 440 513*	*972 589*	*-*	*-*
	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-

Moyens de financement mobilisés	TOTAL														
Capital social SAS (Flux)	2 000 000 €	*2 000 000*									-				*- 2 000 000*
Avances en comptes courants (Flux)	6 000 000 €	*1 500 000*	-	*4 500 000*	*- 3 300 000*	*- 2 650 000*	*3 575 000*	-	*- 3 625 000*	*4 000 000*	-	*- 4 000 000*	-	-	-
Ligne de trésorerie bancaire (Flux)	10 000 000 €		*2 500 000*	*7 500 000*	*- 8 000 000*	*8 000 000*		*- 10 000 000*	-	*3 850 000*	*1 700 000*	*- 5 250 000*	*- 300 000*	-	-
SOLDE TRESORERIE AVEC FINANCEMENT		***1 486 668***	***804 969***	***400 216***	***326 675***	***282 725***	***171 070***	***162 168***	***1 090 943***	***- 5 975***	***- 9 376***	***11 929***	***7 440 513***	***2 972 589***	***-***
Capital social SAS (Cumul mobilisé fin année n)		2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	-
Avances en comptes courants (Cumul mobilisé fin année n)		1 500 000	1 500 000	6 000 000	2 700 000	50 000	3 625 000	3 625 000	-	4 000 000	4 000 000	-	-	-	-
Ligne de trésorerie bancaire (Cumul mobilisé fin année n)		-	2 500 000	10 000 000	2 000 000	10 000 000	10 000 000	-	-	3 850 000	5 550 000	300 000	-	-	-
CUMUL FINANCEMENT MOBILISES EN FIN D'ANNEE N		**3 500 000**	**6 000 000**	**18 000 000**	**6 700 000**	**12 050 000**	**15 625 000**	**5 625 000**	**2 000 000**	**9 850 000**	**11 550 000**	**2 300 000**	**2 000 000**	**2 000 000**	**-**

D-2014/577
Extension de la gare de Bordeaux Saint Jean côté Belcier. Percement du remblai du pont du Guit. Modalités de versement de la subvention de la Ville à la Communauté Urbaine de Bordeaux. Convention.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération D -2013/681 du 18 novembre 2013, la Ville de Bordeaux a approuvé le projet de restructuration de la gare de Bordeaux Saint Jean présenté par SNCF Gares & Connexions (SNCF G&C) et par Réseau Ferré de France (RFF), dans la perspective de la mise en service de la ligne à grande vitesse Tours-Bordeaux fin juillet 2017, ainsi que la convention de financement qui s'y rattache signée le 17 juillet 2014.

Ce projet est structuré en quatre parties :

- la construction d'un bâtiment principal, dit bâtiment Belcier, situé entre la rue des Terres de Borde et le faisceau ferroviaire, qui comprend un nouveau bâtiment voyageurs, un parking P1 de 850 places, un espace de commerces et services ;

- un parking complémentaire P2 d'une capacité de 750 places environ, situé entre la rampe d'accès au pont du Guit routier et le faisceau ferroviaire ;

- des aménagements urbains à vocation multimodale, notamment création d'un parvis devant le nouveau bâtiment voyageurs, d'un mail piéton entre la rampe d'accès au pont du guit et la rue des Terres de Borde, d'une vélostation sécurisée située au Nord du nouveau bâtiment voyageurs et d'emplacements de stationnement de transports en commun ;

- des aménagements dans le périmètre de la gare existante afin de mettre aux normes l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) aux quais et souterrains, d'améliorer l'accueil des voyageurs avec la création d'abris continus, et de rénover les souterrains.

Par ailleurs, l'insertion urbaine du projet, et notamment l'objectif de réserver la circulation rue des Terres de Borde aux modes doux et aux transports en commun, a conduit à proposer d'aménager des espaces de circulation dans le remblai du pont du Guit routier, permettant d'une part l'accès des voitures au P1, et d'autre part l'accès des piétons et vélos au P2.

