

Opération de Restauration Immobilière Ville de Chambéry

Dossier d'enquête publique préalable à la
Déclaration d'Utilité Publique de travaux de
Restauration Immobilière

Article L313-4 du code de l'urbanisme

Table des matières

1. PREAMBULE	3
L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières	3
Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	4
Les droits et devoirs liés à l'ORI	4
2. LISTE DES IMMEUBLES ET LOCALISATION	6
2.1. Liste des immeubles de l'opération de restauration immobilière	6
2.2. Cartographie de l'opération.....	7
3. ETAT D'OCCUPATION DES IMMEUBLES	8
4. NOTICE EXPLICATIVE	9
4.1. Objet de l'opération.....	9
1. Enjeu pour le centre-ville	9
2. Présentation du territoire et du contexte socio-géographique	9
3. Une Opération programmée d'Amélioration de l'habitat de renouvellement urbain pour inciter la réhabilitation du parc privé et la lutte contre l'habitat indigne	10
4. Une préservation du patrimoine à travers le PSMV et l'AVAP	11
5. Un projet retenu dans le cadre de l'opération nationale « action cœur de ville »	15
6. Une concession d'aménagement pour lutter contre l'insalubrité et mener à bien les projets de renouvellement urbain	15
7. Une Opération de Restauration Immobilière qui participe à la mise en œuvre du projet global	16
4.2. La mise en place de l'Opération de Restauration immobilière	16
1. La logique de sélection des immeubles	16
4.3. Le programme de travaux.....	19
1. Les prescriptions communes	19
2. Le programme de travaux par immeuble	21
5. EVALUATION SOMMAIRE DES COÛTS.....	22
1. Estimation sommaire de la valeur des immeubles avant restauration	22
2. Evaluation sommaire des travaux.....	23

1. PREAMBULE

La présente enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique poursuit deux objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée,
- Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière afin d'enclencher la première étape de la mise en place de l'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation pour les propriétaires des immeubles concernés.

L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières

Les ORI sont définies par les **articles L313-4 à L313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29 du code de l'urbanisme** qui précise leur objet et les étapes de leur mise en œuvre.

Selon l'art L313-4, « Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ».

Cette définition implique la réalisation de travaux importants qui peuvent concerner les intérieurs et les enveloppes des bâtiments.

L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés. Chaque propriétaire ou copropriétaire sera notifié du programme de travaux à réaliser et devra faire connaître son intention. En cas de refus de réaliser les travaux, il peut faire jouer son droit de délaissement auprès de la collectivité (ou de son concessionnaire). Sinon et dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée. La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, les ORI doivent être déclarées d'utilité publique (art L313-4). Cette DUP doit être prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. (Art L313-4-1 du code de l'urbanisme). C'est l'objet de la présente enquête.

Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'art R313-24 du code de l'urbanisme. Il doit ainsi comprendre :

- 1) Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
- 2) La désignation du ou des immeubles concernés ;
- 3) L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
- 4) Une notice explicative qui :
 - a. Indique l'objet de l'opération ;
 - b. Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de

restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;

c. Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;

5) Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire ou copropriétaire le programme des travaux qui lui incombent.

Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Conformément aux obligations fixées par le code de l'urbanisme vues plus haut, la Déclaration d'Utilité Publique doit respecter les conditions fixées par le code de l'expropriation.

Elle est ainsi soumise aux articles L131-1 à L121-4 qui définissent :

- L'autorité habilitée à déclarer l'utilité publique – en l'occurrence le Préfet représentant l'Etat,
- Le délai entre la fin de l'enquête et la DUP : 1 an
- La durée de validité de la DUP : 5 ans

L'organisation de l'enquête doit par ailleurs respecter les articles :

- R111-1 et R111-2 sur la désignation et l'indemnisation du commissaire enquêteur
- R112-1 à R112-24 qui portent sur la mise en place concrète de l'enquête.
- R131-1 et R121-2 qui désignent l'autorité compétente pour déclarer l'utilité publique

Les droits et devoirs liés à l'ORI

Pour les propriétaires des immeubles concernés, l'ORI implique une obligation de faire les travaux prescrits. Ces travaux sont obligatoirement soumis à autorisation d'urbanisme. Enfin, dans le cas d'une cession de l'immeuble à un tiers, l'obligation de réalisation des travaux est transférée au nouveau propriétaire.

Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel, artisanal ou professionnel situés dans les immeubles compris dans une opération de restauration immobilière bénéficient à la fois du régime de protection prévu par les dispositions relatives aux opérations d'aménagement (C. urb., art. L. 314-1 et s.), par les dispositions particulières à la restauration immobilière (C. urb., art. L. 313-5 et L. 313-6), ainsi que par le code de l'expropriation, si un arrêté de cessibilité est édicté.

Leurs droits varient selon que le maintien des occupants sur place est possible ou non et selon que l'opération aboutit ou non à l'expropriation.

De manière générale, comme pour toute opération d'aménagement, l'expropriant est tenu au relogement si celui-ci est nécessaire.

À défaut d'expropriation, les occupants devront au besoin libérer les locaux pour permettre l'exécution des travaux prescrits et en toute hypothèse, ne pourront y faire obstacle (C. urb., art. L. 313-6).

Le concessionnaire aura en charge l'accompagnement des occupants et la recherche de solutions de relogements définitifs ou provisoires selon les cas.

Par ailleurs, l'ORI s'accompagne de la mise en place d'aides à la réhabilitation dans le cadre de l'OPAH-RU (Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain). A Chambéry, ces aides, déjà mises en place sur la période 2018-2022, sont reconduites pour la période 2023-2028. Les travaux subventionnés portent sur les travaux lourds de réhabilitation de logement indigne ou très dégradé, les économies d'énergie, l'amélioration de la sécurité et de la salubrité des logements. Ces aides sont octroyées sous conditions et dans le cadre du dispositif décrit dans la convention OPAH RU signée le 20 janvier 2023 entre les différents partenaires Ville, Etat, ANAH, Grand Chambéry, Procvivis, Caisse des Dépôts et Consignation, Action Logement.

Les immeubles inscrits dans la DUP ORI font partie du périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH RU). Pour bénéficier de ces aides, l'opérateur en charge de la mission de suivi-animation de l'OPAH RU sera mis en relation avec les ménages concernés par l'ORI. Ces derniers seront donc accompagnés dans leurs démarches pour disposer d'aides financières.

