



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 28/10/14

Reçu en Préfecture le : 30/10/14  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 27 octobre 2014**  
**D-2014/575**

***Aujourd'hui 27 octobre 2014, à 15h00,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire***

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRES, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

**Excusés :**

Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Ana maria TORRES, Madame Constance MOLLAT

**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

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 27 octobre 2014

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Elizabeth TOUTON**

# 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



101, Cours Victor Hugo  
33 000 Bordeaux

Direction de l'Aménagement 05 57 19 38 23/ 05 56 50 20 10



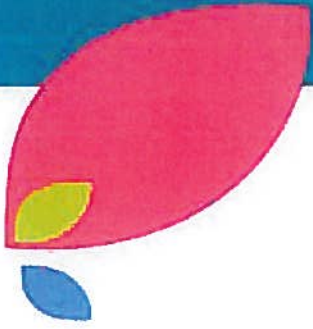
# SOMMAIRE



-  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 REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX  
2002-2014

Convention publique d'Aménagement Ville de Bordeaux - InCité

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	DN 444
<b>Adresse</b>	9, rue des Bouviers à Bordeaux
<b>Nombre de logements</b>	5 à l'état des lieux, 4 au cadastre
<b>Autres locaux</b>	Garage sur rue
<b>Nombre de niveaux</b>	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 1<sup>er</sup> 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 affaiblis 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'éclairage 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 éclairage 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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' followed by a horizontal stroke and a small upward tick at the end.

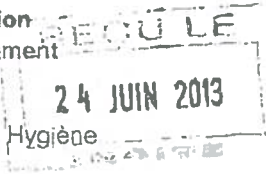
CH + Dup numéro



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

Bordeaux, le 19 juin 2013

Direction Prévention  
Santé - Environnement  
Sécurité Incendie



Service Communal Hygiène  
et Santé

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



**BORDEAUX**  
PORT DE LA LUNE  
PATRIMOINE  
MONDIAL  
WORLD HERITAGE

Engagée dans une démarche de développement durable la Ville de Bordeaux ne se livre qu'en papier et impression laser, certifiant de leur origine et de leur fabrication respectueuses de l'environnement





 **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 réglètes 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

**Nos références**  
MBE.MB.201301646 *MPÉ*  
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



**BORDEAUX**  
PORT DE LA LUNE  
PATRIMOINE  
MONDIAL  
WORLD HERITAGE

Engagée dans une démarche de développement durable, la Ville de Bordeaux ne se fournit qu'en papier et impression labellisés  
certifiant de leur origine et de leur fabrication respectueuses de l'environnement.



Bordeaux, le 4 juillet 2013

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



 **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.



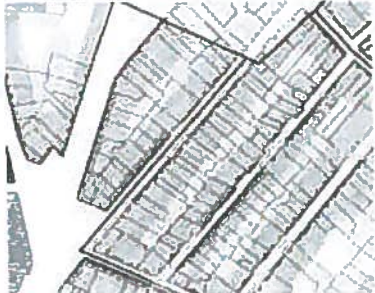

Je vous saurais gré de me tenir informé des dispositions que vous envisagez de prendre afin de remédier à cette situation contraire aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental dans un délai de deux mois.

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 : 132 m <sup>2</sup>		LEGENDES AU PLU	
				Constructions ou éléments (clôtures, portails...) protégés au titre 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

	Cadastré			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
1 <sup>er</sup> étage /rue	Logement	1		logement	1	T1bis	
1 <sup>er</sup> étage /cour	Logement	1		logement	1	T3	Problème habitabilité pièce de vie et chambre
2 <sup>nd</sup> étage	Logement	1		logement	1	T3	
3 <sup>eme</sup> étage (combles)	Logement	1		logement	1		Non visité
<b>Total Nb de logements</b>		<b>4</b>			<b>5</b>		

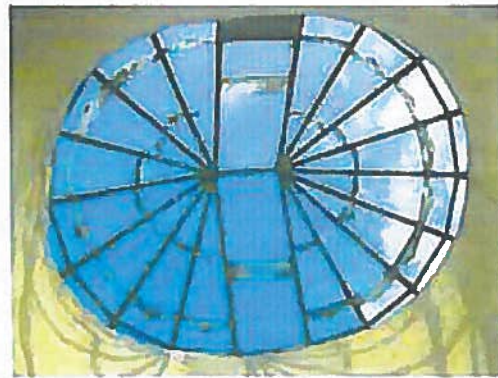
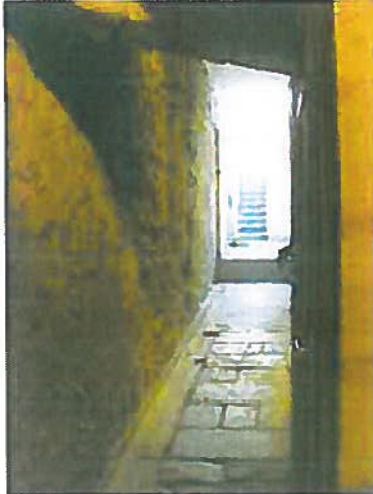
## DESCRIPTION PARTIES COMMUNES

	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 1 <sup>er</sup> 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	<i>Moyen état :</i> 3 claveaux affaissés sous passage couloir vers cage escalier. Structure du balcon du 1 <sup>er</sup> étage altéré <i>Mauvais état :</i> 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.
<b>SYNTHESE ETAT GENERAL</b>		x		
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER ET METTRE EN VALEUR</b>				
La façade arrière est dénaturée par le balcon du 1 <sup>er</sup> étage et par la coursive couverte du bâtiment C.				
<b>EVOLUTIONS ENVISAGEABLES</b>				
	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 1 <sup>er</sup> étage sur cour est nécessaire.
enjeu éventuel /ilot	x			Le retraitement de la coursive et des circulations sur cour du bâtiment C est indispensable afin d'aérer le cœur d'ilot.

## 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 affaiblis
- 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

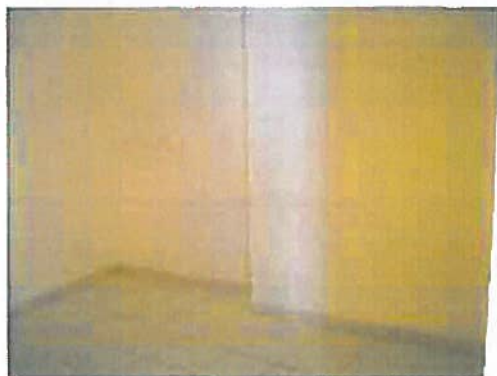


## DESCRIPTION LOGEMENT

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

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
					<i>ouverte</i>		
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
SH PP > 2m20	<i>oui</i>	<i>oui</i>	<i>oui</i>	-	-	-	-
largeur PP > 2m	<i>oui</i>	<i>oui</i>	<i>oui</i>	-	-	-	-
élément de chauffage fixe	<i>électrique</i>	<i>électrique</i>	<i>électrique</i>	-	-	-	-
eau chaude sanitaire	-	-	-	-	<i>oui</i>	<i>oui</i>	-
isolation thermique	<i>PVC double vitrage</i>	-	<i>PVC double vitrage</i>	-	-	-	-
isolation acoustique	<i>correcte</i>	-	<i>correcte</i>	-	-	-	-
équipement	-	-	-	-	<i>Evier</i>	<i>Baignoire vasque</i>	<i>Cuvette sans abattant cumulus</i>
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>oui</i>	-	<i>(ouverte)</i>	<i>Non</i>	<i>Non</i>
ventilation continue	-	-	-	-	<i>VMC</i>	<i>VMC</i>	<i>VMC</i>
présence d'humidité	<i>non</i>	<i>non</i>	<i>non</i>	-	<i>non</i>	<i>non</i>	<i>Non</i>
éclairage direct suffisant	<i>Oui</i>	<i>non</i>	<i>oui</i>	-	<i>(2d jour)</i>	-	-
ensoleillement	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>oui</i>	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	<i>correct</i>	<i>correct</i>	<i>correct</i>
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	<i>neuf</i>	<i>neuf</i>	<i>neuf</i>	-	<i>neuf</i>	<i>neuf</i>	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	<i>RAS</i>	<i>RAS</i>	<i>RAS</i>	-	<i>RAS</i>	<i>RAS</i>	<i>RAS</i>
sécurité incendie	<i>RAS</i>	<i>RAS</i>	<i>RAS</i>	-	<i>RAS</i>	<i>RAS</i>	<i>RAS</i>
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	<i>neuf</i>	<i>neuf</i>	<i>neuf</i>	-	<i>neuf</i>	<i>neuf</i>	<i>neuf</i>
état revêtements de sols	<i>neuf</i>	<i>neuf</i>	<i>neuf</i>	-	<i>neuf</i>	<i>neuf</i>	<i>neuf</i>
état équipement	-	-	-	-	<i>neuf</i>	<i>neuf</i>	<i>neuf</i>
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur							
<b>OBSERVATIONS</b>	- Chambre 1 noire, non conforme au RSD						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	- Réagencement en T2, afin de supprimer la chambre noire						
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>	- Réagencement intérieur et/ou décroisonnement de la chambre noire, afin d'assurer les bonnes conditions d'habitabilité des pièces principales (en termes d'éclairage naturel et de ventilation sur l'extérieur), suivant le RSD.						

PHOTOS LOGEMENT





## DESCRIPTION LOGEMENT

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

	<i>séjour</i>	<i>alcôve</i>	<i>ch 1</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
					En alcôve		
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	oui	non	-	-	(ouverte)	Non	Non
ventilation continue	-	-	-	-	-	insuffisant	Grille...
présence d'humidité	-	-	-	-	-	oui	-
éclairage direct suffisant	Oui	(2d jour)	-	-	(2d jour)	-	-
ensoleillement	oui	non	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	siphon	Siphon cassé, fuite	-
<b>SECURITE</b>							
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	-	-	-	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
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
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur							
<b>OBSERVATIONS</b>	- Le logement nécessite des travaux de réhabilitation						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	- Jumelage avec l'appartement situé au 1 <sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> étage arrière (corps de bâtiment B), pourrait être étudiée, afin de créer un logement traversant.