La réalisation de ce projet d'extension repose sur différentes maîtrises d'ouvrage, suivant des périmètres définis dans la convention de financement précitée du 17 juillet 2014. Ainsi la maîtrise d'ouvrage des travaux de percement du remblai du pont du Guit routier relève de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Les dispositions consacrées aux modalités de participation financière des différents partenaires publics stipulent que les travaux de percement du remblai du pont du Guit routier, dont le coût total est estimé à 3,8 M€HT *(€ valeur juin 2012)*, sont respectivement pris en charge par la Communauté Urbaine de Bordeaux pour un montant de 2,2 M€ et par la Ville de Bordeaux pour un montant de 1,6 M€HT. Ces montants sont actualisables selon l'évolution de l'indice retenu et dans la limite d'un montant maximum de 1.87M€ HT pour la Ville.

La Communauté Urbaine de Bordeaux en tant que maître d'ouvrage assumant l'intégralité des dépenses liées aux travaux de percement, la participation de la Ville prendra la forme d'une subvention dont il convient de définir les modalités de versement, comme prévu par l'art 9.5.3 de la convention précitée.

Aussi, un premier acompte de 30%, du montant prévisionnel soit 480 000 €, sera versé à la signature de la convention. Le solde sera versé après achèvement de l'opération, sur

présentation par la Cub du relevé final des dépenses, et après actualisation de la contribution de la Ville.

En conséquence nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir autoriser M. le Maire à :

- à signer la convention relative aux modalités de versement de la subvention de la Ville à la Communauté Urbaine de bordeaux pour la réalisation du percement du remblai du pont du Guit.

- décider du versement à la Communauté Urbaine de Bordeaux de la subvention d'un montant de 1.6 M€ HT, actualisable dans la limite de 1.87 M€ HT , qui sera imputé sur le budget de la Ville compte 20418 – fonction 824 de l'exercice en cours.

ADOPTE A L'UNANIMITE

EXTENSION DE LA GARE DE BORDEAUX SAINT JEAN COTE BELCIER

CONVENTION DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PERCEMENT DU REMBLAI DU PONT DU GUIT ROUTIER

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX
LACUB
www.lacub.fr

BORDEAUX

Entre les soussignés :

- la Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par Monsieur Alain JUPPÉ, Président, en vertu de la délibération du Conseil de Communauté en date du .....,

  Ci-après désignée « La Cub »,

Et

- **la Ville de Bordeaux**, représentée par Monsieur/madame, adjoint au Maire, en vertu de la décision du Conseil Municipal du ....,

Ci-après désignée « la Ville de Bordeaux»,

Vu la convention de financement relative aux études projet (PRO) et aux travaux de l'opération de restructuration de la gare de Bordeaux Saint Jean en date du ,

PRÉAMBULE

1 Contexte

La gare de Bordeaux Saint Jean se situe à l'interface entre la nouvelle infrastructure ferroviaire à grande vitesse Tours-Bordeaux et le projet urbain Saint Jean Belcier, partie intégrante de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique. Elle devrait connaître une forte croissance du trafic voyageurs, qui passerait de 11 millions par an en 2009 à 18 millions en 2017, lors de la mise en service de la LGV.

Dans cette perspective, une dynamique partenariale s'est mise en place pour définir un ambitieux projet de restructuration de la gare de Bordeaux Saint Jean. Aux côtés des opérateurs ferroviaires, SNCF Gares & Connexions et RFF, l'Etat, le Conseil régional Aquitaine, La Cub, la ville de Bordeaux et l'EPA Bordeaux Euratlantique en sont parties prenantes.

Le projet est structuré en quatre parties (cf schéma d'ensemble en annexe 1) :

- la construction d'un bâtiment principal, dit bâtiment Belcier, situé entre la rue des Terres de Borde et le faisceau ferroviaire, qui comprend un nouveau bâtiment voyageurs, un parking P1 de 850 places, un espace de commerces et services ;

- un parking complémentaire P2 d'une capacité de 750 places environ, situé entre la rampe d'accès au pont du guit routier et le faisceau ferroviaire ; au regard de la demande en stationnement, ce parking pourra être complété à long terme d'un parking P3, situé dans le prolongement du P2, et pour lequel le foncier nécessaire sera dès à présent libéré et mis en réserve ;

- des aménagements urbains à vocation multimodale, notamment création d'un parvis devant le nouveau bâtiment voyageurs, d'un mail piéton entre la rampe d'accès au pont du guit et la rue des Terres de Borde, d'une vélostation sécurisée située au Nord du nouveau bâtiment voyageurs et d'emplacements de stationnement de transports en commun ;

- des aménagements dans le périmètre de la gare existante afin de mettre aux normes l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) aux quais et souterrains, d'améliorer l'accueil des voyageurs avec la création d'abris continus et de rénover les souterrains.