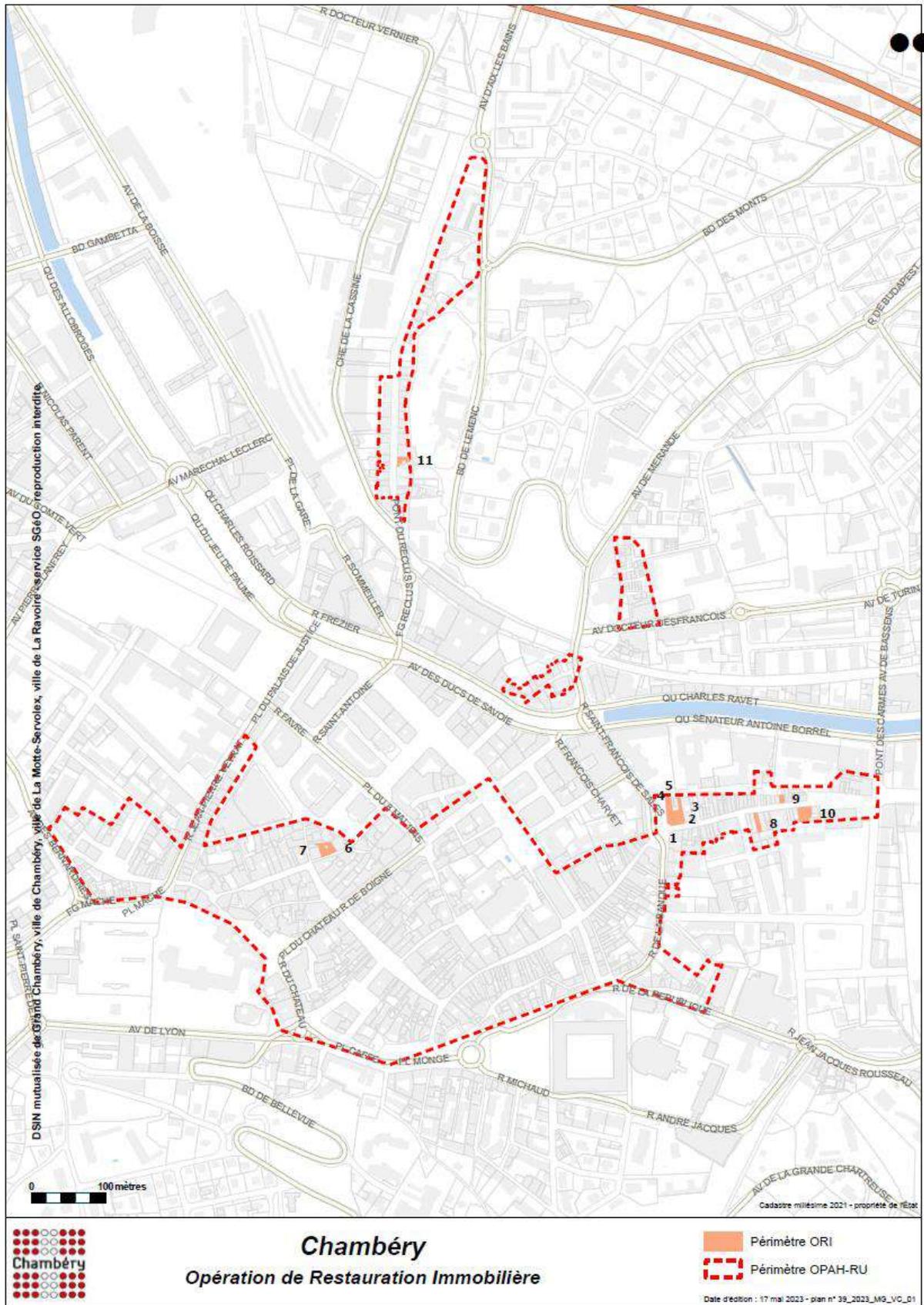
Concernant les aides aux façades, le concessionnaire assurera une mission de conseil technique et de suivi des demandes de subventions auprès des propriétaires.

2. LISTE DES IMMEUBLES ET LOCALISATION

2.1. Liste des immeubles de l'opération de restauration immobilière

Référence	Adresse	Parcelle(s)	Statut
1	9 Faubourg Montmélian	BM94	copropriété
2	15 Faubourg Montmélian	BM93	copropriété
3	17 Faubourg Montmélian	BM92	copropriété
4	44-50 Place d'Italie	BM97	copropriété
5	50-62 Place d'Italie	BM98	copropriété
6	4 Rue de Lans	CI56	copropriété
7	6 Rue de Lans	CI54 et CI55	copropriété
8	122 Faubourg Montmélian	CX16	copropriété
9	161 Faubourg Montmélian	BM60	copropriété
10	178 Faubourg Montmélian	CX27	copropriété
11	230 Faubourg Reclus	BS56	copropriété

2.2. Cartographie de l'opération



3. ETAT D'OCCUPATION DES IMMEUBLES

	Adresse		Référence cadastrale	Nombre de logements	Occupation à usage d'habitation	Occupation à usage commercial
1	9	Faubourg Montmélian	BM94	7	5 occupés 2 vacants	vacant
2	15	Faubourg Montmélian	BM93	3	3 occupés	occupé
3	17	Faubourg Montmélian	BM92	4	3 occupés 1 vacant	occupé
4	44-50	Place d'Italie	BM97	3 (dont 1 divisé en 4 chambres)	1 occupé 2 vacants	vacant
5	50-62	Place d'Italie	BM98	3	3 occupés	2 commerces occupés
6	4	Rue de Lans	CI56	6	5 occupés	occupé
7	6	Rue de Lans	CI54 et CI55	6	3 occupés 3 vacants	occupé
8	122	Faubourg Montmélian	CX16	5	Vacant	Vacant
9	161	Faubourg Montmélian	BM60	5	Vacant	Vacant
10	178	Faubourg Montmélian	CX27	11	Occupés	4 locaux commerciaux dont 3 vacants
11	230	Faubourg Reclus	BS56	4	Vacants	Pas de local commercial

4. NOTICE EXPLICATIVE

4.1. Objet de l'opération

1. Enjeu pour le centre-ville

La ville de Chambéry s'est engagée depuis de nombreuses années dans la revalorisation et la redynamisation de son cœur de ville avec pour objectifs principaux d'améliorer le cadre de vie, de conserver et valoriser le patrimoine historique existant, de concilier toutes les composantes d'une ville et plus particulièrement d'un cœur de ville : mobilités, activité économique, services publics, enseignement supérieur, éducation, culture patrimoine, sport, tourisme, santé sécurité et tranquillité publique, de répondre aux défis des transitions (écologique, démographique et économique), de travailler sur une ville à taille humaine, conciliant rayonnement et besoin de proximité / carrefour du sillon alpin, cœur d'agglomération et ville du quart d'heure, où habitants et visiteurs ont plaisir à vivre, à travailler, à se rencontrer, à flâner, à découvrir et à se divertir, se cultiver...

Le centre ancien fait l'objet d'une attention particulière avec une volonté réaffirmée d'amélioration du bâti et du cadre de vie. Cela se traduit par 4 enjeux :

- Conforter l'attractivité du centre-ville, améliorer la qualité urbaine et le cadre de vie,
- Réhabiliter le bâti ancien dans un secteur patrimonial,
- Prévenir les risques incendie notamment,
- Favoriser la mixité sociale

De manière transversale, cette volonté permet de répondre aux enjeux de la transition écologique. Un sujet dont la Ville de Chambéry s'est saisie et dont les études concernant les îlots de chaleurs de urbains dans le centre-ville ont prouvé la nécessité de porter un regard stratégique dans les projets du centre-ville historique.

2. Présentation du territoire et du contexte socio-géographique

Entre le Massif des Bauges et de la Chartreuse, la ville de Chambéry s'est construite au fil des siècles et son architecture reflète les diverses influences auxquelles elle fut exposée. De cette histoire subsiste à la fois un centre ancien riche en patrimoine mais aussi caractéristique des villes moyennes.

Le « cœur » historique de la ville trouve son origine sur la colline de Lémenc. Cette centralité se déplace ensuite en rive gauche au pied du château. Les différents remparts construits selon les époques rythment l'architecture du centre. Le faubourg Montmélian était l'une des premières percées vers la campagne extérieure de la ville historique.

Sur le plan démographique, la population est relativement stable avec une tendance d'accroissement. La tranche d'âge la plus représentée est la catégorie 14-29 ans, témoignant d'une attractivité pour les étudiants et jeunes actifs. La ville connaît une pression importante sur les logements locatifs. La Ville compte ainsi près de 58% de logements locatifs¹, dont 25% en locatif social. Le centre ancien compte plus de 54% de logements locatifs, et répond particulièrement aux besoins d'une population jeune d'étudiants et de ménages en recherche de petits logements. Chambéry remplit en effet un rôle central dans l'accueil de ces ménages, a contrario du reste de l'agglomération, résidentiel et plus familial.

• ¹ Sources : Insee, RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Ce contexte amène certains propriétaires du centre ancien à diviser leurs logements afin d'augmenter leurs rentrées locatives, au risque parfois de laisser leur bien devenir indécent voire insalubre. Les rotations sont assez importantes sur le centre ancien et génèrent un besoin d'entretien régulier du bâti, auquel certains propriétaires, faute de moyens et/ou de paiement des charges, ne répondent pas toujours.

Pour Chambéry, l'amélioration de la qualité du bâti, la lutte contre l'habitat indigne et la mobilisation du parc vacant constituent des priorités dans le cadre du projet global de requalification du cœur de ville. Il s'agit à la fois de renouveler l'attractivité au centre-ville mais aussi de répondre aux besoins des ménages résidant dans le centre pour limiter l'extension des zones urbaines périphériques.