### **PHOTOS LOGEMENT**

## DESCRIPTION LOGEMENT

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

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	non	oui	non	-	(ouverte)	Non	Non
ventilation continue	non	non	non	-	-	insuffisant	Grille...
présence d'humidité	-	-	-	-	-	oui	-
éclairage direct suffisant	non	oui	non	-	(2d jour)	-	-
ensoleillement	non	oui	non	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	siphon	Siphon cassé, fuite	-
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	récent	récent	-	-	-	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	RAS	RAS	-	-	RAS	RAS	RAS
sécurité incendie	-	-	-	-	-	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
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				-			
<b>OBSERVATIONS</b>							
	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						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>							
	Jumelage horizontal avec l'appartement situé au 1 <sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 <i>A-B / 2<sup>ème</sup> étage</i>	Typologie <i>T3bis</i>	Superficie totale > 1m80 <i>oui</i>
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20 <i>oui</i>
<i>x</i>		

	Séjour A	Entrée vers séjour A	Séjour B	ch 1	cuisine	SDE/SDB	WC
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Non
ventilation continue	-	-	-	-	Non	Gaine	Non
présence d'humidité	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
éclairage direct suffisant	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	-	-
ensoleillement	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	RAS	RAS	Passage de chutes EV étage
<b>SECURITE</b>							
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	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
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
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur							
<b>OBSERVATIONS</b>	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.						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>							

### **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'aménagement intérieur est à étudier

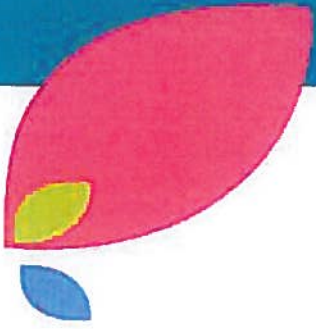
### **PHOTOS LOGEMENT**

## DESCRIPTION LOGEMENT / NON VISITE

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

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

## PHOTOS LOGEMENT



**23, rue des Bouviers**





OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX  
2002-2014

Convention publique d'Aménagement Ville de Bordeaux - InCité

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 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 :**

- 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 : 211 m <sup>2</sup>		LEGENDES AU PLU	
				<p>Constructions ou éléments (cloîtres, portails...) protégés au titre du L123-1-5 7°</p> <p>Emprise 100% (corps A du bâti) Emprise 50% (cour et corps B du bâti)</p>	

## 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

	Cadastré			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
1 <sup>er</sup> étage / rue	logement	1		logement	1	T1	
1 <sup>er</sup> étage / rue	logement	1		logement	1	T2	
1 <sup>er</sup> étage / cour	logement	1		logement	1	T2	Problèmes d'habitabilité
2 <sup>nd</sup> étage / rue	logement	1		logement	1	T2	Problèmes d'habitabilité
2 <sup>nd</sup> étage / cour	logement	1		logement	1	T2	Problèmes d'habitabilité
2 <sup>nd</sup> étage / traversant	logement	1		logement	1	T4	Problèmes d'habitabilité
combles				combles			
<b>Total Nb de logement</b>		<b>9</b>			<b>9</b>		

## 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	
<b>SYNTHESE ETAT GENERAL</b>			x	
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER ET METTRE EN VALEUR</b>				
Puits triple				
<b>EVOLUTIONS ENVISAGEABLES</b>				
	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'îlot
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>				
Réhabilitation tous corps d'état de l'ensemble de l'immeuble en respect du patrimoine, avec notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolition complète des appentis situés sur cour avec retraitement des façades sur cour et du puits</li> <li>- Création de locaux communs (poubelles, vélos...)</li> <li>- Ventilation efficace et continue des pièces humides de l'immeuble, de la cave et du local poubelles</li> <li>- Reprise complète des réseaux</li> <li>- Remise en état ou remplacement suivant modèle d'origine des menuiseries bois</li> <li>- Restructuration des logements et distribution en respect du RSD</li> </ul>				

PHOTOS PARTIES COMMUNES



## DESCRIPTION LOGEMENT

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

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i> (Ouvrte)	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
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
éclairage direct suffisant	Oui	-	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	-	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Neuf	Neuf	neuf
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	neuf	-	-	-	neuf	neuf	neuf
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	RAS	-	-	-	RAS	RAS	RAS
sécurité incendie	RAS	-	-	-	RAS	RAS	RAS
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	neuf	-	-	-	neuf	neuf	neuf
état revêtements de sols	neuf	-	-	-	neuf	neuf	neuf
état équipement	neuf	-	-	-	neuf	neuf	neuf
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur							
<b>OBSERVATIONS</b>	Logement en cours de travaux : réfection à neuf Menuiseries remplacées, en bois. Pas d'autorisation administrative déposée pour la réalisation de ces travaux						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>							

### 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 <i>A RDC cour</i>	Typologie <i>T1</i>	Superficie totale > 1m80 <i>Oui</i>
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20 <i>oui</i>
	<i>x</i>	

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
					<b>fermée</b>		<b>Inclus en sde</b>
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	Oui	-	-	-	Oui	Non	-
ventilation continue	-	-	-	-	Non	Non	-
présence d'humidité	Plafond et fx-plafond dégradés : dégât des eaux					-	-
éclairage direct suffisant	Oui	-	-	-	Oui	-	-
ensoleillement	?	-	-	-	?	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Moyen	Moyen	-
<b>SECURITE</b>							
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	-	-	-	-	-	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	moyen				moyen	moyen	
état revêtements de sols	Carrelage ok	-	-	-	Carrelage ok	Carrelage ok	-
état équipement	-				vétuste	moyen	
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur							
<b>OBSERVATIONS</b>	L'entrée se fait par la cuisine.						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	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 A RDC & B RDC+ ½ niveau traversant	Typologie T4	Superficie totale > 1m80 Non vérifié en sdb-wc
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20 Non vérifié en sdb-wc
	x	

	Séjour	2d séjour	ch 1	ch 2 (demi-niveau)	cuisine	SDE/SDB	WC
						Non visible	Non visible
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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	?	?
<b>SALUBRITE</b>							
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			?	?
éclairage direct suffisant	Oui	Non	Oui	Oui	oui	-	-
ensoleillement	Oui	Non	?	?	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	?	?	?
<b>SECURITE</b>							
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	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	dégradées	dégradées	dégradées	dégradées	dégradées	?	?
état revêtements de sols	Parquet flottant souple	-	-	-	-	?	?
état équipement	-	-	-	-	?	?	?
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver	Il semble que le cloisonnement soit d'origine, avec ensembles vitrés. Plafond mouluré en séjour.						
à remettre en valeur							
<b>OBSERVATIONS</b>	Le corps de bâtiment B est ancien mais presque en ruine.						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	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 <i>A R+1 rue</i>	Typologie <i>T1</i>	Superficie totale > 1m80 <i>oui</i>
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20 <i>oui</i>
	<i>x</i>	

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
					(Ouvverte)		(inclus dans sde)
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	Oui	-	-	-	Oui	Sur puits	-
ventilation continue	non	-	-	-	non	non	non
présence d'humidité	Sur mur façade	-	-	-	Dégat des eaux	Non	Non
éclairage direct suffisant	Oui	-	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	-	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	mauvais	mauvais	-
<b>SECURITE</b>							
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	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	dégradé	-	-	-	dégradé	dégradé	dégradé
état revêtements de sols	dégradé	-	-	-	dégradé	dégradé	dégradé
état équipement	-	-	-	-	dégradé	moyen	moyen
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur							
<b>OBSERVATIONS</b>							
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	Jumelage horizontal pour création d'un plus grand logement						

## PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Réhabilitation tous corps d'étal, 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 <i>A R+1 cour</i>	Typologie <b>T2</b>	Superficie totale > 1m80
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	X	

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

## DESCRIPTION LOGEMENT

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

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	Oui	Oui	-	-	Oui	non	-
ventilation continue	non	-	-	-	non	non	non
présence d'humidité	Non visible	-	-	-	Non visible	oui	Non
éclairage direct suffisant	Oui	Oui	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	Oui	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	mauvais	mauvais	-
<b>SECURITE</b>							
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	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	dégradé	-	-	-	dégradé	dégradé	dégradé
état revêtements de sols	dégradé	-	-	-	dégradé	dégradé	dégradé
état équipement	-	-	-	-	dégradé	moyen	moyen
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur							
<b>OBSERVATIONS</b>	Un faux-plafond masque le plafond d'origine et sa probable altération ; sdb très dégradée : structure ?						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	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)		
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	Oui	non	-	-	Oui	non	-
ventilation continue	non	-	-	-	non	non	non
présence d'humidité	non	-	-	-	non	Non	Non
éclairage direct suffisant	Oui	non	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	non	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Non vu	Non vu	-
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	Non appréciable, présence d'un disjoncteur 30mA + tableau						
état réseaux gaz	-	-	-	-	Non apprécié	-	-
problème de structure	Flèche sensible	-	-	-	-	RAS	RAS
sécurité incendie	Non observé	-	-	-	Non observé	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	moyen	-	-	-	dégradé	dégradé	dégradé
état revêtements de sols	lino	moquette	-	-	lino	Moquette !	carreaux
état équipement	-	-	-	-	vétuste	vétuste	vétuste
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur							
<b>OBSERVATIONS</b>	Problème d'habitabilité (une pièce noire) + structurel (flèche plancher)						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	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)
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	Oui	non	-	-	Oui	non	-
ventilation continue	non	-	-	-	non	non	-
présence d'humidité	Fuite de pluie au plafond	-	-	-	non	Non	-
éclairage direct suffisant	Oui	non	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	non	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Non vu	Non vu	-
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	Non appréciable						
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	Etat plancher haut ?	-	-	-	RAS	RAS	-
sécurité incendie	Non observé	-	-	-	Non observé	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	Mal lambrissé	mauvais	-	-	moyen	correct	-
état revêtements de sols	lino	mauvais	-	-	lino	carreaux	-
état équipement	-	-	-	-	moyen	moyen	moyen
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur							
<b>OBSERVATIONS</b>	Problème d'habitabilité (une pièce noire) + fuite de pluie en plafond						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	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
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
SH PP > 2m20	Oui	Oui	-	-	Oui	-	-
largeur PP > 2m	Oui	Oui	-	-	-	-	-
élément de chauffage fixe eau chaude sanitaire	non	non	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	Chauffe-eau instantané	-	-
isolation thermique	non	non	-	-	non	-	-
isolation acoustique	Menuiseries SV d'origine	-	-	-	Menuiserie PVC	-	-
équipement	-	-	-	-	Evier + gazinière	-	-
						-	-
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	Oui	non	-	-	Oui	-	-
ventilation continue	non	-	-	-	non	-	-
présence d'humidité	Dégât des eaux	-	-	-	Dégât des eaux	-	-
éclairage direct suffisant	Oui	non	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	non	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	mauvais	-	-
						-	-
<b>SECURITE</b>							
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	-	-
						-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	dégradé	dégradé	-	-	dégradé	-	-
état revêtements de sols	Lino	dégradé	-	-	Lino	-	-
état équipement	-	-	-	-	moyen	-	-
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver	Il semble que le logement soit dans son état d'origine (hors fenêtre PVC arrière), avec ensembles vitrés.						
à remettre en valeur							
<b>OBSERVATIONS</b>	Aucune salle d'eau ni wc. Pièce noire et ancienne pièce noir ouverte sur séjour. Dégât des eaux : structure ?						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	La distribution est à étudier en fonction des éléments patrimoniaux possibles à conserver.						