Il est à noter que l'insertion urbaine du projet, et notamment l'objectif de réserver la circulation rue des Terres de Borde aux modes doux et aux transports en commun, a conduit à proposer d'aménager des espaces de circulation dans la culée du pont du guit routier, permettant d'une part l'accès des voitures au P1, et d'autre part l'accès des piétons et vélos au P2.

L'ensemble du projet, à l'exception du parking P2, devrait être livré début 2017, avant la mise en service de la LGV Tours-Bordeaux. Le parking P2 sera ouvert au public fin 2018.

Une convention de financement a été signée entre l'ensemble des partenaires, définissant, d'une part, la contribution financière, et, précisant, d'autre part, les périmètres de maîtrise d'ouvrage de chacun des partenaires au projet.

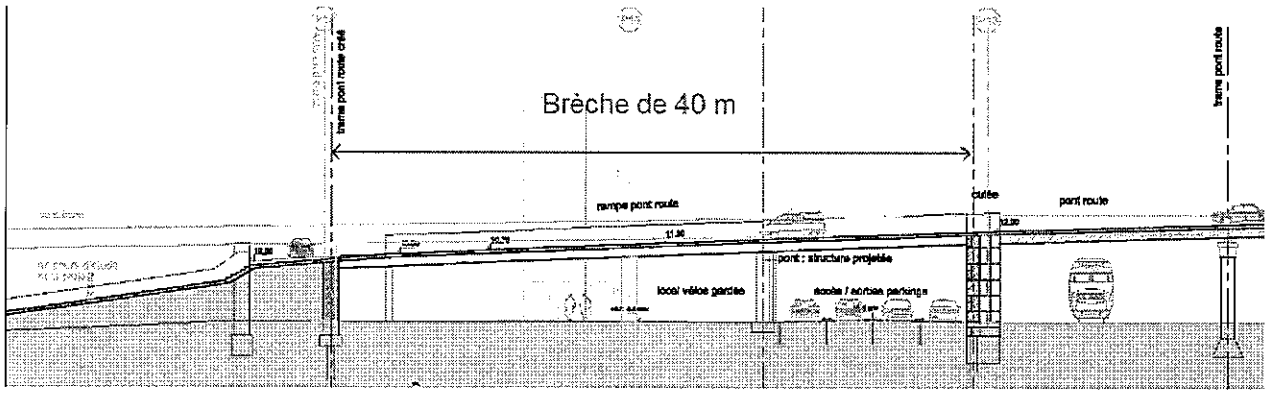
C'est ainsi que La Cub a été désignée maître d'ouvrage des travaux de percement du remblai du pont du guit routier.

2 Nature et modalités de réalisation des travaux de percement du pont du guit

Les travaux à réaliser ont pour objectif de permettre l'aménagement d'une double traversée inférieure du remblai du pont du guit côté Belcier :

- d'une part pour permettre l'accès des véhicules légers au futur parking P1 intégré au bâtiment voyageurs
- d'autre part pour permettre l'accès des piétons et vélos au futur parking P2 à réaliser à l'emplacement des terrains libérés par RFF.

Les études d'avant-projet ont conduit à retenir le principe de création d'une brèche de 40m environ dans la rampe existante, de la culée existante de l'ouvrage à l'alignement avec la pile P15 du pont du tram (modifications entre le niveau +10NGF et le niveau +12NGF de la chaussée du Pont du Guit). Les appuis futurs seront implantés dans l'alignement des appuis du pont du tram existant, soit trois appuis à créer.



La solution technique retenue lors des études d'avant-projet vise à limiter l'impact sur la circulation en traversée du pont : des cadres en béton seront préfabriqués à l'emplacement du futur P2 puis poussés et mis en place dans le cadre d'une « opération coup de poing » incluant la destruction partielle du remblai d'accès au pont. L'interruption totale de circulation devrait ainsi être limitée à 15 jours.