3. Une Opération programmée d'Amélioration de l'habitat de renouvellement urbain pour inciter la réhabilitation du parc privé et la lutte contre l'habitat indigne

Afin d'améliorer l'attractivité résidentielle du centre-ville et de traiter les problématiques de dégradation du parc, la Ville a mis en place des OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) successives dans les dernières décennies.

Une OPAH « mise en sécurité » fut menée de 2008 à 2014, suite à des incendies tragiques dans les années 2000, et face aux désordres constatés dans certaines copropriétés (encombrement des allées et cœurs d'îlots notamment). Elle a permis l'établissement de diagnostic sécurité pour les 330 copropriétés du centre ancien favorisant une meilleure prise en compte du risque.

Une OPAH RU (OPAH Renouvellement Urbain) a ensuite été mise en place sur la période 2018/2022, afin de répondre aux problématiques d'augmentation de vacance et de dégradation du bâti, sur un périmètre comprenant environ 520 immeubles et regroupant 3300 logements. Cette OPAH visait l'accompagnement des propriétaires et des copropriétés dans la réhabilitation du parc privé du centre ancien, la revalorisation du patrimoine architectural, la lutte contre la vacance, la lutte contre l'habitat indigne ou dangereux et le maintien de la mixité sociale du secteur. Un volet important d'intervention était également consacré à l'organisation de la gestion des copropriétés et la mise en œuvre d'un cadre légal leur permettant un fonctionnement normalisé et le vote de travaux notamment.

La Ville a souhaité prolonger la dynamique engagée sur le centre ancien en signant une nouvelle convention OPAH RU pour la période 2023/2028. Dans la continuité de la précédente convention, cette opération porte notamment l'ambition d'agir en priorité sur les copropriétés non organisées, et de renforcer les leviers incitatifs d'aides pour accompagner des travaux concernant la dégradation du bâti, les économies d'énergie ou encore l'autonomie de la personne. Sur la période 2023/2028, les objectifs globaux sont établis comme suit :

- 39 logements occupés par leur propriétaire,
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.
- 60 logements dont la copropriété est en difficulté de gestion
- 90 logements dont la copropriété doit mener des travaux sur les parties communes

Aux aides fixées par la convention OPAH RU, s'ajoutent des dispositifs d'aides de la Ville : « Aide aux façades » qui prend en charge 35% du montant des travaux HT sous certaines conditions, le « Pack Copro » qui permet de venir en soutien aux copropriétés non-organisées.

Parallèlement aux aides incitatives de la convention d'OPAH-RU, la Ville prévoit de lutter contre la dégradation de l'habitat avec des mesures coercitives comme :

- Les procédures de mise en sécurité face aux situations de danger structurel, suivies par le service Prévention des Risques,
- Les procédures d'interdiction d'habiter concernant des logements insalubres ou concernés par des risques graves pour la sécurité des personnes, suivies par le service de la ville SCHS,
- La mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière afin de garantir la requalification d'immeubles souvent vacants et qui nécessitent une restauration complète.

4. Une préservation du patrimoine à travers le PSMV et l'AVAP

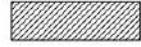
Le centre ancien est doté d'un **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)** approuvé par décret en Conseil d'Etat du 9 mai 1990.

La portée du règlement du PSMV est la même que celle du règlement du PLU. Les objectifs sont autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne que d'en permettre l'évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines contemporaines et en relation avec l'ensemble de la ville. A cela s'ajoute la volonté de moderniser les logements anciens pour assurer une qualité d'occupation conforme au mode de vie contemporain au moyen de mécanismes opérationnels spécifiques.

Tous les projets de travaux (y compris les travaux d'amélioration et d'aménagement intérieur des immeubles, les plantations et abattage d'arbres...) doivent faire l'objet d'une demande déposée en mairie sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il s'agit d'éviter la disparition ou l'atteinte irréversible des quartiers historiques en instituant des mesures juridiques de protection et de requalifier le patrimoine historique, architectural et urbain. Par ailleurs, ces mesures complétés par l'analyse des services de la Ville permettent d'avoir une vigilance quant aux projets de travaux pouvant présenter davantage de risques que de bénéfiques (comme les aménagements de combles).



	Limite du secteur sauvegardé		Sous secteur d'aménagement d'ensemble
	Façades, fragments protégés au titre des M.H.		Espace soumis à prescription particulière Pavages Jardins Dallages
	Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre des monuments historiques		Emplacement réservés pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général
	Immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits		Espace boisé classé à conserver ou à créer
	Immeuble non protégé, pouvant être conservé amélioré ou remplacé		Indétermination sur alignement nouveau
	Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées		Passage privé ouvert au public
	Emprise de construction imposées		

La commune dispose d'un autre outil spécialement dédié à la protection du patrimoine : **l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**. Cette dernière est validée en conseil municipal en 2017. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

L'objectif est de compléter la protection du centre ancien couvert partiellement par le secteur sauvegardé et de lier la ville ancienne avec les sites paysagers majeurs selon un axe nord-sud.

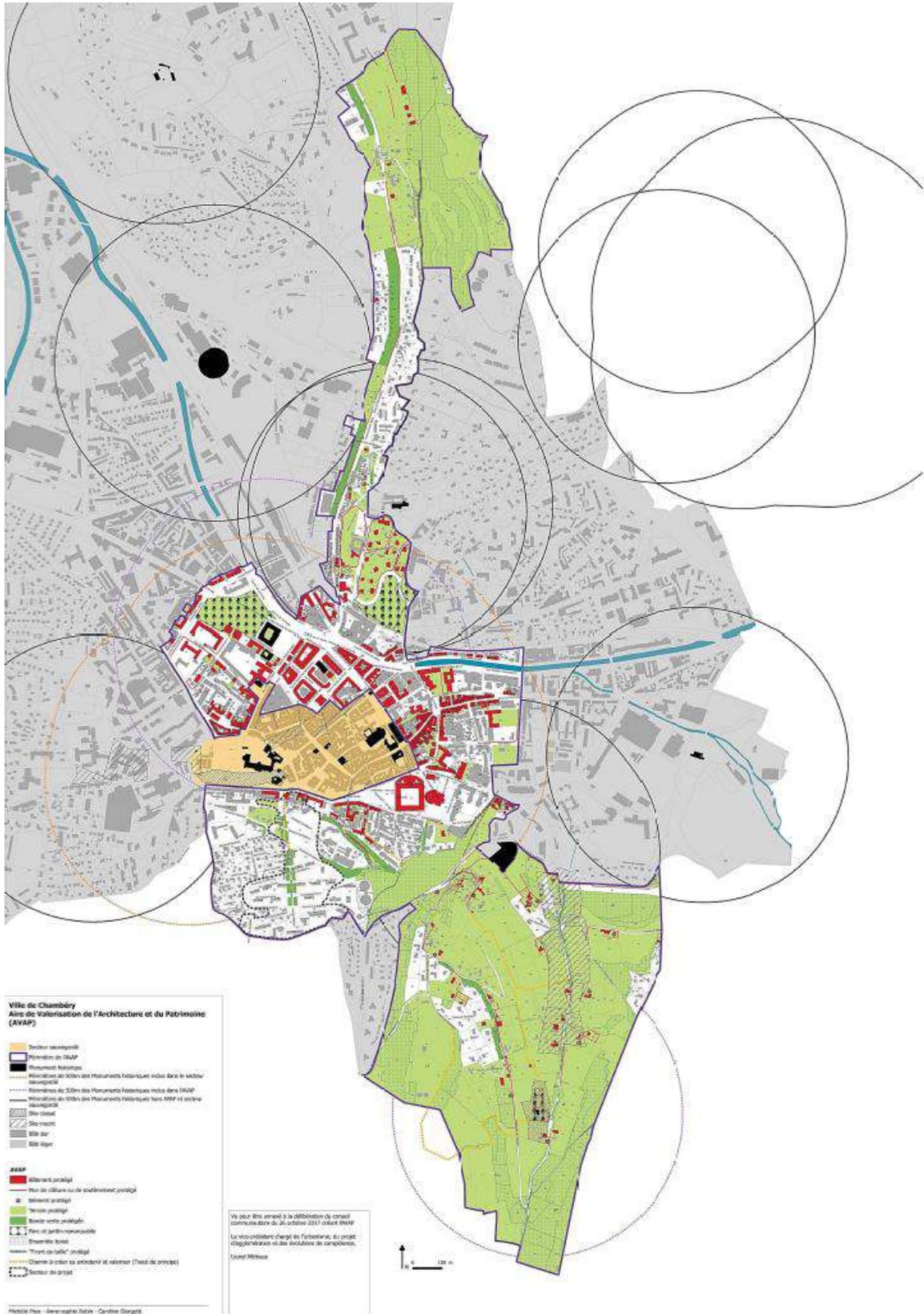
Parmi les entités patrimoniales de l'AVAP, le périmètre protège