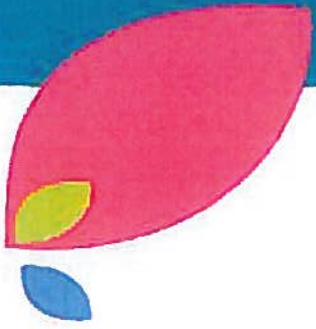
## PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

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 REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX  
2002-2014

Convention publique d'Aménagement Ville de Bordeaux - InCité

PRI Ste Croix

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 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 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 réalisée. 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 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.
- 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 ...).



N° 11196 \* 01

2013 D N° 1645

Volume : 2013 P N° 888

Publié et enregistré le 24/01/2013 au SPF de BORDEAUX 2

Droits : Néant

Différé

CSI : 15,00 EUR

Dû : Quinze Euros

TOTAL : 15,00 EUR

(pour l'établissement d'

Pour le SPF  
Le comptable des finances publiques,  
Bernard DESGRAVESBUREAU  
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,



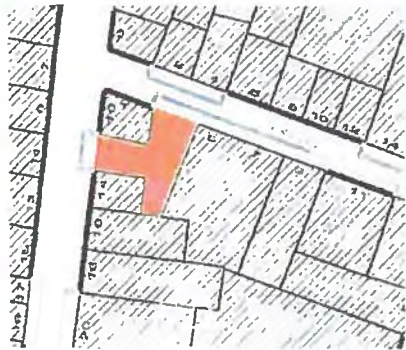
Vu l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2011, relatif à la composition du conseil  
départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques  
(CODERST),

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,

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent :  
elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.



### 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 m <sup>2</sup>		<b>Emprises constructibles</b> Emprise 100 <b>Hauteurs maximales autorisées</b> Fait de hauteur de façade d'une construction soumise à la règle générale (en mètres)	

### COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

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

### AFFECTATION

	Cadastré			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
1 <sup>er</sup> 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
<b>SYNTHESE ETAT GENERAL</b>			X	Immeuble non entretenue, extrêmement vétuste présentant de sérieux problème d'habitabilité, salubrité et sécurité.
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER ET METTRE EN VALEUR</b>				
Immeuble modeste et extrêmement remanié par rapport à ses dispositions d'origine.				
<b>EVOLUTIONS ENVISAGEABLES</b>				
	oui	non		
jumelage horizontal/vertical	X			
démolition	X			Appentis (chambre n°5) dans la cour
enjeu éventuel /lot				
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>				
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

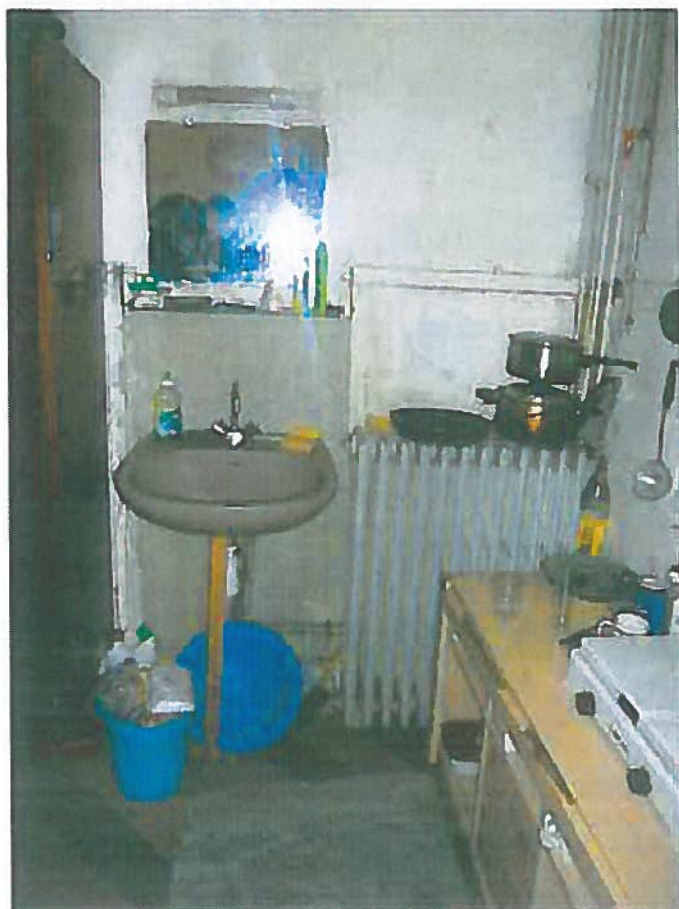


**DESCRIPTION LOGEMENT n°1**

<b>Situation dans l'immeuble</b>	<b>Typologie</b>	<b>Superficie totale &gt; 1m80</b>
<i>RdC sur rue Kléber, 1<sup>er</sup> droite</i>	<i>Chambre</i>	<i>Environ 16,5 m<sup>2</sup></i>
<b>Logement occupé</b>	<b>Logement vacant</b>	<b>Superficie HSP &gt; 2m20</b>
<i>lors de la visite</i>	<i>Relogement effectué dans le cadre de la procédure d'insalubrité</i>	<i>Ensemble de la chambre</i>

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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					
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe		2 fenêtres					
ventilation continue		Sans objet					
présence d'humidité		Oui					
éclairage direct suffisant		Oui					
ensoleillement		Oui					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité incendie		Parois non CF					
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois		Mauvais					
état revêtements de sols		Mauvais					
état équipement		Lavabo sur cale bois					
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					
<b>OBSERVATIONS</b>	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.						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	A jumeler avec les autres pièces						
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>							
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 /RdC sur rue Kléber, 1<sup>er</sup> droite



**DESCRIPTION LOGEMENT n°2**

<b>Situation dans l'immeuble</b>	Typologie	Superficie totale > 1m80
<i>RdC, corps de bâtiment sur rue Kléber/2<sup>ème</sup> droite, sur cour</i>	Chambre	Environ 11 m <sup>2</sup>
<b>Logement occupé</b>	<b>Logement vacant</b>	<b>Superficie HSP &gt; 2m20</b>
	X	Ensemble de la chambre

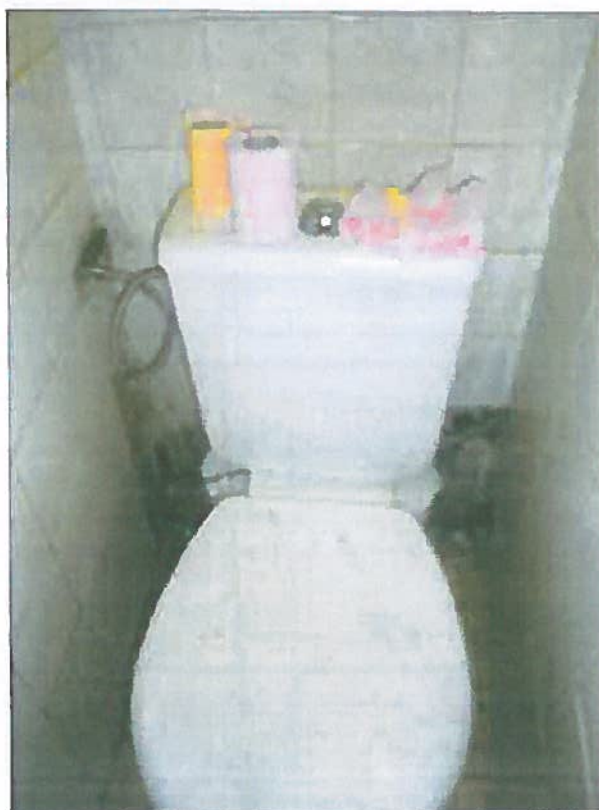
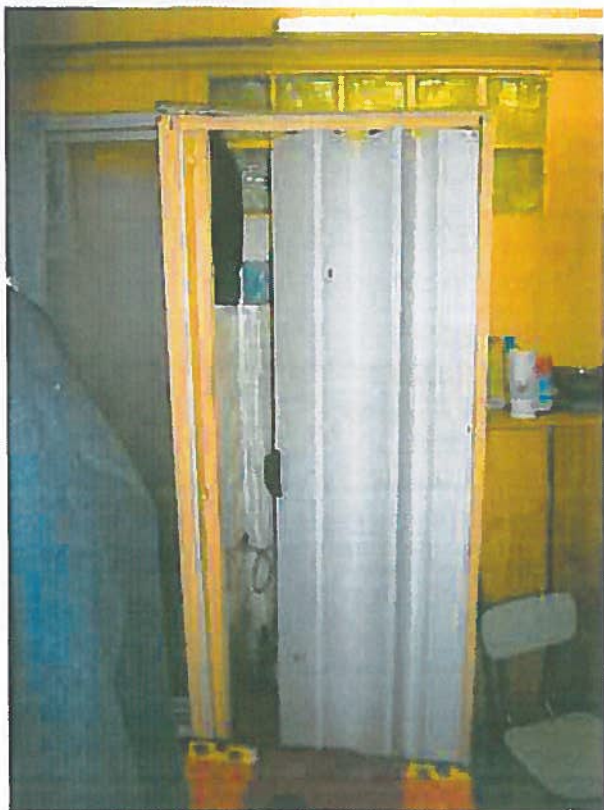
	séjour	ch 1	ch 2	autre pièce	cuisine	SDE/SDB	WC
<b>HABITABILITE GENERALE</b>							
<b>CONFORT</b>							
SH PP > 2m20		Ensemble superficie					
largeur PP > 2m		Ensemble superficie					
élément de chauffage fixe		1 radiateur					
eau chaude sanitaire		En panne					
isolation thermique		Non					
isolation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