Cette solution technique conduit de fait à pouvoir considérer les travaux de libération des terrains du P2, sous maîtrise d'ouvrage de RFF, et ceux de percement du pont du guit, sous maîtrise d'ouvrage de La Cub, comme une seule et même opération. Conformément à l'article 2-2 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (loi MOP), RFF et La Cub sont donc convenus d'une maîtrise d'ouvrage unique, confiée à RFF, pour les travaux de libération des terrains du futur P2 et de percement du remblai du pont du guit routier.

En conséquence de quoi il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les modalités de versement par la Ville de Bordeaux à La Cub, de sa participation financière aux travaux de percement du pont du guit, telle que prévue à l'article 9 de la convention de financement sus-visée.

ARTICLE 2 : MODALITÉS FINANCIÈRES

2.1. Coût prévisionnel de l'opération et plan de financement

Les coûts prévisionnels de l'opération ont été définis dans la convention de financement sus-visée. Aux conditions économiques de juin 2012, ils s'élèvent à 3,8 M€HT pour le percement du pont du guit.

Ces coûts comprennent les frais de maîtrise d'ouvrage, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre supportés par le maître d'ouvrage unique, RFF (*voir détail prévisionnel en annexe 2*).

La ville de Bordeaux apporte une contribution de 1,6 M€HT, soit 42,11% du coût prévisionnel HT.

Ce montant est établi en euros constants, valeur juin 2012. Il sera actualisé sur la base de l'indice TP02.

2.2 Modalités de versement

La contribution de la ville de Bordeaux à La Cub, sera versée en deux fois, comme suit :

1. A la date de prise d'effet de la présente convention, un premier acompte correspondant à 30% de la contribution prévisionnelle totale, soit 480 000 € HT.

2. Le solde, après achèvement de l'opération, sur présentation par La Cub du relevé final des dépenses.

Le solde sera calculé comme suit : *Solde = (relevé final des dépenses * 42,11%) – Acompte*

Le montant total de la contribution de la ville de Bordeaux ne pourra excéder la valeur suivante :

*Plafond de la contribution de la ville = 1,6 M€HT * taux d'actualisation*
où le taux d'actualisation est le rapport entre l'index TP02 à la date d'émission du relevé final des dépenses et l'index TP02 au 1er juin 2012.

Les sommes dues par la ville de Bordeaux au titre de la présente convention sont réglées dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de réception de la facture d'appel de fonds.

2.3 Dépassement de coûts

En cas de dépassement des coûts prévisionnels des travaux visés à l'article 2 de la présente convention, les dispositions prévues à l'article 10 de la convention de financement sus-visée s'appliquent :

« Si, à l'issue des études PRO, il est constaté un dépassement du coût prévisionnel de l'opération, le maître d'ouvrage devra également présenter un scénario de révision du programme de l'opération permettant de rester dans l'enveloppe de coût initialement envisagée.

Durant les travaux, en cas de dépassement du coût prévisionnel d'une ou plusieurs opérations, le maître d'ouvrage concerné informera le comité de pilotage prévu à l'article 7.1 [de la convention de financement] et fournira un chiffrage de son incidence sur le coût global du projet.

Si le dépassement résulte d'une demande particulière de l'un des partenaires, non prise en compte lors des études AVP, celui-ci supporte la hausse occasionnée, dès lors que ses propositions de modification ont été validées par le comité de pilotage. »

ARTICLE 3 : MODALITÉS DE SUIVI

Le suivi de la conception et de la réalisation du projet de restructuration de la gare de Bordeaux Saint Jean est assuré par la constitution d'un comité technique et d'un comité de pilotage dont la composition et le rôle sont définis dans la convention de financement des études et des travaux.

Dans le cadre de la présente convention, un comité de suivi est mis en place ; il sera composé de représentants de la CUB, de RFF, de SNCF Gares & Connexions, de l'EPA Bordeaux Euratlantique et de la Ville de Bordeaux.

Animé par RFF, il est réuni chaque fois que les circonstances l'exigent, ou sur la demande de l'une ou l'autre des parties.

Ces réunions auront pour objectif d'informer les parties de l'avancement de l'opération et recueillir toute proposition.

ARTICLE 4 : ENTRÉE EN VIGUEUR ET TERME DE LA PRÉSENTE CONVENTION

La présente convention prend effet à sa signature les partenaires.