- Les faubourgs anciens : Montmélian, Reclus, Maché, Nézin
- Les quartiers XIXème-début XXème siècle : Curial, Préfecture et parc du Verney, Sainte-Claire, Ecoles, Poste, chambre de commerce, Savoiroux
- Les quartiers de la seconde partie du XXème siècle : Reconstruction, rue Sommeiller

Parmi les éléments bâti, l'AVAP entend préserver:

- Les bâtiments patrimoniaux qui par leur caractère architectural et stylistique sont représentatifs des typologies architecturales caractéristiques de Chambéry
- Les murs de clôture ou de soutènement de qualité (en pierre, les ferronneries...) qui accompagnent ou non ces bâtiments
- Les éléments de qualité comme les escaliers ou les petits édicules

Règlement graphique de l'AVAP



Ville de Chambéry Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

	Secteur sauvegardé
	Périmètre de l'AVAP
	Monument historique
	Périmètres de 50m des Monuments historiques inclus dans le secteur sauvegardé
	Périmètres de 50m des Monuments historiques inclus dans l'AVAP
	Périmètres de 50m des Monuments historiques hors AVAP et secteur sauvegardé
	Site classé
	Site inscrit
	Bâti dur
	Bâti léger

AVAP

	Bâtiment protégé
	Mur de clôture ou de soutènement protégé
	Élément protégé
	Terrain protégé
	Bande verte protégée
	Parc et jardin remarquable
	Ensemble boisé
	"Front de taille" protégé
	Chemin à créer ou entretenir et valoriser (Tracé de principe)
	Secteur de proje:

5. Un projet retenu dans le cadre de l'opération nationale « action cœur de ville »

La ville de Chambéry fait partie des 234 villes du programme Action Cœur de Ville.

Ce programme conduit de manière partenarial avec l'Etat, l'ANAH, la Banque des territoires, Action Logement, Grand Chambéry et le Département, et l'ensemble des partenaires locaux a permis de porter une vision à 360° du cœur de ville de Chambéry, sur 5 thématiques : habitat, développement économique et touristique, accessibilités et mobilités, espaces publics et patrimoine, équipements publics et socles de services. Suite à une première phase 2018-2022, ce partenariat est renouvelé pour la période 2023-2026, par la signature d'un avenant à la convention initiale en date du 30 juin 2023.

Cet avenant vaut convention d'opération de revitalisation du territoire dont le périmètre englobe le centre ancien et s'étend dans un centre-ville élargi, en continuité urbaine.

La stratégie Habitat Centre Ancien portée par la collectivité constitue un des volets structurants du plan d'action du programme Action Cœur de Ville, et la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière en constitue une des actions identifiées, permettant le passage à l'opérationnel dans la requalification d'îlots et d'immeubles en diffus dégradés, nécessitant une intervention lourde

6. Une concession d'aménagement pour lutter contre l'insalubrité et mener à bien les projets de renouvellement urbain

Afin de disposer d'un outil opérationnel de mise en œuvre des actions de renouvellement urbain portées par le projet global de requalification, la ville de Chambéry souhaite mettre en place une concession d'aménagement. La procédure de choix du concessionnaire doit se dérouler sur le 2^{ème} semestre 2023.

Le programme de la concession a plusieurs objectifs : remédier à des situations d'insalubrité ou de péril mais aussi de vacance structurelle des commerces et des étages, mettre en place des solutions pour les accès secours incendie, désencombrer et végétaliser le cœur d'îlot. A cette fin le concessionnaire sera chargé non seulement de la mise en œuvre de l'ORI (après transfert du bénéfice de la DUP ORI) mais également de l'engagement de procédures complémentaires de type DUP aménagement en tant que de besoin. Cette procédure pourra être utilisée notamment pour intervenir sur les parcelles et immeubles situés en dehors du périmètre de l'ORI dont la maîtrise foncière apparaîtrait nécessaire pour mener à bien la requalification cohérente de l'îlot Montmélian Italie ou l'îlot Lans Sénat.

7. Une Opération de Restauration Immobilière qui participe à la mise en œuvre du projet global

La Ville de Chambéry a lancé deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH RU), entre 2018-2022 et 2023-2027. Ces dispositifs, ayant pour vocation d'aider et d'accompagner les pétitionnaires dans leurs projets de rénovation, ont aussi permis à la Ville de prendre connaissance d'un certains nombres de copropriétés en grande difficulté. En effet, ces dernières cumulent des problématiques de gestion, structurelle mais aussi sociale et les outils incitatifs se sont révélés insuffisant pour résorber leurs situations.

Face à ces situations d'habitats dégradés voire indignes auxquelles la Ville est confrontée et en complémentarité des dispositifs d'accompagnement et financier mis en place, la Ville a décidé la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière, contraignant les copropriétaires à réaliser des travaux qui leurs seront prescrits.

L'Opération de Restauration Immobilière objet de la présente DUP vient donc conforter l'ensemble de ce dispositif opérationnel. En complément des mesures incitatives portées par l'OPAH-RU, de la protection règlementaire que permettent le PSMV et l'AVAP, de la concession d'aménagement, elle permettra en effet de garantir la réalisation de travaux de restauration sur des immeubles stratégiques du fait de leur localisation, de leur qualité, et de leur usage actuel. Par ailleurs, cette opération permettra de débloquer des situations complexes de copropriétés en centre ancien, connaissant des problématiques de défaillance des syndicats, n'ayant pas permis la réalisation de travaux.

La procédure permettra de rendre obligatoires les travaux tant sur les parties communes que sur les parties privatives avec un objectif d'amélioration de l'habitabilité. Les prescriptions conduiront à requalifier des immeubles et logements dégradés et pour l'essentiel vacants, en traitant leur état structurel et en les dotant des éléments de confort répondant aux besoins actuels, mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles et à traiter les situations de risque face aux secours incendie. Elle participera ainsi à l'amélioration de la qualité de vie à l'échelle du centre-ville et à préserver la valeur patrimoniale du centre-ville.

4.2. La mise en place de l'Opération de Restauration immobilière

L'analyse préalable au choix des immeubles retenus dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière a fait l'objet d'une mission spécifique d'animation de l'OPAH-RU. Elle a été confiée à la SEM Cristal Habitat.

1. La logique de sélection des immeubles

Dès la première OPAH-RU de 2018-2022, il a été prévu d'étudier l'opportunité d'activer des outils plus contraignants pour les propriétaires, afin de garantir la réalisation des travaux sur les immeubles les plus dégradés, mais aussi d'inclure une logique de réflexion à l'îlot. Ainsi, en 2018 une étude pré-opérationnelle a été lancée, en vue de la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière. Cette étude ciblait 12 îlots comprenant 91 immeubles soit 521 logements.

Ces îlots ont été choisis suite aux repérages réalisés lors de la première année de l'OPAH-RU afin d'avoir une connaissance des situations spécifiquement fragiles, de favoriser des interventions globales à l'îlot d'une part, et de s'assurer de la mise en place d'outils adaptés à mobiliser en cas d'échec de l'incitatif.

La première phase de l'étude pré-opérationnelle a permis la visite de quasiment 100% des parties communes des immeubles identifiés et de 60% des logements.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'éclairer un certain nombre de grandes caractéristiques des ensembles immobiliers du secteur :

- 36 immeubles sur 91 ont un niveau de dégradation important.
- Les logements du secteur sont très majoritairement détenus par des propriétaires bailleurs, à plus de 70%.
- Taux de vacance constatée autour de 14%.