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

	séjour	ch 1	ch 2	autre pièce	cuisine	SDE/SDB	WC
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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			
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe		Oui		Non			
ventilation continue		Sans objet		Non			
présence d'humidité		Oui		Oui			
éclairage direct suffisant		Oui		Non			
ensoleillement		Moyen		Non			
état réseaux EU/EV		Vétuste		Vétuste			
<b>SECURITE</b>							
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			
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois		Mauvais		Mauvais			
état revêtements de sols		Mauvais		Mauvais			
état équipement				WC hors service			
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver		Aucun		Aucun			
à remettre en valeur		Aucun		Aucun			
<b>OBSERVATIONS</b>	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.						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	A jumeler avec les autres pièces						
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>							
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**

<b>Situation dans l'immeuble</b>	<b>Typologie</b>	<b>Superficie totale &gt; 1m80</b>
<i>RdC sur rue Bergeon/ fond du couloir gauche</i>	« Studio »	Environ 17 m <sup>2</sup>
<b>Logement occupé</b>	<b>Logement vacant</b>	<b>Superficie HSP &gt; 2m20</b>
	X	Ensemble du "studio"

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
SH PP > 2m20		Environ 8 m <sup>2</sup>		Environ 8 m <sup>2</sup>			
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			
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe		1 fenêtre		1 fenêtre			
ventilation continue		Sans objet		Oui			
présence d'humidité		Oui		Oui			
éclairage direct suffisant		Oui		Oui			
ensoleillement		Oui		Oui			
état réseaux EU/EV		Vétuste		Vétuste			
<b>SECURITE</b>							
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			
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois		Mauvais		Mauvais			
état revêtements de sols		Mauvais		Mauvais			
état équipement		Mauvais		Mauvais			
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver		Aucun		Aucun			
à remettre en valeur		Aucun		Aucun			
<b>OBSERVATIONS</b>	Les deux pièces ont des surfaces très réduites, inférieures aux superficies minimum du RSD.						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	A jumeler avec les autres pièces						
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>							
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**

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

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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							
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe		Fenêtre sur cour.					
ventilation continue		Oui					
présence d'humidité		Oui					
éclairage direct suffisant		Oui					
ensoleillement		Médiocre					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité incendie							
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois		Mauvais					
état revêtements de sols		Mauvais					
état équipement							
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					
<b>OBSERVATIONS</b>	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.						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	A démolir afin de restituer l'emprise initiale de la cour						
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>							
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**

<b>Situation dans l'immeuble</b> <i>1<sup>er</sup>, sur rue Bergeon/ à gauche de l'escalier</i>	<b>Typologie</b> <i>Chambre</i>	<b>Superficie totale &gt; 1m80</b> <i>Environ 10 m<sup>2</sup></i>
<b>Logement occupé</b>	<b>Logement vacant</b>	<b>Superficie HSP &gt; 2m20</b> <i>Ensemble de la chambre</i>
	X	

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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					
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe		1 fenêtre					
ventilation continue		Oui					
présence d'humidité		Oui					
éclairage direct suffisant		Oui					
ensoleillement		Oui					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité incendie		Parois non CF					
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois		Mauvais					
état revêtements de sols		Mauvais					
état équipement							
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					
<b>OBSERVATIONS</b>	Surface réduite. Mauvais état.						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	A jumeler avec les autres pièces						
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>							
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**

<b>Situation dans l'immeuble</b>	<b>Typologie</b>	<b>Superficie totale &gt; 1m80</b>
1 <sup>er</sup> , sur rue Bergeon/ face à l'escalier	Chambre	Environ 17 m <sup>2</sup>
<b>Logement occupé</b>	<b>Logement vacant</b>	<b>Superficie HSP &gt; 2m20</b>
	X	Ensemble de la chambre

	séjour	ch 1	ch 2	autre pièce	cuisine	SDE/SDB	WC
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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					
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe		1 fenêtre					
ventilation continue		non					
présence d'humidité		oui					
éclairage direct suffisant		oui					
ensoleillement		oui					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité incendie		Paroi non CF					
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois		Mauvais					
état revêtements de sols		Mauvais					
état équipement		Peu qualitatif					
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					

**OBSERVATIONS**

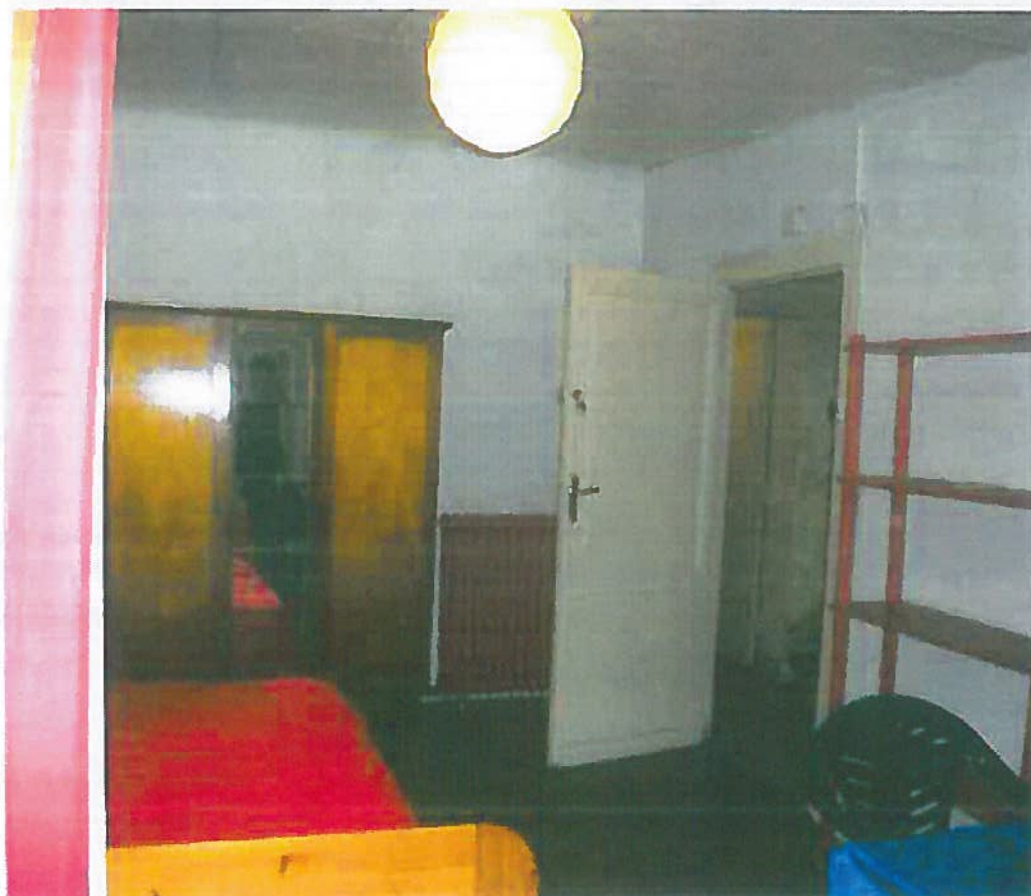
**POSSIBILITE D'EVOLUTION**

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 / 1<sup>er</sup>, sur rue Bergeon, face à l'escalier**



DESCRIPTION LOGEMENT n°8

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

	séjour	ch 1	ch 2	autre pièce	cuisine	SDE/SDB	WC
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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					
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe		2 fenêtres					
ventilation continue		Oui					
présence d'humidité		Oui					
éclairage direct suffisant		Oui					
ensoleillement		Oui					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité Incendie		Paroi non CF					
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois		Mauvais					
état revêtements de sols		Mauvais					
état équipement		Installation sommaire					
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					
<b>OBSERVATIONS</b>	sanibroyeur à côté de l'évier, sans cloisonnement. 1 fenêtre PVC grand carreau + 1 fenêtre ancienne bois						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	A jumeler avec les autres pièces						
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>							
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/**

*1<sup>er</sup> corps de bâtiment sur rue Bergeon sur cour*



**DESCRIPTION LOGEMENT n°9**

<b>Situation dans l'immeuble</b> <i>1<sup>er</sup>, corps de bâtiment sur rue Kléber, sur cour</i>	<b>Typologie</b> <i>Chambre</i>	<b>Superficie totale &gt; 1m80</b> <i>Environ 9 m<sup>2</sup></i>
<b>Logement occupé</b>	<b>Logement vacant</b>	<b>Superficie HSP &gt; 2m20</b>
	X	<i>Ensemble de la chambre</i>

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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					
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe		1 fenêtre					
ventilation continue		non					
présence d'humidité		oui					
éclairage direct suffisant		oui					
ensoleillement		oui					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité incendie		Paroi non CF					
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois		Mauvais					
état revêtements de sols		Mauvais					
état équipement							
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					
<b>OBSERVATIONS</b>							
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	A jumeler avec les autres pièces						
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>	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 <i>1<sup>er</sup> sur rue Kléber, fond du couloir gauche</i>	Typologie <i>Chambre</i>	Superficie totale > 1m80 <i>Environ 12 m<sup>2</sup></i>
Logement occupé	Logement vacant <i>X</i>	Superficie HSP > 2m20 <i>Ensemble de la chambre</i>

	séjour	ch 1	ch 2	autre pièce	cuisine	SDE/SDB	WC
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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					
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe		1 fenêtre					
ventilation continue		non					
présence d'humidité		Oui					
éclairage direct suffisant		Oui					
ensoleillement		Oui					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité incendie		Parois non CF					
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois		Moyen					
état revêtements de sols		Moyen					
état équipement		ancien					
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					
<b>OBSERVATIONS</b>							
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	A jumeler avec les autres pièces						
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>	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/ 1<sup>er</sup> sur rue Kléber, fond du couloir gauche**



**DESCRIPTION LOGEMENT n°11**

<b>Situation dans l'immeuble</b> <i>1<sup>er</sup> sur rue Kléber, fond du couloir droite</i>	<b>Typologie</b> <i>Chambre</i>	<b>Superficie totale &gt; 1m80</b> <i>Environ 7 m<sup>2</sup></i>
<b>Logement occupé</b>	<b>Logement vacant</b>	<b>Superficie HSP &gt; 2m20</b>
<i>lors de la visite</i>	<i>Relogement effectué dans le cadre de la procédure d'insalubrité</i>	<i>Ensemble de la chambre</i>

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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					
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe		1 fenêtre					
ventilation continue		Oui					
présence d'humidité		Oui					
éclairage direct suffisant		Oui					
ensoleillement		Oui					
état réseaux EU/EV		Vétuste					
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique		Mauvais					
état réseaux gaz		A vérifier					
problème de structure		A vérifier					
sécurité incendie		Paroi non CF					
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois		Mauvais					
état revêtements de sols		Mauvais					
état équipement							
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver		Aucun					
à remettre en valeur		Aucun					
<b>OBSERVATIONS</b>	Surface très réduite, inférieure à la superficie minimum du RSD.						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	A jumeler avec les autres pièces						
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>							
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 / 1<sup>er</sup> sur rue Kléber, fond du couloir droite**





**20, rue des Fours**



OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX  
2002-2014

Convention publique d'Aménagement Ville de Bordeaux - InCité

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 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

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 m <sup>2</sup>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Façade appartenant à une séquence architecturale protégée</li> <li>- emprise 100 et emprise 50</li> </ul>	

## COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

	A	B	C
Nb de corps de bâtiment	Immeuble sur rue		
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.