Elle prendra fin suite à l'achèvement des travaux et au règlement du solde des sommes dues par la ville.

ARTICLE 5 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Les parties s'efforceront de résoudre à l'amiable tout différend qui pourrait s'élever entre elles à l'occasion de l'exécution de la présente convention.

A défaut d'accord amiable, tous les litiges liés à l'interprétation et / ou à l'exécution de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal administratif de Bordeaux.

ARTICLE 6 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les parties élisent domicile en leurs sièges respectifs. Toute convention, notification ou avenant ultérieur devra être fait à ces adresses, sauf changement dûment notifié à l'autre partie.

ARTICLE 7 : MESURES D'ORDRE

Les frais de timbre et d'enregistrement seront à la charge de celle des parties qui entendrait soumettre le présent protocole à cette formalité.

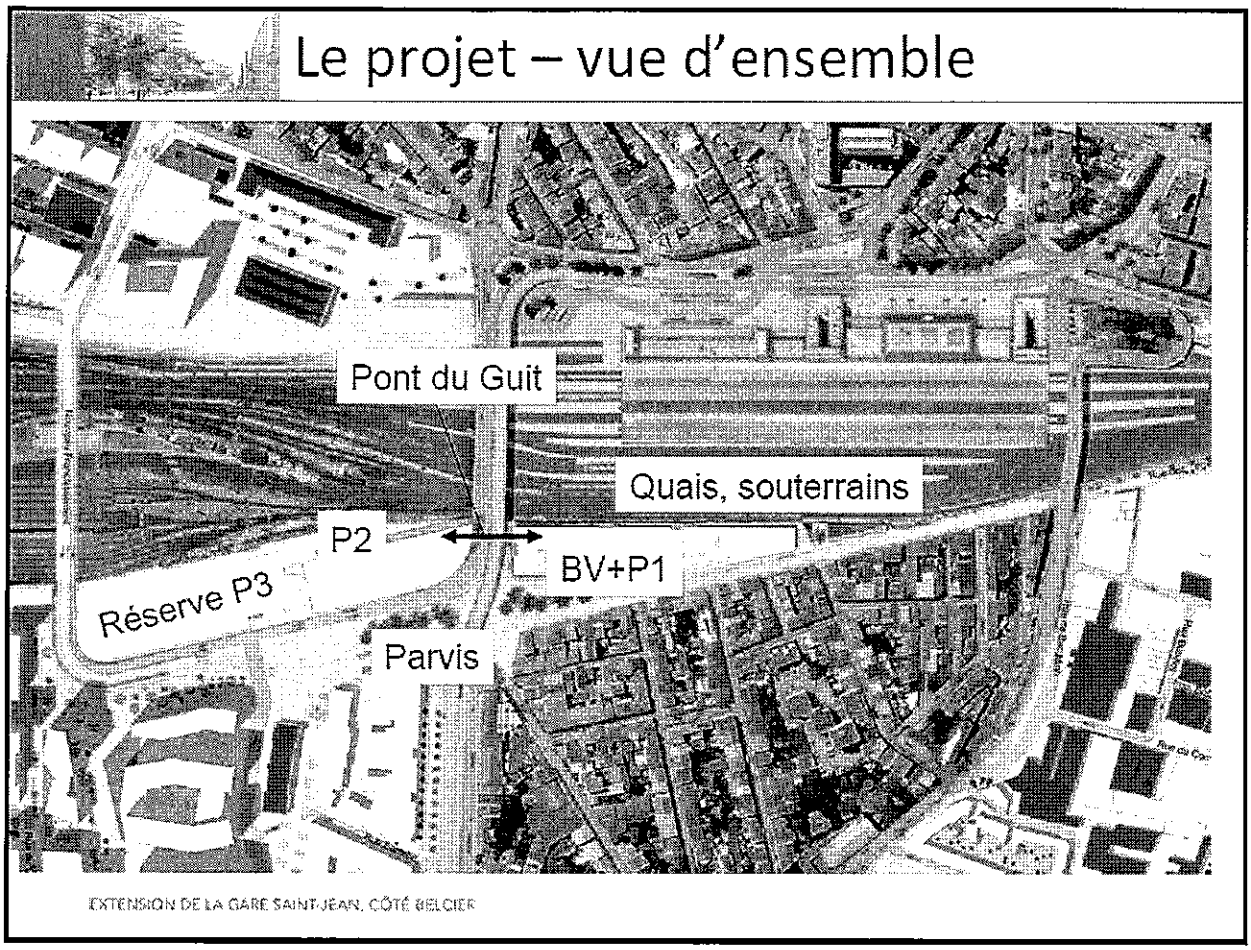
La présente convention est établie en deux exemplaires originaux, un à destination de chaque signataire.