Deux îlots ont émergé des études pré-opérationnelles comme étant prioritaires : l'îlot Italie Montmélian et îlot Lans Sénat. Parallèlement l'étude a également repéré un certain nombre d'immeubles dans le diffus qui nécessiteraient d'être traités et réhabilités.

Une concertation a eu lieu en mai et juin 2021 sur la base des études pré-opérationnelles. Elle a pris la forme d'une exposition sur 3 lieux distincts : le hall d'entrée à l'hôtel de ville, la mairie de quartier Grenette et le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP). Les études ont été présentées sur des panneaux avec pour chaque lieu d'exposition, un registre par îlot pour recueillir les observations du public. Le dossier de concertation a aussi été mis à disposition du public sur le site internet de la Ville.

Deux réunions de présentation et d'information préalable à destination des propriétaires des 2 îlots ont été organisées dans un premier temps, puis une table ronde dans un second temps pour répondre aux questions de tout public intéressé. Cette table ronde était introduite par un représentant du ministère du logement et de l'habitat durable, puis présentait des retours d'expérience d'autres villes comme Pau et Le Puy en Velay, ayant mis en œuvre ce type de procédure d'ORI.

Par ailleurs, sur les aspects de montage d'opération, la Ville s'est dotée d'une assistance à maîtrise d'ouvrage juridique pour l'accompagner dans la mise en œuvre opérationnelle de l'ORI.

Au terme des études pré-opérationnelles, de la phase de concertation, des instances de décision internes à la ville, des rendus de l'AMO juridique et après examen de l'état des immeubles mais aussi des projets éventuels de requalification étudiés lors de l'étude pré-opérationnelle à l'Opération de Restauration Immobilière, 11 immeubles ont donc été retenus et font l'objet de la présente DUP.

L'îlot Italie Montmélian, avec 5 adresses retenues dans l'ORI, présente de nombreuses problématiques qui participent à la dévalorisation de l'entrée du faubourg et empêchent l'animation de l'espace public que représente la place d'Italie. Pourtant la qualité urbaine et l'animation de cette place constituent un véritable enjeu de dynamisation du faubourg. La qualité des espaces publics est notamment travaillée à travers un projet d'extension de la zone piétonne vers le bout du faubourg.

L'objectif d'une intervention à l'îlot est de pouvoir traiter :

- La vacance : En effet les premiers immeubles présentent une vacance commerciale de près de 50%, et la vacance au niveau des logements est également importante
- La dégradation : Les parties communes de l'ensemble des immeubles sont très dégradées – dont un immeuble actuellement sous arrêté de mise en sécurité – et un certain nombre de logements impropres à l'habitation
- La densité en cœur d'îlot : plusieurs appendices au bâti sont apparus au fil du temps dans la cour, les espaces non bâtis en cœur d'îlot devenant des espaces résiduels, en particulier sur les immeubles du 15 et 17 Faubourg Montmélian

Deux immeubles dans l'îlot Lans Sénat. Cet îlot a une structure médiévale, il a été transformé, construit sur lui-même au fil du temps. Bien qu'il raconte une partie de l'histoire urbaine et architecturale de Chambéry, il présente néanmoins de nombreuses difficultés telles que :

- La surdensité : tout le cœur d'îlot s'est reconstruit sur lui-même rognant petit à petit les cours et recouvrant le passage, impactant la ventilation, l'éclairage naturel et augmentant les risques d'incendie.
- L'hygiène : des cours habitées à l'arrière des commerces de bouche ouvertes sur des parties communes, les bouches d'extraction des commerces à proximité de fenêtres.
- La sécurité incendie : certains logements sous combles ne sont pas accessibles aux services de secours

L'étude a aussi conclu qu'un certain nombre d'immeubles dans le diffus pourrait être traités et réhabilités. Sur le secteur Faubourg Montmélian, plusieurs immeubles dégradés subissent une situation bloquée, face à des coûts très importants de travaux de réhabilitation.

122 Faubourg Montmélian :

La copropriété se compose d'un commerce et de 5 logements – dont 3 impropres à l'habitation – et d'un logement en fond de cour. L'ensemble immobilier a été racheté par 2 propriétaires privés qui en prévoyaient la réhabilitation et la restructuration. Malheureusement aux vues des coûts de l'opération, le projet a été abandonné. Par ailleurs, cet immeuble est frappé d'un arrêté portant interdiction d'habiter et d'occuper en date du 19 février 2020.

161 Faubourg Montmélian :

L'opérateur de suivi animation de l'OPAH RU, qui est aussi bailleur social, a acquis au fil du temps quasiment tous les logements ainsi que le commerce. Les travaux sur le commerce révèlent une dégradation très importante de la structure. Un arrêté d'interdiction d'habiter le rez-de-chaussée ainsi que le 1^{er} étage a été pris le 15 mars 2023.

178 Faubourg Montmélian :

La copropriété se compose de 11 logements et 4 locaux commerciaux dont 1 à usage d'habitation. Cet immeuble est frappé d'un arrêté de péril ordinaire pris par la commune le 16/07/2020 suite à la production d'un diagnostic structurel établi par le BET KEOPS.

L'immeuble présente à ce jour un réel manque d'entretien, une toiture en très mauvais état et plusieurs désordres structurels.

230 Faubourg Reclus :

La copropriété se compose de 4 logements. Un diagnostic géotechnique en date du 19/12/2022 conclu à un risque d'éboulement rocheux de la partie de falaise située en fond de cour. En conséquence, afin de garantir la sécurité des occupants, la commune a pris un arrêté d'interdiction d'habiter en date du 30/03/2023 sur l'ensemble de l'immeuble.

Les caractéristiques globales des immeubles retenus

Parmi les 11 immeubles retenus dans le cadre de la présente opération, on compte 14 RDC commerciaux dont au moins 7 vacants et 1 à usage d'habitation, impactant l'animation de l'espace public.

Ce sont des immeubles dégradés à très dégradés qui nécessitent des travaux lourds de restauration.

Ce sont tous des immeubles dont l'état de dégradation impacte fortement sur la qualité de l'environnement urbain, dans des secteurs stratégiques pour le projet de requalification porté par la ville.

4.3. Le programme de travaux

La Déclaration d'Utilité Publique énonce sommairement le programme général de travaux, lequel comporte des prescriptions communes et des dispositions particulières pour chaque immeuble (voir fiches immeubles annexées à la délibération).

Les prescriptions communes portent sur :

- Les textes et normes que les travaux devront respecter,
- La restauration des parties communes et des parties privatives,
- La mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux.

Les prescriptions particulières répondent quant à elles aux spécificités de chacun des immeubles. Elles peuvent porter sur les parties communes, sur les parties privatives, sur les commerces, les annexes et porter sur la restauration, la transformation ou la démolition (curetage...). Elles prennent en compte également le caractère remarquable de certains immeubles mis en évidence dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable.

1. Les prescriptions communes

➤ Le respect des textes en vigueur et mise aux normes

Ces travaux devront en particulier respecter l'ensemble des normes en vigueur pour les locaux à usage d'habitation.

Ainsi, les travaux devront notamment respecter :

- Le Code de l'urbanisme ;
- Le Code de la construction et de l'habitation ;
- Le Code de la santé publique ;
- Le PLUi en vigueur,
- Le PSMV en vigueur,
- L'AVAP approuvée,
- La Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée par la loi n° 2000-1208 du 31 décembre 2000 art. 40 JORF 24 avril 2004 ;
- La circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants ;
- La conservation des voiries d'accès aux engins de secours et de lutte contre l'incendie durant les phases de travaux ;
- La Loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU) ;
- Le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location ;
- Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent ;
- Le règlement sanitaire départemental du 3 mars 1986 ;
- Le décret n° 2006-474 portant lutte contre le saturnisme ;
- Le décret n° 2011-629 sur la protection de la population contre les risques sanitaires liés à l'amiante dans les immeubles bâtis ;
- Le décret n° 2011-36 sur l'installation des détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation ;

- Le décret n°2023-695 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés
- L'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation ;

➤ **L'amélioration énergétique des logements et bâtiments**

Un volet d'amélioration énergétique des logements sera prescrit pour chacun des logements concernés par cette procédure. Ces prescriptions tiendront compte de la situation particulière de chaque immeuble et logement, de sa structure, de sa modénature, des possibilités techniques d'amélioration énergétique. L'objectif étant d'atteindre les objectifs fixés par les différents partenaires financiers lorsque cela sera possible techniquement et réaliste financièrement.