	Cadastré			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 (1SaM et cuisine)/ 5 pièces (1SaM, 2 chambres, 1Cui, 1SdE)	Logement ?	?		Inoccupé
2 <sup>ème</sup> étage	logement	2	1 pièce (chambre)/3oipièces (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
<b>SYNTHESE ETAT GENERAL</b>			X	Immeuble apparemment vacant. Façade sur rue en mauvais état, sans entretien, laissant présager d'un mauvais état généralisé de l'immeuble.

<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER ET METTRE EN VALEUR</b>		
<p>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.</p>		
<b>EVOLUTIONS ENVISAGEABLES</b>		
	oui	non
jumelage horizontal/vertical		
démolition		
enjeu éventuel /lot		
<p>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.</p>		
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>		
<p>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.</p>		

**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

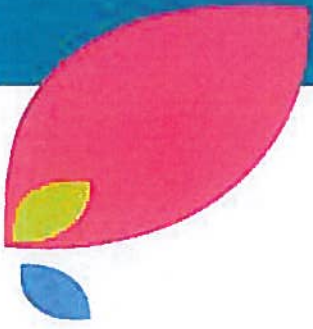
Situation dans l'immeuble <i>R+1</i>	Typologie <i>Inconnue</i>	Superficie totale > 1m80 <i>Non visité</i>
		Superficie HSP > 2m20 <i>Non visité</i>

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

**DESCRIPTION NIVEAU R+2 sur rue**

<b>Situation dans l'immeuble</b> <i>R+2</i>	<b>Typologie</b> <i>Inconnue</i>	<b>Superficie totale &gt; 1m80</b> <i>Non visité</i>
		<b>Superficie avec HSP &gt; 2m20</b> <i>Non visité</i>

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



**8, rue Planterose**





OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX  
2002-2014

Convention publique d'Aménagement Ville de Bordeaux - InCité

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 1<sup>er</sup> étage, 1 logement au 2<sup>nd</sup> 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 119 m <sup>2</sup>		LEGENDES AU PLU 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

	Cadastré			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		
1 <sup>er</sup> étage droite A	Logement	1		logement	1	T2	
1 <sup>er</sup> étage gauche A-B	Logement	1		logement	1	T2	Pb habitabilité chambre
1 <sup>er</sup> étage	Logement	1		Inexistant à l'EDL			
2 <sup>ème</sup> étage A (entrée au 1 <sup>er</sup> ), sous toiture	Logement	1		logement	1	T3	Problème habitabilité
2 <sup>nd</sup> étage	Logement	1		Inexistant à l'EDL			
<b>Total Nb de logements</b>		<b>5</b>			<b>3</b>		

## 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 2 <sup>ème</sup> 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.
<b>SYNTHESE ETAT GENERAL</b>			x	
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER ET METTRE EN VALEUR</b>				
Les façades sur cour sont dénaturées par l'escalier extérieur et par les éléments de couverture de la coursive.				

<b>EVOLUTIONS ENVISAGEABLES</b>			
	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 /ilot	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.
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>			
<p>Réhabilitation tous corps d'état de l'ensemble de l'immeuble avec notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suppression de l'escalier extérieur à l'arrière</li> <li>- suppression des IPN et de la couverture de la coursive</li> <li>- retraitement des façades et du corps B après ces suppressions</li> </ul>			

PHOTOS PARTIES COMMUNES

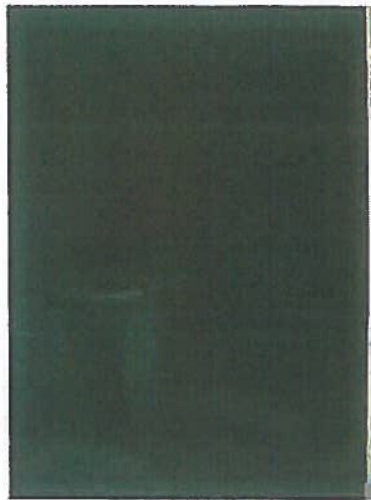


## DESCRIPTION LOGEMENTS

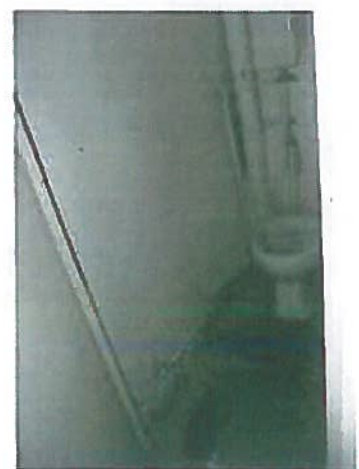
Situation dans l'immeuble	A R+1 Droite	AB R+1 Gauche	A R+2
Typologie	T2bis	T2	T3
Occupé / Vacant	vacant	vacant	vacant
Superficie totale > 1m80	oui	oui	69 m2 environ
Superficie HSP > 2m20	oui	oui	55 m2 environ
<b>HABITABILITE GENERALE</b>			
<b>CONFORT</b>			
SH PP > 2m20	oui	oui	Chambres et cuisine : 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
<b>SALUBRITE</b>			
ventilation directe	oui	Chambre : non	Pièce d'entrée : par châssis de toit
ventilation continue	non		
présence d'humidité	Infiltrations diverses		
éclairage direct suffisant	Oui	Chambre : non	oui
ensoleillement	oui	Chambre : non	oui
état réseaux EU/EV	Moyen à vétuste		
<b>SECURITE</b>			
état réseaux électrique	vétuste		
état réseaux gaz	-		
problème de structure	Planchers fléchis		
sécurité incendie	RAS		
<b>ENTRETIEN</b>			
état parois	dégradé		
état revêtements de sols	dégradé		
état équipement	Moyen à vétuste		
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>			
à conserver	RAS		
à remettre en valeur	RAS		
<b>OBSERVATIONS</b>			
- Problèmes de non-conformité au règlement Départemental Sanitaire			
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>			
- Possibilité de jumelage			
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>			
- Réhabilitation tous corps d'état			



**PHOTOS LOGEMENT A-B R+1 DROITE**



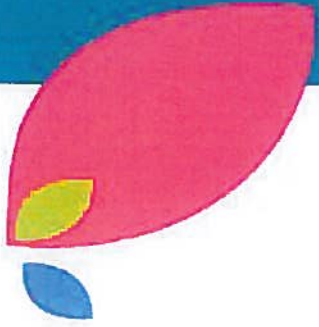
**PHOTOS LOGEMENT A R+1 GAUCHE**



**PHOTOS LOGEMENT A R+2**







**24, rue Planterose**



OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX  
2002-2014

Convention publique d'Aménagement Ville de Bordeaux - InCité

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 réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

Tous les travaux entrepris devront 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 1<sup>er</sup> 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'îlot 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 :
  - o 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 1<sup>er</sup> 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
  - o Réagencement intérieur des logements et/ou jumelage de plusieurs logements afin d'assurer les conditions minimales d'habitabilité des pièces principales (en termes d'éclairage 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


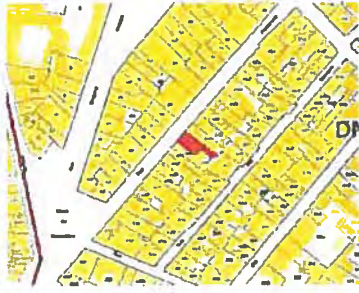
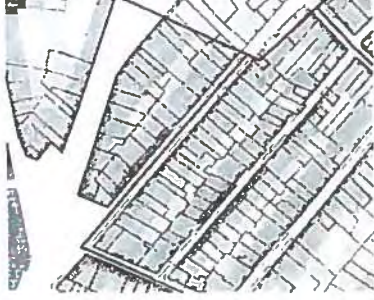

#### **Sécurité :**

- 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
FAÇADE		SITUATION URBAINE		EXTRAIT PLU	
					
PHOTOS		Superficie parcelle cadastrale : 136 m <sup>2</sup>		LEGENDES AU PLU	
				<p>Filet de hauteur de façade d'une construction soumise à la règle générale</p> <p>Emprise 100% (corps A et B du bâti)</p> <p>Emprise 50% (cour et corps C du bâti)</p>	

## COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

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

## AFFECTATION

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



## 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
<b>SYNTHESE ETAT GENERAL</b>		x		
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER ET METTRE EN VALEUR</b>				
Puits triple				
<b>EVOLUTIONS ENVISAGEABLES</b>				
	oui	non		
jumelage horizontal/vertical	x			
démolition	x		De la partie sous immeuble n°26 rue Planterose	
enjeu éventuel /lot	x		La démolition du corps de bâtiment voisin permettra aux logements de s'éclairer	
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>				
Cet immeuble comporte trois corps de bâtiment :				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- corps de bâtiment A, sur rue, et corps de bâtiment B, sur cour, reliés par un escalier central</li> <li>- 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.</li> </ul>				
L'immeuble milieu « 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.				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de fenêtres sur l'arrière suite à démolition.</li> <li>- Traitement du clos et du couvert en respect du patrimoine, puits compris.</li> <li>- Retraitement du clos et du couvert du passage entre corps A et B au 1<sup>er</sup> étage, avec des matériaux permettant d'assurer la sécurité au feu</li> <li>- Révision des planchers structurels.</li> <li>- Remise aux normes des réseaux.</li> <li>- Ventilation efficace et continue des pièces humides de l'immeuble</li> <li>- Remplacement suivant modèle d'origine des menuiseries bois</li> </ul>				