Le .....

Pour La Communauté Urbaine de Bordeaux,
Le Président,
Alain JUPPÉ

Pour la Ville de Bordeaux,
l'ajoint(e) au Maire,

ANNEXE 1 – Schéma d'ensemble du projet de restructuration de la gare de Bordeaux Saint Jean



ANNEXE 2 – Coûts estimatifs des travaux de percement du pont du guit (en M€HT, valeur juillet 2012)

Travaux	Coût total prévisionnel M€ HT	Travaux	MOE	MOA et AMO	Provision pour risques
Percement du pont du guit	3,8	2,7	0,43	0,27	0,4

D-2014/578
Dispositif d'aide à l'accession à la propriété Passeport 1er Logement. Aide de la ville aux acquéreurs. Autorisation.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 31 janvier 2011, vous avez décidé de la mise en œuvre d'un dispositif destiné à faciliter l'accession sociale à la propriété pour les ménages primo-accédants à Bordeaux. Ce dispositif appelé « Passeport 1er Logement » permet d'accorder des aides financières aux ménages qui désirent acheter leur premier logement en résidence principale à Bordeaux.

Les aides de la Ville répondent aux conditions générales suivantes :

- les bénéficiaires sont des ménages primo-accédants de leur résidence principale sur Bordeaux, sans condition de composition familiale,
- le montant de l'aide de la Ville varie de 3 000 euros à 6 000 euros selon la composition de la famille,
- leurs revenus ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources PTZ+ 2012.

Compte tenu de l'évolution du PTZ+, ce dispositif a été modifié par délibération du 25 février 2013 en maintenant l'application des plafonds de ressources du PTZ + 2012 qui couvrent un plus large panel d'accédants, et en déconnectant l'octroi de l'aide de la Ville de l'obtention d'un prêt à taux zéro.

L'aide est attribuée pour l'acquisition :

- d'un logement neuf inclus dans une opération labellisée «Passeport 1er Logement »,
- d'un logement ancien sur le territoire du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés Bordeaux Re[Centres] sous condition résolutoire de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du logement selon les caractéristiques du logement décent,
- d'un logement issu d'un changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme,
- d'un logement acquis en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2°du I de l'article 257 du code général des impôts,
- d'un logement mis en vente par un bailleur social sur le territoire de la commune de Bordeaux selon les termes des articles L.443-7 et L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces logements devront être conservés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition sans pouvoir être cédés et quelle que soit la forme de la cession, sauf cas de force majeure.
Ils devront également être occupés à titre de résidence principale par leur acquéreur pendant cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition, sauf cas de force majeure.
En cas de non respect de ces clauses, l'acquéreur devra rembourser à la Ville la totalité de l'aide qui lui aura été accordée par celle-ci, dans les trois mois de la survenance de l'évènement.

Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 10 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 31 000 Euros.

L'aide de la Ville sera versée sur le compte du notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente.

Pour les logements neufs dans les opérations labellisées, les logements mis en vente par un bailleur social, les logements acquis en vue de leur première occupation après la réalisation de travaux de remise à neuf et les logements issus d'un changement d'usage, le versement

de la subvention interviendra sur présentation de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition et d'un certificat de paiement établi par la Ville.

Pour les logements anciens, l'acquéreur remettra à la Ville, en complément de l'attestation notariée d'acquisition, un engagement formel à réaliser les travaux de mise aux normes d'habitabilité nécessaires, au plus tard dans un délai d'un an après la signature de son acte d'acquisition et il justifiera ces travaux au moyen des factures. Dans le cas contraire il sera tenu de rembourser à la Ville la subvention perçue dans les trois mois qui suivent.

La dépense ci-dessus énumérée sera imputée sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Non Participation au Vote de Mme Solène CHAZAL