➤ **Les parties communes extérieures**

Les prescriptions d'ordre général suivantes ont été élaborées en lien avec le règlement du PSMV et de l'AVAP.

- **Les façades et les percements**

La conservation ou la restitution de l'état originel avéré constitue la règle générale. Les travaux d'entretien et de réfection des façades doivent respecter la composition architecturale initiale.

La restauration doit en particulier s'attacher à respecter les matériaux d'origine et les modes de mise en œuvre traditionnels. Les matériaux contemporains peuvent être autorisés si leur usage est cohérent et respectueux du type architectural de l'immeuble.

L'aspect général du parement de la façade, les caractéristiques architecturales telles que balcons, balconnets, marquises doivent être conservés et restaurés. Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, balcons, grilles, verrières, marquises) seront conservés, restaurés ou remplacés selon leur modèle d'origine ou s'en inspirant au plus proche.

Le ravalement doit permettre de gérer :

- Le ruissellement des eaux de pluie : traitement des corniches, bandeaux, encadrements et appuis de baies, soubassement...
- La perméance à la vapeur d'eau et la respiration du mur.

Dans cette optique, tous les éléments de modénature esthétiques, mais ayant également la fonction sanitaire d'éloigner l'eau de la façade pour garder les murs secs : corniche, bandeaux, appuis de fenêtre... doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les profils des éléments encore en place sur le bâtiment concerné lorsqu'il subsiste des vestiges, ou sur les bâtiments de même style et de même époque.

Sur les façades donnant sur l'espace public, les baies des portes, fenêtres, portails doivent être maintenus ou restitués suivant leurs proportions et dimensions originelles.

Dans le cas de la création de nouvelles ouvertures, celles-ci doivent tenir compte de l'ordonnement de la façade et des proportions des ouvertures existantes. Les baies doivent être superposées et axées.

- **Menuiserie-occultation**

Les menuiseries extérieures d'origine (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes...) doivent être maintenues et restaurées.

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu doivent être réalisés selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble. Le matériau choisi devra être cohérent avec la qualité patrimoniale de l'immeuble. Dans le cadre du périmètre du site patrimonial remarquable, les menuiseries devront être en bois peint, fer peint ou aluminium laqué mat.

Les doubles fenêtres sont autorisées de même que les vitrages plus performants (double ou triple vitrage).

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées, de même que les impostes. Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein.

Le système d'occultation d'origine sera conservé et restauré à l'identique. Les volets ne comporteront pas d'écharpe. Ils seront battants ou repliés en tableau, selon d'architecture de l'édifice.

- Couverture

La conservation de l'état originel de la couverture ou la restitution de l'état originel avéré constitue la règle générale par réemploi ou matériaux identique à l'existant.

- Les cours intérieures

La respiration des cœurs d'îlots devient une problématique majeure en centre-ville. Les travaux devront, dans la mesure du possible, prévoir la désimperméabilisation des sols, la réduction des îlots de chaleurs, afin de valoriser le cadre de vie des habitants.

➤ Les parties communes intérieures

L'aménagement des parties communes intérieures devra tout particulièrement s'attacher à la sécurité des occupants et en particulier au respect des normes de protection incendie (trappe de désenfumage...) et au respect de la sécurité des circulations (escalier, éclairage...).

Les parties communes et les locaux de RDC vacants et non favorables à l'habitat ou au commerce devront être remis en état et leur usage optimisé par exemple par la création de celliers privés, locaux poussettes et vélos.

➤ Les parties privatives : distribution et programme

La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue et dans la mesure où la qualité patrimoniale de l'immeuble le permet, à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

Le programme de travaux devra tenir compte des normes d'habitabilité, fixées par le décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 (dimensionnelles, ouverture et ventilation, installation cuisine ou coin cuisine, installation du gaz et de l'électricité, équipements sanitaires, chauffage, peintures, redistribution des logements, etc).

2. Le programme de travaux par immeuble

Voir les fiches immeubles annexées à la présente délibération

Pour précision, les parties privatives qui ne sont pas à destination de l'habitation ne feront pas l'objet de prescriptions de travaux. Toutefois, un local commercial ou d'activité pourrait être impacté par des travaux prescrits dans le cadre de l'ORI, si ces derniers sont indispensables pour assurer les travaux d'amélioration de l'habitabilité de l'immeuble

Par ailleurs, les locaux précédemment à usage commercial et situés dans des immeubles à usage principal d'habitation, mais transformés en logement sans autorisation et sans respecter les normes d'habitabilité pourront faire l'objet de prescriptions visant à améliorer l'habitabilité de l'ensemble de l'immeuble.

5. EVALUATION SOMMAIRE DES COUTS

1. Estimation sommaire de la valeur des immeubles avant restauration

L'ensemble des immeubles concernés par la DUP ORI est estimé à 5 009 945 €, selon les avis rendus par la Directrice Départementale des Finances Publiques de la Savoie - Direction Générale des Finances Publiques.

2. Evaluation sommaire des travaux

Les coûts des travaux présentés ci-dessous, exprimés hors taxes, hors prestations intellectuelles et honoraires divers, constituent des coûts calculés à partir de ratios moyens par mètre carré et par immeuble, de diagnostics techniques, de résultat de consultation d'entreprises lorsqu'elles existent et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Cependant, les immeubles n'ont pu être visités dans leur totalité, ni faire l'objet de diagnostic approfondi. Il s'agit donc d'estimations financières sommaires, qui devront être consolidées après l'élaboration du programme détaillé de travaux par immeuble.

Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises.

Les coûts ont été estimés à partir d'un constat visuel de l'état d'entretien des immeubles et des logements, des diagnostics techniques préalables, des références au niveau national des coûts de réhabilitation, des exemples de réhabilitations antérieurement menées dans des immeubles aux caractéristiques similaires. Les coûts indiqués pour parties communes portent sur l'ensemble des façades et pignons de l'immeuble, y compris ceux non visibles depuis l'espace public et y compris les toitures et reprises de désordres structurels relevant des parties communes.

Un volet curetage démolition a été ajouté comprenant la suppression de certains éléments principalement sur les cours intérieures pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

2 immeubles ont fait l'objet d'une évaluation globale sans distinction des parties communes et parties privatives.

Parties privatives :

	Réhabilitations mixtes ou légères	Réhabilitations lourdes	Total
Nombre de logements répartis sur 09 immeubles	16	25	41
Fourchette de prix	500 à 1 000 €/m ²	1 000 à 2 250 €/m ²	
Surface habitable sur 09 immeubles	1155 m ²	1375 m ²	
Montant évalué	1 000 000 € HT	2 360 500 € HT	3 360 500 € HT

Parties communes

Nb d'immeubles sur 09 immeubles	8	1	
Fourchette de prix	350 à 550 €/m ²	600 à 1000 €/m ²	
Montant évalué	1 145 750 € HT	1 178 800 € HT	2 324 550 € HT

Curetage et démolitions

Sur 7 immeubles	6	1	7
Montant évalué	121 000 € HT	200 000 € HT	321 000 € HT

Evaluation globale

2 immeubles / 16 logements	0	16	16
Montant évalué	0	1 540 000 € HT	1 540 000 € HT

TOTAL GENERAL	7 545 250 € HT
---------------	----------------

Coût global en euro hors taxes :

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le coût global des travaux devant être réalisés au titre des prescriptions s'élèverait à 7 545 250 €, arrondis à 7 550 000 € hors taxes.