PHOTOS PARTIES COMMUNES



## DESCRIPTION LOGEMENT

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

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
							inclus sde
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	oui	non	-	-	(ouverte)	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	HS	HS
présence d'humidité	oui	oui	-	-	non	non	non
éclairage direct suffisant	faible	non	-	-	(ouverte)	-	-
ensoleillement	faible	non	-	-	(ouverte)	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	correct	correct	-	-	correct insuffisant	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	RAS	RAS	-	-	RAS	RAS	RAS
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	bon	bon	-	-	moyen	moyen	moyen
état revêtements de sols	bon	bon	-	-	bon	bon	bon
état équipement	-	-	-	-	correct	correct	moyen
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fenêtre, porte-fenêtre et porte palière</li> <li>- Cour attenante</li> </ul>						
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fuite d'eau en plafond à l'entrée</li> <li>- chambre noire de surface inférieure à 7 m<sup>2</sup>, non conforme au RSD</li> <li>- sde avec wc ouvrant sur espace cuisine, non conforme au RSD</li> <li>- Fenêtre + porte-fenêtre PVC</li> </ul>						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Après démolition en cœur d'îlot, ce logement doit faire l'objet d'une restructuration complète. Plusieurs hypothèses sont envisageables : <ul style="list-style-type: none"> <li>* démolition de la partie reslant du corps de bâtiment C au RDC, afin d'agrandir la cour arrière et attribution du reste de l'emprise à des locaux communs</li> <li>* éventuel jumelage partiel avec logement situé au 1<sup>er</sup> étage et création des locaux communs</li> <li>* attribution de cette surface au garage et/ou à des locaux communs</li> </ul> </li> </ul>						

## 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 conforme 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 <i>A et B / 1<sup>er</sup> étage</i>	Typologie <b>T3</b>	Superficie totale > 1m80 oui
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20 oui
<b>x</b>		

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	oui	non	non	-	(ouverte) VB gaz	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	oui	non
présence d'humidité	non	non	non	-	non	non	non
éclairage direct suffisant	oui	non	non	-	(ouverte)	-	-
ensoleillement	oui	non	non	-	(ouverte)	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	correct	correct	correct	-	correct insuffisant	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	correct	-	-
problème de structure	plancher ?	RAS	RAS	-	-	RAS	RAS
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	Bon	Bon	Bon	-	Bon	Bon	Bon
état revêtements de sols	Carreaux fissurés	Bon	Bon	-	Bon	Bon	Bon
état équipement	-	-	-	-	Bon	Bon	Bon
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur	Fenêtres et porte palière						
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- chambres non-conformes au RSD en matière d'éclairage et de ventilation directe</li> <li>- Fenêtres PVC</li> <li>- Lien entre corps de bât. A et B effectué par diminution du palier et couvert d'un bac métallique</li> <li>- Fuite d'eau à l'entrée de l'appart B rdc</li> </ul>						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	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 dos et du couvert du passage entre corps A et B au 1<sup>er</sup> 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

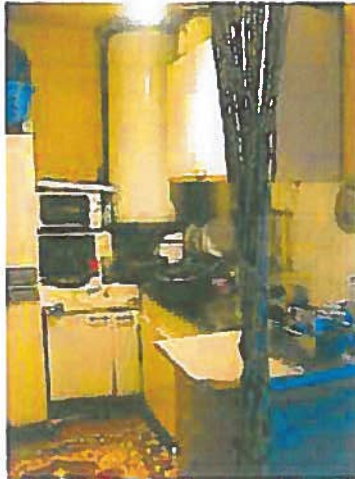
Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale > 1m80
A / 2 <sup>ème</sup> étage	T2	oui
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
X		oui

	séjour	ch 1	ch 2	autre pièce	cuisine	SDE/SDB	WC
							inclus sde
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	oui	oui	-	-	(ouverte)	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	non	non
présence d'humidité	non	non	-	-	non	plafond	non
éclairage direct suffisant	oui	oui	-	-	(ouverte)	-	-
ensoleillement	oui	oui	-	-	(ouverte)	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	correct	correct	-	-	correct insuffisant	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	RAS	RAS	-	-	RAS	RAS	RAS
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	bon	bon	-	-	moyen	mauvais	moyen
état revêtements de sols	altéré	altéré	-	-	altéré	altéré	altéré
état équipement	-	-	-	-	Bon	moyen	Bon
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur	Fenêtres et porte palière						
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- chambre de surface inférieure à 7 m<sup>2</sup>, non conforme au RSD</li> <li>- sde avec wc ouvrant sur espace cuisine, non conforme au RSD</li> <li>- Fenêtres PVC</li> </ul>						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réagencement pour rendre conformité au RSD et améliorer le logement</li> <li>- Jumelage horizontal avec plateau du corps de bâtiment B à étudier</li> </ul>						

## 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

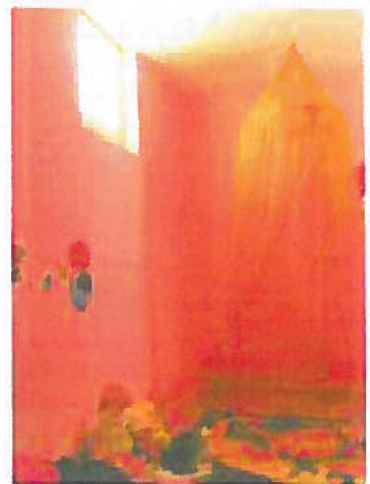
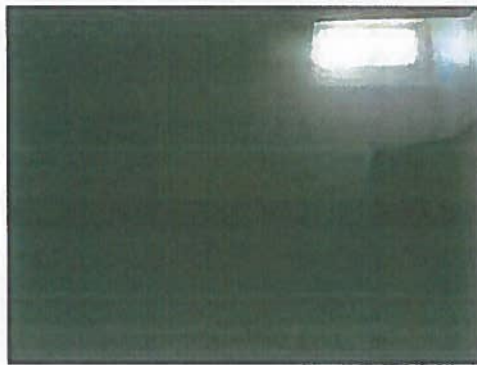
Situation dans l'immeuble <i>B / 2<sup>ème</sup> étage</i>	Typologie <i>T2</i>	Superficie totale > 1m80 oui
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20 oui
<i>x</i>		

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
							inclus sde
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	inaccessible	inaccessible	-	-	oui	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	HS	HS
présence d'humidité	non	non	-	-	Ancienne fuite	non	non
éclairage direct suffisant	non	non	-	-	oui	-	-
ensoleillement	non	non	-	-	oui	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	correct	correct	-	-	correct insuffisant	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	affaissement	affaissement	-	-	-	Affaissem	Affaismt
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	bon	bon	-	-	moyen	moyen	moyen
état revêtements de sols	altéré	altéré	-	-	altéré	Très altéré	Très altéré
état équipement	-	-	-	-	moyen	moyen	correct
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fenêtres et porte palière</li> <li>- Parquets après révision planchers</li> </ul>						
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Séjour et chambre très faiblement éclairés par fenêtres inaccessible, non-conforme RSD</li> <li>- chambre de surface inférieure à 7 m<sup>2</sup>, non conforme au RSD</li> <li>- sde avec wc ouvrant sur espace cuisine, non conforme au RSD</li> <li>- Fenêtres PVC</li> <li>- Plancher fléchi</li> <li>- Traces d'un ancien dégât des eaux au plafond cuisine</li> <li>- Signalement de cafards et rats (nota : trous en façades pierre côté 26 Planterose)</li> </ul>						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réagencement pour rendre conformité au RSD et améliorer le logement</li> <li>- Jumelage horizontal avec plateau du corps de bâtiment A à étudier</li> </ul>						

## 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 / 3 <sup>ème</sup> 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
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	oui	oui	-	-	(ouverte)	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	HS	HS
présence d'humidité	non	non	-	-	non	non	non
éclairage direct suffisant	oui	oui	-	-	(ouverte)	-	-
ensoleillement	oui	oui	-	-	(ouverte)	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
<b>SECURITE</b>							
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	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	bon	moyen	-	-	moyen	altéré	moyen
état revêtements de sols	Pvc moyen	moyen	-	-	moyen	moyen	moyen
état équipement	-	-	-	-	correct	correct	correct
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fenêtres et porte palière</li> <li>- Parquet après révision des planchers</li> </ul>						
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- chambre de surface 7 m<sup>2</sup>, petite mais conforme au RSD</li> <li>- sde avec wc ouvrant sur espace cuisine, non conforme au RSD</li> <li>- Fenêtres PVC</li> <li>- Cafards signalés</li> </ul>						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réagencement pour rendre conformité au RSD et améliorer le logement</li> <li>- Jumelage horizontal avec plateau du corps de bâtiment B à étudier</li> </ul>						

## 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 <i>B / 3<sup>ème</sup> étage</i>	Typologie <i>T2</i>	Superficie totale > 1m80 oui
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
X		oui

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
							inclus sde
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	oui	oui	-	-	non	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	HS	HS
présence d'humidité	non	non	-	-	oui	non	non
éclairage direct suffisant	non	non	-	-	oui	-	-
ensoleillement	non	non	-	-	oui	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Fuite siphon	correct	correct
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	correct	correct	-	-	correct insuffisant	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	affaissement	Affaissem.	-	-	-	-	-
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
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
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fenêtres et porte palière</li> <li>- Parquets après révision planchers</li> </ul>						
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- chambre de surface 7 m<sup>2</sup>, conforme au RSD, néanmoins très petite</li> <li>- Fenêtres PVC</li> <li>- Plancher fléchi</li> <li>- Signalement de cafards</li> </ul>						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réagencement pour améliorer le logement</li> <li>- Jumelage horizontal avec plateau du corps de bâtiment A à étudier</li> </ul>						

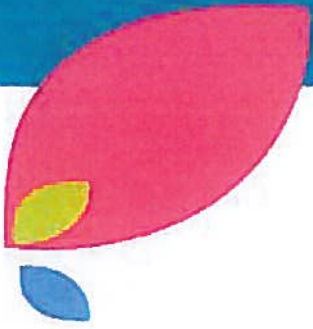
## PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