Annexe : Fiches immeubles

Fiche Immeuble 4 rue de Lans – parcelles CI56

<p>Parcelles : 56</p> <p>R+3 + Combles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RDC : Restaurant « Le Gulliver » - R+1 : 2 logements - R+2 : 1 logement vacant - R+3 : 3 logement - Combles : non aménagés <p>Nombre de commerces : 1</p> <p>Nombre de logements : 6</p> <p>Nombre d'occupants : 5</p> <p>Syndic : Cristal Syndic</p>	
--	--

DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble d'habitation et de commerce
Procédure	/
Nombre de niveaux	RDC + 3 étages + combles
Epoque de construction	XVIIème siècle environ
Composition	6 logements 1 restaurant en RDC, qui utilise aussi 1 logement en R+1 Cour intérieure, utilisée par le restaurant pour stockage et appareils frigorifiques Combles non aménagés côté rue, aménagés côté cour
PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
Parties communes	
1- Façade / menuiseries	Réfection partielle façade
2- Toiture / zinguerie	Réfection partielle
3- Structure (gros œuvre /plancher)	
4- Communs	Curetage des locaux dans la cour Accès : coursive en R+2 à modifier et issue de secours en R+3 à créer
5- Réseaux	VMC collective
Parties privatives	
1- Logements	Mise aux normes habitabilité et sécurité
2- Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 6 rue de Lans – parcelles CI54 et CI55

<p>Parcelles : 54/55</p> <p>R+3 + Combles aménagés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RDC : Restaurant « La Table de Lans » - R+1 : 2 logements - R+2 : 1 logement vacant - R+3 : 1 logement - Combles : 2 logements <p>Nombre de commerces : 1</p> <p>Nombre de logements : 6</p> <p>Nombre d'occupants : 3</p> <p>Syndic : Cristal Syndic</p>	
--	--

DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble d'habitation et de commerce
Procédure	Arrêté de main levée partielle n° 2805 du 20/12/2018 d'habiter à l'exception d'un appartement au 1 ^{er} étage - propriété de Mme Déglise qui a engagé une procédure judiciaire (à l'encontre de la copropriété).
Nombre de niveaux	RDC + 3 étages + combles aménagées
Epoque de construction	XVII ^{ème} siècle environ
Composition	6 logements 1 commerce en RDC

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
Parties communes	
1- Façade / menuiseries	Reprise partielle
2- Toiture / zinguerie	Reprise partielle
3- Structure (gros œuvre /plancher)	Reprise partielle sur planchers et balcons
4- Communs	Curetages ; Remise à niveau, renforcement partiel
5- Réseaux	Gestion et sécurisation des réseaux

Parties privatives	
1- Logements	Mise aux normes habitabilité et sécurité
2- Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 9 faubourg Montmélian – parcelles BM94

<p>Parcelles : 94</p> <p>R+3 + Combles aménagés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RDC : Vacant, anciennement la « Ludotec » - R+1 : 1 logement initial divisé en 3 logements - R+2 : 1 logement initial divisé en 3 logements - R+3 / COMBLES : 1 logement <p>Nombre de commerces : 1 vacant</p> <p>Nombre de logements : 7</p> <p>Nombre d'occupants : 5</p> <p>Syndic : Gravity</p>		
--	--	---

DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble d'habitation+ commerce
Procédure	Arrêté de mise en sécurité ordinaire du 6/10/2022 Arrêté n° 3362 d'interdiction d'accès à la cour intérieure du 29/11/2021 Accès aux logements difficiles (méfiance des copropriétaires)
Nombre de niveaux :	RDC + 3 étages + combles
Epoque de construction	XVIIème siècle environ
Composition	7 logements dont au 1 ^{er} & 2 ^{ème} étage, logements redivisés en plusieurs logements. 1 commerce en RDC vacant Cour intérieure (abris & 2 annexes) non utilisée et non entretenue

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
Parties communes	
1- Façade / menuiseries	- Fissures à surveiller
2- Toiture / zinguerie	- Reprise de la toiture et charpente en très mauvais état
3- Structure	- Faire diagnostic pour conservation d'un escalier bois
4- Communs	- Curetages - Mise aux normes de l'électricité - Mise à la terre des équipements métalliques - Reprise de la sous face du couloir
5- Réseaux	- Installation extracteur collectif ou individuel - Création colonne de gaz et placard - Création colonne ED hors gel et placard technique - Réfection des chutes EU/EV percées - Séparation des réseaux

Parties privatives	
1- Logements	Mise aux normes habitabilité
2- Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 15 faubourg Montmélian – parcelle BM93

Parcelles : 93

R+3 + Combles aménagés :

- RDC : Local OPAH-RU «Cristal Habitat»

- R+1 : 1 logement

- R+2 : 1 logement

- R+3 / R+4 / COMBLES : 1 logement triplex

Nombre de commerces : 1

Nombre de logements : 3

Nombre d'occupants : 3

Syndic : EMC Immo



DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble d'habitation+ commerce
Procédure	/
Nombre de niveaux :	RDC local Cristal Habitat + 3 logements dont 1 triplex
Epoque de construction	XVIIème siècle environ
Composition	3 logements dont au 1 au dernier étage un triplex 1 commerce occupé par Cristal Habitat (OPAH/RU) Division du bâtiment en 2 copropriétés ayant apportée des modifications sur les accès par un couloir encloisonné

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression des annexes et extensions - Ventiler le cœur d'îlot et préserver les passages - Végétaliser et desimpermeabiliser des sols - Créer une cour partagée - Proposition d'amélioration des accès aux logements
Parties communes	
1- Façade / menuiseries	- Façade à reprendre
2- Structure (gros œuvre /plancher)	<ul style="list-style-type: none"> - Révision des escaliers extérieurs - Reprise des assises des éléments porteurs - Renforcement ou changement des marches et tout éléments structurel ayant subi les intempéries - Protection des assemblages métalliques aux intempéries - Vérification des planchers - Renforcement ou changement des éléments ayant subi des dégâts des eaux
3- Communs	<ul style="list-style-type: none"> - Curetages - Création de VMC

4- Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une colonne EF hors gel et placard technique. - Réfection des chutes EU / EV percées à prévoir ainsi que séparation des réseaux EP et EU / EV - Réseaux gaz cheminant en façade : un diagnostic précis et exhaustif est à réaliser sur les installations gaz. - Création colonne de gaz - Mise à la terre de tous les équipements métalliques - Mise aux normes des installations électriques - Eclairage des communs à refaire
------------	--

Parties privatives	
1- Logements	Mise aux normes habitabilité et sécurité
2- Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 17 faubourg Montmélian – parcelle BM92

Parcelles : 92

R+3 + Combles aménagés :

- RDC :
- **Boucherie « La Boucherie du Faubourg »**
- **1 Garage privé**
- **Annexes de logements**
- R+1 / R+2 / R+3 / COMBLES : 4 logements

Nombre de commerces : 1

Nombre de logements : 4

Nombre d'occupants : 3

Syndic : Syndic bénévole



DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble d'habitation+ commerce
Procédure	/
Nombre de niveaux :	RDC + 3 étages + combles aménagés
Epoque de construction	XVIIème siècle environ
Composition	4 logements en étage avec une boucherie en Rdc. Extension de la cour construite pour agrandir le commerce en Rdc

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression des annexes et extensions - Ventilation du cœur d'îlot et préservation des passages - Végétalisation et désimperméabilisation - Création d'une cour partagée - Amélioration des accès aux logements
Parties communes	
1- Façade / menuiseries	- Façade à reprendre
2- Structure (gros œuvre /plancher)	<ul style="list-style-type: none"> - Révision des escaliers extérieurs - Reprise des assises des éléments porteurs - Renforcement ou changement des marches et tout éléments structurel ayant subi les intempéries - Protection des assemblages métalliques aux intempéries - Vérification des planchers - Renforcement ou changement des éléments ayant subi des dégâts des eaux
3- Communs	<ul style="list-style-type: none"> - Curetages - Création de VMC

4- Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une colonne EF hors gel et placard technique. - Réfection des chutes EU / EV percées à prévoir ainsi que séparation des réseaux EP et EU / EV - Réseaux gaz cheminant en façade : un diagnostic précis et exhaustif est à réaliser sur les installations gaz. - Création colonne de gaz - Mise à la terre de tous les équipements métalliques - Mise aux normes des installations électriques - Eclairage des communs à refaire
------------	--

Parties privatives	
1- Logements	Mise aux normes habitabilité et sécurité
2- Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 50-62 place d'Italie – parcelle BM98

Parcelles :

98

R+3 :

- RDC : 2 commerces

- R+1 : 1

- R+2 : 1

- R+3 : 1

Type de propriété :

copropriété

Nombre de commerces : 2

Nombre de logements : 3

Nombre d'occupants : 3

Syndic : Syndic bénévole



DONNEES GENERALES

Type de bâti	Immeuble sur 3 niveaux
Procédure	/
Nombre de niveaux :	3 niveaux + 2 commerces occupés
Epoque de construction	XIXème siècle environ

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Parties communes	
1- Toiture / zinguerie	- Reprise de certains éléments
2- Structure (gros œuvre /plancher)	- Parties de la cage d'escalier à remplacer

Parties privatives	
1- Logements	- Mise aux normes confort, habitabilité et sécurité des logements
2- Commerce	- Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 44-50 place d'Italie – parcelle BM97

Parcelles : 97

R+3 :

- RDC : Commerce vacant anciennement le bar «Le Colisée»
- R+1 : 1 logement vacant
- R+2 : 1 logement
- R+3 : 1 logement initial divisé en chambres

Nombre de commerces : 1 vacant

Nombre de logements : 3, dont 2 vacants

Nombre d'occupants : 1

Syndic : Cristal Syndic



DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble sur 3 niveaux + 1 commerce vacant
Procédure	/
Nombre de niveaux :	3 niveaux + 1 commerce vacant
Epoque de construction	XIXème siècle environ
Composition	1 local vacant RDC avec une cave inondée. 1 logement au R+1 accessible 2 appartements qui occupent le R+2 et R+3. Deux annexes côté cour

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
	<ul style="list-style-type: none"> - Condamnation de l'accès du logement situé au R+1 - Fusion du local au RDC avec celui du 9 Fg Montmélian - Traitement coupe-feu entre commerces et logements
Parties communes	
1- Structure (gros œuvre /plancher)	<ul style="list-style-type: none"> - Planchers à vérifier - Renforcement des éléments touchés par les dégâts des eaux
2- Communs	<ul style="list-style-type: none"> - Curetages - Création VMC - Mise à la terre des équipements métalliques - Installation électrique à revoir et mettre aux normes - Distribution électrique des luminaires

Parties privatives	
1- Logements	Mise aux normes habitabilité et sécurité
2- Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 122 faubourg Montmélian – parcelle CX16

Parcelles : 16
R+2 + combles :
 - RDC : 1 commerce vacant + 1 logement
 - R+1 : 1
 - R+2 : 1
 - R+3 : 1
 Combles : 1
Nombre de logements : 5
Nombre d'occupants : 0
Syndic : copropriété non organisée



DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble à usage de commerce et d'habitation
Procédure	Arrêté n° 613 portant interdiction d'habiter et d'occuper le local commercial en rez-de-chaussée et les 3 niveaux de logement
Nombre de niveaux	3 niveaux : R+ 2 + combles
Epoque de construction	17 ^{ème} – 18 ^{ème} siècle

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
Parties communes	
1- Façade / menuiseries	- Remplacement des fenêtres et volets à l'identique - Reprise de l'enduit des façades et purge des éléments extérieurs ajoutés
2- Toiture / zinguerie	- Mise en place d'un pare-pluie sur la toiture
3- Structure (gros œuvre /plancher)	- Consolidation de l'ensemble des planchers bois
4- Communs	- Reprise de l'ensemble des escaliers et mains courantes et garde-corps
5- Réseaux	- Réfection de tous les réseaux secs et fluides extérieurs et intérieurs.

Parties privatives	
1- Logements	Mise aux normes habitabilité et sécurité
2- Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 161 faubourg Montmélian – parcelle BM60

Parcelles : BM n° 60

R+3 + combles :

- RDC : 1 commerce vacant
- R+1 : 2 logements
- R+2 : 2 logement
- R+3 : 1 logement

Combles : 1

Nombre de commerce : 1

Nombre de logements : 5

Nombre d'occupants : 0

Syndic : Cristal Syndic



DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble à usage de commerces et d'habitation
Procédure	Arrêté d'interdiction d'habiter n° 2023-37 du 15/03/2023 pour le local commercial en rez-de-chaussée et les logements situés au 1 ^{er} étage de l'immeuble.
Nombre de niveaux :	4 niveaux : R+ 3 + combles
Epoque de construction	/

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
Parties communes	
1- Façade / menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> - Remplacement des fenêtres et volets à l'identique - Reprise de l'enduit des façades du bâtiment sur rue et purge des éléments extérieurs ajoutés
2- Toiture / zinguerie	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un pare-pluie sur la toiture
3- Structure (gros œuvre /plancher)	<ul style="list-style-type: none"> - Consolidation de l'ensemble des planchers bois
4- Communs	<ul style="list-style-type: none"> - Reprise de l'ensemble des escaliers et mains courantes et garde-corps
5- Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Réfection de tous les réseaux secs et fluides extérieurs et intérieurs.

Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements
Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 178 faubourg Montmélian – parcelle CX27

Parcelles : CX N° 27

RDC : 4 locaux commerciaux dont 3 vacants (1 commerce à usage d'habitation, vacant)

R+ 1 : 3 logements

R+2 : 3 logements

Combles : 3 chambres et une pièce + greniers

1 bâtiment R+1 sur cour

R+ 1 : 1 studio et 1 logement

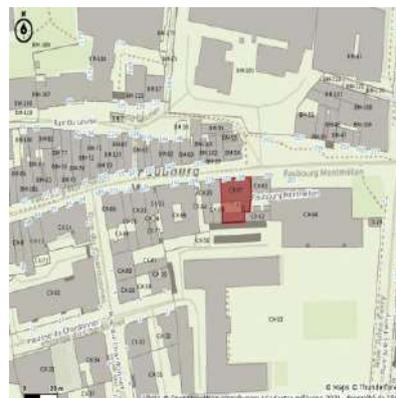
R+ 2 : combles

Nombre de logements : 11

Nombre d'occupants : 11

Nombre de locaux divers : 5

Syndic : Administrateur judiciaire



DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble à usage de commerces et d'habitation
Procédure	Arrêté de mise en sécurité ordinaire du 16/07/2020 partiellement exécuté Arrêté d'insalubrité sur bâtiment sur cour
Nombre de niveaux :	R+2 + combles
Epoque de construction	1800

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> - Volet de reprises structurelles dans le cadre des travaux des parties communes pour assurer la stabilité du bâtiment et reprendre l'ensemble des éléments créant un danger pour la sécurité des personnes, en réponse à la procédure de péril engagée par la Ville le 16/07/2020. - Réhabilitation globale de l'immeuble - Curetages
Parties privées	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements
Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 230 faubourg Reclus – parcelle BS56

Parcelles : BS 56
Bâtiment R+2 :
RDC : 3 caves + 1 logement
R+ 1 : 2 logements
R+2 : 1 logement
Combles : 1 grenier
Nombre de logements : 4
Nombre d'occupants : 0
Nombre de locaux divers : 5
Syndic : Copropriété non organisée



DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble à usage de commerce et d'habitation
Procédure	Arrêté d'interdiction d'habiter du 30/03/2023 pour l'ensemble de l'immeuble suite réception d'un rapport géotechnique du 19/12/2022 indiquant un risque d'éboulement rocheux dans les parties communes.
Nombre de niveaux :	R+2 + combles
Epoque de construction	19 ^{ème} siècle

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
Parties communes et privatives	<p>Volet de reprises structurelles dans le cadre des travaux des parties communes pour assurer la stabilité du bâtiment et reprendre l'ensemble des éléments créant un danger pour la sécurité des personnes, en réponse à la procédure de péril engagée par la Ville le 16/07/2020.</p> <p>Réhabilitation globale de l'immeuble</p> <p>Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements</p>