- Reprise des parquets après reprise plancher
- Révision des menuiseries et remplacement si nécessaire, suivant modèle d'origine des menuiseries bois
- Restitution de la porte 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







**4, rue du Port**





OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX  
2002-2014

Convention publique d'Aménagement Ville de Bordeaux - InCité

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 réglementaires 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


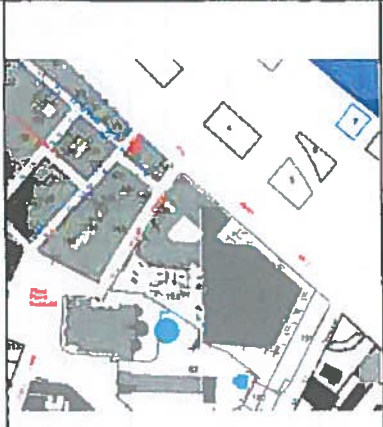
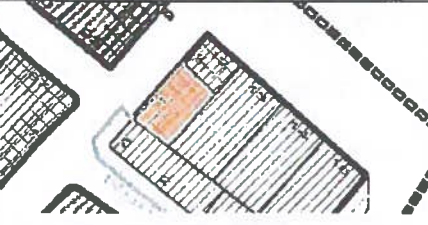
**HEBERGES sur le 6, rue du Port et sur le 13, quai Sainte Croix :**

- 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	
				 <p>Légende des plans annexés au chapitre 7 au titre de l'article L123-1-8 7° du code de l'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Limites des zones UR et du secteur sauvegardé</li> <li>Ensembles urbains protégés au titre de l'article L123-1-8 7° du code de l'urbanisme <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Bâtiements architecturaux protégés</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Constructions ou éléments (cloîtres, portails ...) protégés au titre de l'article L123-1-8 7°</li> </ul> </li> <li>Emprises constructibles <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Emprise 120</li> </ul> </li> </ul>	
		Superficie parcelle cadastrale : 58 m <sup>2</sup>			

## COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

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

## AFFECTATION

	Cadastré			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	1	-	Local	1	1 local			
	Logement	1		Logement	1	T1			
1 <sup>er</sup> étage	Logement	1		Logement	1	T1			
1 <sup>er</sup> étage				Logement	1	T1			
2 <sup>nd</sup> étage	Logement	1		Logement	1	T2			
Combles	Logement	1		Greniers	0	Pas d'habitation			
<b>Total Nb de logements</b>		<b>4</b>			<b>4</b>				

## DESCRIPTION PARTIES COMMUNES

	Bon	Moyen	Mauvais	Observations
Façade sur rue			X	Façade à ravaier, 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				
<b>SYNTHESE ETAT GENERAL</b>			X	
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER ET METTRE EN VALEUR</b>				
Façade en pierre de taille				
<b>EVOLUTIONS ENVISAGEABLES</b>				
	oui	non		
jumelage horizontal/vertical	x			
démolition		x		
enjeu éventuel /lot		x		
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>				
				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 <i>RdC droite</i>	Typologie <i>Studio</i>	Superficie totale > 1m80 <i>oui</i>
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20 <i>oui</i>
	X	

	séjour	ch 1	ch 2	autre pièce	cuisine	SDE/SDB	WC
<b>HABITABILITE GENERALE</b>							
<b>CONFORT</b>							
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	-						
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	oui						
ventilation continue	non						
présence d'humidité							
éclairage direct suffisant	oui						
ensoleillement	Faible (RdC)						
état réseaux EU/EV	Non visible						
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	mauvais						
état réseaux gaz	-						
problème de structure	-						
sécurité incendie	-						
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	Dégradé				Dégradé	Dégradé	Dégradé
état revêtements de sols	Dégradé				Dégradé	Dégradé	Dégradé
état équipement	Dégradé				Dégradé	Dégradé	Dégradé
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver	-						
à remettre en valeur	-						
<b>OBSERVATIONS</b>							
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	Possibilité de transformation en local d'activité						
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>							
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
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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		
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	oui						
ventilation continue	non						
présence d'humidité							
éclairage direct suffisant	oui						
ensoleillement	Faible (RdC)						
état réseaux EU/EV	Non visible						
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	mauvais						
état réseaux gaz	-						
problème de structure	-						
sécurité incendie	-						
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	Tapisseries /Dégradées				Dégradé	Dégradé	Dégradé
état revêtements de sols	Dégradé				Dégradé	Dégradé	Dégradé
état équipement	Dégradé				Dégradé	Dégradé	Dégradé
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver	-						
à remettre en valeur	-						
<b>OBSERVATIONS</b>							
POSSIBILITE D'EVOLUTION	Jumelage horizontal avec le logement situé coté gauche						
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>							
Réhabilitation tous corps d'état							

PHOTOS LOGEMENT



## DESCRIPTION LOGEMENT

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

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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		
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	oui						
ventilation continue	Bouche d'aération sur fenêtre sur rue / pas de VMC						
présence d'humidité							
éclairage direct suffisant	oui						
ensoleillement	Faible (RdC)						
état réseaux EU/EV	Non visible						
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	mauvais						
état réseaux gaz	-						
problème de structure	-						
sécurité incendie	-						
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	Tapisseries /Dégradées				Dégradé	Dégradé	Dégradé
état revêtements de sols	Dégradé				Dégradé	Dégradé	Dégradé
état équipement	Dégradé				Dégradé	Dégradé	Dégradé
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver	-						
à remettre en valeur	-						
<b>OBSERVATIONS</b>	Logement très dégradé						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	Jumelage horizontal avec le logement situé coté droit						
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>	Réhabilitation tous corps d'état						

PHOTOS LOGEMENT

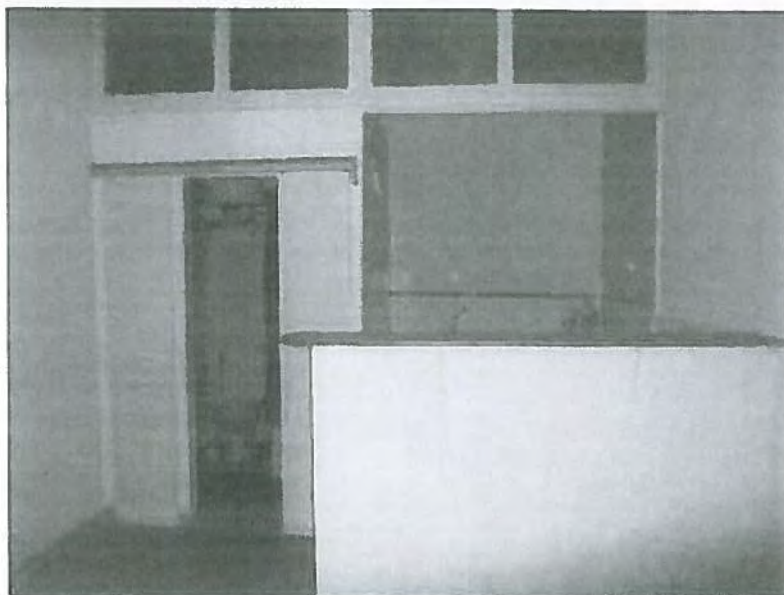


## DESCRIPTION LOGEMENT

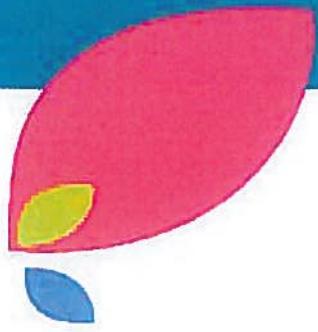
Situation dans l'immeuble	Typologie	Superficie totale > 1m80
R+2	T2	Oui
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
	x	Oui

	séjour	ch 1	ch 2	autre pièce	cuisine	SDE/SDB	WC
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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	État moyen						
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	Oui				(ouverte)		
ventilation continue	Non / pas de VMC						
présence d'humidité							
éclairage direct suffisant	Oui	Oui			(ouverte)		
ensoleillement	Oui	Oui			(ouverte)		
état réseaux EU/EV							
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	-						
état réseaux gaz	-						
problème de structure	-						
sécurité incendie							
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	Tapisseries	Tapiserie					
état revêtements de sols	Lino	Parquet					
état équipement							
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur							
<b>OBSERVATIONS</b>	Logement en état de vétusté						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>							
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>	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 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 :

- 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 :
  - o Curetage des constructions en fond de parcelle
  - o Aménagement d'un logement T3 duplex (RDC/ 1<sup>er</sup> étage arrière avec jardin privatif)
  - o 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'éclairage
  - 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 (9m<sup>2</sup> 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 : 246 m <sup>2</sup>		LEGENDES AU PLU	
				<p>Figures urbaines protégées</p> <p>Constructions ou éléments (clôtures, portails...) protégés au titre du L123-1-5 7°</p> <p>Emprise 100% (corps A et B du bâti) Emprise 50% (cour restituée en 2012)</p>	

## 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

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

## DESCRIPTION PARTIES COMMUNES

	Bon	Moyen	Mauvais	Observations
Façade sur rue		x		Partie garage en projet de requalification
Façade arrière		x		RDC + 1 <sup>er</sup> 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
<b>SYNTHESE ETAT GENERAL</b>			x	Immeuble nécessitant des travaux importants
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER ET METTRE EN VALEUR</b>				
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.				
<b>EVOLUTIONS ENVISAGEABLES</b>				
	oui	non		
jumelage horizontal/vertical	x		Immeuble très divisé et contenant beaucoup de petits logements	
démolition	x		Démolition de la surélévation	
enjeu éventuel /lot	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	
<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Révision de l'ensemble de la structure : murs, charpente, planchers, escalier.</li> <li>- Traitement du clos et du couvert en respect du patrimoine</li> <li>- Reprise du pan de toit en supprimant la surélévation de trop piètre qualité</li> <li>- Suppression du passage et du placard du dernier niveau dans la cour</li> <li>- Retraitement de la terrasse située sur l'emprise de la cour centrale au 1<sup>er</sup> étage afin de la rendre étanche</li> <li>- Suppression de la pergola (y compris structure) installée sur la terrasse du 1<sup>er</sup> étage / coté corps de bâtiment B</li> <li>- Mise aux normes des réseaux</li> <li>- Ventilation efficace et continue des pièces humides de chaque logement de l'immeuble</li> <li>- Remplacement suivant modèle d'origine des menuiseries bois</li> <li>- Suppression des logements non-conforme au RSD</li> <li>- Etudier la possibilité de jumelage des petits appartements</li> </ul>				

PHOTOS PARTIES COMMUNES



## DESCRIPTION LOGEMENT

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

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

## 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 <i>A /1<sup>er</sup> étage / rue</i>	Typologie <i>T1</i>	Superficie totale > 1m80 <i>oui</i>
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20 <i>oui</i>
<i>x</i>		<i>oui</i>

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
							Inclus sde
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	oui	-	-	-	(ouverte)	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	non	non
présence d'humidité	non	-	-	-	non	non	non
éclairage direct suffisant	oui	-	-	-	-	-	-
ensoleillement	oui	-	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
<b>SECURITE</b>							
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						
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	bon	-	-	-	bon	bon	bon
état revêtements de sols	bon	-	-	-	bon	bon	bon
état équipement	bon	-	-	-	bon	bon	bon
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver							
à remettre en valeur	- Fenêtres et porte palière						
<b>OBSERVATIONS</b>	- Fenêtres PVC						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>							

### 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 <i>A / 1<sup>er</sup> étage /cour</i>	Typologie <b>T1</b> <b>+ terrasse privative</b>	Superficie totale > 1m80 <i>oui</i>
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20 <i>oui</i>
<i>x</i>		

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i>	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
							Inclus sde
<b>HABITABILITE GENERALE</b>							
<b>CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	oui	-	-	-	(ouverte)	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	Oui	Oui
présence d'humidité	non	-	-	-	non	non	non
éclairage direct suffisant	oui	-	-	-	-	-	-
ensoleillement	oui	-	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	correct	-	-	-	Correct insuffisant	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	RAS	-	-	Cour non étanche	RAS	RAS	RAS
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	bon	-	-	-	bon	bon	bon
état revêtements de sols	bon	-	-	-	bon	bon	bon
état équipement	bon	-	-	-	bon	bon	bon
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
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						
<b>OBSERVATIONS</b>	- 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						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>							

## 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 <i>B / 1<sup>er</sup> étage / cour</i>	Typologie <b>T1</b> <i>+ terrasse privative</i>	Superficie totale > 1m80 <i>Oui</i>
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20 <i>oui</i>
<b>x</b>		

	séjour	ch 1	ch 2	autre pièce	cuisine (ouverte)	SDE/SDB	WC inclus sde
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	Oui	-	-	-	-	Non	Non
ventilation continue	-	-	-	-	-	Non	Non
présence d'humidité	Dégât des eaux important généralisé au moment de la visite						
éclairage direct suffisant	Oui	-	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	-	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Correct	Correct	Correct
<b>SECURITE</b>							
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	-	-	-	-	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
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
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver	-						
à remettre en valeur	- porte palière et menuiseries - cour non étanche et refermée partiellement par éléments PVC et pergola						
<b>OBSERVATIONS</b>	- Dégât des eaux important généralisé au moment de la visite - Salle d'eau avec WC accessible depuis espace cuisson, non-conforme au RSD						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>							

## 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

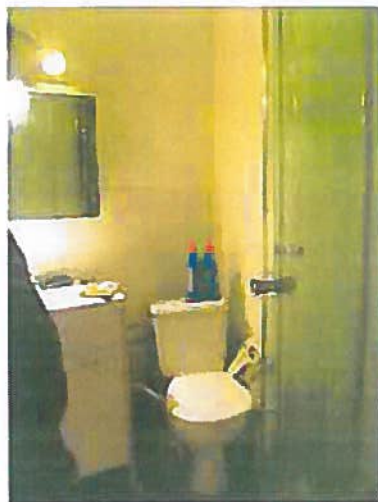
Situation dans l'immeuble <i>A / 2<sup>ème</sup> étage /rue</i>	Typologie <i>T1</i>	Superficie totale > 1m80 <i>oui</i>
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20 <i>oui</i>
<i>x</i>		

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i> (ouverte)	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i> inclus sde
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	oui	-	-	-	(ouverte)	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	Non	non
présence d'humidité	non	-	-	-	non	non	non
éclairage direct suffisant	oui	-	-	-	-	-	-
ensoleillement	oui	-	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	correct	correct	correct
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	correct	-	-	-	Correct	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	Sol fléchi	-	-	-	Carreaux fissurés	RAS	RAS
sécurité incendie	Palière creuse	-	-	-	-	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
état parois	bon	-	-	-	bon	bon	bon
état revêtements de sols	bon	-	-	-	bon	bon	bon
état équipement	bon	-	-	-	bon	bon	bon
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à remettre en valeur	- Fenêtres et porte palière						
<b>OBSERVATIONS</b>	- Fenêtres et volets PVC						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>							

## 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 <i>A / 2<sup>ème</sup> étage /cour</i>	Typologie <i>T1</i>	Superficie totale > 1m80 <i>oui</i>
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
<i>x</i>		<i>oui</i>

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

<b>PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX</b>
- Réhabilitation tous corps d'état

## PHOTOS LOGEMENT

## DESCRIPTION LOGEMENT

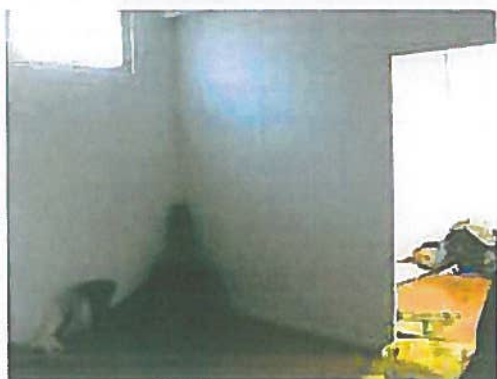
Situation dans l'immeuble <i>B / 2<sup>ème</sup> étage / cour</i>	Typologie <i>T2</i>	Superficie totale > 1m80 <i>Oui</i>
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20 <i>oui</i>
<i>x</i>		

	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i> (ouverte)	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i> inclus sde
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	Oui	Oui	-	-	-	Non	Non
ventilation continue	-	-	-	-	-	Non	Non
présence d'humidité	Dégât des eaux important généralisé au moment de la visite						
éclairage direct suffisant	Oui	Oui	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	Oui	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Correct	Correct	Correct
<b>SECURITE</b>							
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	-	-	-	-	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
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
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver	-						
à remettre en valeur	- porte palière						
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dégât des eaux important généralisé au moment de la visite</li> <li>- Salle d'eau avec WC accessible depuis espace cuisson, non-conforme au RSD</li> </ul>						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jumelage avec B 2<sup>ème</sup> arrière</li> </ul>						

## 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 <i>B / 2<sup>ème</sup> étage /jardin</i>	Typologie <i>T2</i>				Superficie totale > 1m80 <i>oui</i>		
Logement occupé	Logement vacant				Superficie HSP > 2m20 <i>oui</i>		
	<i>x</i>				<i>oui</i>		
	<i>séjour</i>	<i>ch 1</i>	<i>ch 2</i>	<i>autre pièce</i>	<i>cuisine</i> (ouverte)	<i>SDE/SDB</i>	<i>WC</i>
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	Oui	Oui	-	-	-	non	non
ventilation continue	-	-	-	-	-	Non	Non
présence d'humidité	Ancienne, due à important dégât des eaux						
éclairage direct suffisant	Oui	Oui	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	Oui	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Vétuste	Vétuste	Vétuste
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	Non appréciable	Non appréciable	-	-	Dégradé	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	Sol fléchi	Sol fléchi	-	-	Fléchissement important		
sécurité incendie	RAS	RAS	-	-	-	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
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	-	-	-	-	-
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver	-						
à remettre en valeur	-						
<b>OBSERVATIONS</b>	- appartement semblant en travaux (interrompus ?)						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	- jumelage avec B 2 <sup>ème</sup> 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 A /3 <sup>ème</sup> étage (sous combles)	Typologie T1	Superficie totale > 1m80
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
x		13 m <sup>2</sup>

	séjour	ch 1	ch 2	entrée	cuisine (ouverte)	SDE/SDB	WC
<b>HABITABILITE GENERALE CONFORT</b>							Inclus sde
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	Oui	-	-	-	-	-	-
ventilation continue	-	-	-	-	-	Non	Non
présence d'humidité	Paroi mouillée	-	-	-	Paroi mouillée	Paroi mouillée	Voir sde
éclairage 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	-
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	Disjoncteur 30 mA mais câblage mauvais et insuffisant						
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	-	-	-	Parois vétustes, Plancher fléchi			
sécurité incendie							
<b>ENTRETIEN</b>							
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
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver	-						
à remettre en valeur	-						
<b>OBSERVATIONS</b>	- appartement créé par surélévation de plâtre qualité et avec emprise construite sur les parties communes (palier privatisé)						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	- 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 / 3 <sup>ème</sup> étage (sous combles)	T1	Faible point haut à 2m20
Logement occupé	Logement vacant	Superficie HSP > 2m20
x		0 m <sup>2</sup>

	séjour	ch 1	ch 2	autre pièce	cuisine (ouverte)	SDE/SDB	WC
<b>HABITABILITE GENERALE</b>							Inclus sde
<b>CONFORT</b>							
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
<b>SALUBRITE</b>							
ventilation directe	Oui	-	-	-	-	-	-
ventilation continue	-	-	-	-	-	Non	Non
présence d'humidité	-	-	-	Fuite en combles	-	-	-
éclairage direct suffisant	Oui	-	-	-	-	-	-
ensoleillement	Oui	-	-	-	-	-	-
état réseaux EU/EV	-	-	-	-	Correct	Correct	Correct
<b>SECURITE</b>							
état réseaux électrique	RAS	-	-	-	-	-	-
état réseaux gaz	-	-	-	-	-	-	-
problème de structure	Poutre plafond fléchit	-	-	-	-	-	-
sécurité incendie	Porte palière creuse	-	-	-	-	-	-
<b>ENTRETIEN</b>							
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
<b>ELEMENT PATRIMONIAUX</b>							
à conserver	-						
à remettre en valeur	-						
<b>OBSERVATIONS</b>	- logement non conforme aux règles minimales d'habitabilité édictées par le RSD, en termes de surface et de hauteur sous plafond						
<b>POSSIBILITE D'EVOLUTION</b>	- 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

