



## **COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR D'OSTREVENT**

### **Opération de Restauration Immobilière (ORI)**

**1<sup>er</sup> programme de travaux portant sur 14 immeubles**

**Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

(Article L.313-4-1 du Code de l'Urbanisme)

# Sommaire

<b>1. NOTICE EXPLICATIVE .....</b>	<b>4</b>
1.1. L'EMERGENCE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LES TROIS COMMUNES D'ANICHE, AUBERCHICOURT ET SOMAIN .....	4
1.2. ANICHE ET SOMAIN RETENUES AU TITRE DU PROGRAMME NATIONAL « PETITES VILLES DE DEMAIN » .....	5
1.3. LE CHOIX DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PREMIER PROGRAMME DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE DECLARES D'UTILITE PUBLIQUE .....	7
1.4. LE DISPOSITIF OPERATIONNEL MIS EN OEUVRE.....	8
1.4.1. Un volet urbain centré sur les secteurs prioritaires d'intervention .....	8
1.4.2. Les mesures d'incitation et les financements mobilisés .....	9
1.4.3. L'encadrement public par la procédure d'ORI.....	10
1.4.4. Une équipe dédiée assurant la mise en œuvre opérationnelle sur l'ensemble de la chaîne de la réhabilitation.....	10
<b>2. PLANS DE SITUATION.....</b>	<b>12</b>
2.1. PLAN DE SITUATION A L'ECHELLE COMMUNALE.....	12
2.2. PLAN DE LOCALISATION DES IMMEUBLES OBJETS DE LA DUP DE TRAVAUX.....	14
<b>3. DESIGNATION ET OCCUPATION DES IMMEUBLES .....</b>	<b>18</b>
<b>4. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX TRAVAUX.....</b>	<b>19</b>
4.1. PREALABLE.....	19
4.2. LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR .....	20
4.2.1. Documents cadres .....	20
4.2.2. Normes à respecter pour l'aménagement des logements .....	20
4.2.3. Normes à respecter pour l'équipement des logements .....	20
4.3. TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES .....	22
4.3.1. Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble.....	22
4.3.2. Performances énergétiques.....	22
4.3.2.1. Travaux de rénovation dont le coût est supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble.....	22
4.3.2.2. Autres cas.....	22
4.3.3. Façades, toitures, ouvertures .....	23
4.3.4. Cours.....	23
4.3.5. Escaliers et locaux communs.....	23
4.3.6. Rez-de-chaussée .....	24
4.4. TRAVAUX SUR LES PARTIES PRIVATIVES .....	25
4.4.1. Mise aux normes des logements.....	25
4.4.1.1. Normes dimensionnelles.....	25
4.4.1.2. Ouverture et ventilation .....	25
4.4.1.3. Installation de la cuisine ou du coin cuisine.....	26
4.4.1.4. Installation du gaz et de l'électricité.....	26
4.4.1.5. Equipements sanitaires .....	26
4.4.1.6. Chauffage .....	26
4.4.1.7. Neutralisation des peintures au plomb.....	26
4.4.2. Redistribution des logements dans le volume existant.....	27
<b>5. PROGRAMME DES TRAVAUX PRESCRITS PAR BATIMENT .....</b>	<b>28</b>
<b>6. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES .....</b>	<b>43</b>
6.1. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES D'ACQUISITION.....	43
6.2. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES DE TRAVAUX.....	43

6.2.1.	Méthodologie .....	43
6.2.1.1.	Parties communes.....	43
6.2.1.2.	Parties privatives.....	43
6.2.1.3.	Parties communes (enveloppe bâtiments) .....	44
6.2.1.4.	Parties privatives (logements) .....	44
6.2.2.	Récapitulatif de l'appréciation sommaire des dépenses de travaux.....	44
<b>7.</b>	<b>DELAIS D'EXECUTION.....</b>	<b>45</b>

## **1. NOTICE EXPLICATIVE**

### **1.1. L'EMERGENCE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LES TROIS COMMUNES D'ANICHE, AUBERCHICOURT ET SOMAIN**

Les études préalables au projet de renouvellement urbain sur les 3 communes d'Aniche, Auberchicourt et Somain ont mis en évidence différents processus en cours dont les effets conjugués entraînent inévitablement une déqualification urbaine des quartiers centraux.

En particulier le phénomène d'extension urbaine en périphérie, qui s'accompagne d'une érosion démographique des centres anciens, se traduisant ainsi par une forme de désintéressement, voire de délaissement progressif du parc ancien de logements, au profit des constructions neuves sur les nouvelles zones d'urbanisation.

Cette tendance forte accélère, par conséquent, la dégradation de l'habitat du cœur des villes. Des constats ont ainsi été établis sur l'augmentation de situation d'habitat indigne ou dégradé, avec l'apparition de phénomène de concentration à l'échelle de certains îlots.

Il en résulte également une spécialisation de l'offre résidentielle, à un niveau qualitatif insuffisant, pour atteindre l'objectif de mixité sociale et réduire la vacance qui, liée à la qualité du bâti, devient structurelle.

Une démarche volontariste et partenariale a donc été initiée par la Communauté de Communes de Cœur d'Ostrevent, en faveur d'un projet de renouvellement urbain de grande ampleur sur les communes d'Aniche, Auberchicourt et Somain.

Ce projet global de renouvellement urbain a pour objectif de refaire des cœurs de villes, à partir de ses fonctions de centralité redynamisées et par sa requalification urbaine, le lieu privilégié d'une offre diversifiée de logements réhabilités, source d'équilibre et de cohésion sociale.

L'intervention publique s'effectue dans le cadre de la nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) conclue entre les différents partenaires pour la période 2022-2026, qui vise par la complémentarité des actions entreprises à requalifier le cadre urbain, améliorant l'attractivité résidentielle et commerciale du cœur historique, et permettant ainsi d'engager de façon significative la réhabilitation du parc privé des logements.

Au sein d'une OPAH RU multi sites, Cœur d'Ostrevent a souhaité se doter d'un dispositif opérationnel qui intègre à la fois des mesures incitatives mais également des moyens coercitifs.

En effet, le PIG (Programme d'Intérêt Général) actuellement menée sur le territoire a montré ses limites opérationnelles, les seules mesures incitatives ne constituant pas un levier suffisant pour permettre de faire initier par les propriétaires concernés, les réhabilitations lourdes et complexes des immeubles les plus dégradés.

Face au constat de la faible propension des propriétaires à mener les réhabilitations en faveur d'une requalification complète et durable des logements, Cœur d'Ostrevent a souhaité s'appuyer sur la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur les communes d'Aniche et de Somain.

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

## **1.2. ANICHE ET SOMAIN RETENUES AU TITRE DU PROGRAMME NATIONAL « PETITES VILLES DE DEMAIN »**

### **Un programme qui accompagne les projets de territoire**

Le programme « Petites villes de demain » vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentour, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser les moyens de concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'à 2026.

### **Un programme accélérateur de la relance**

Le lancement de « Petites villes de demain » intervient au moment où notre pays connaît une crise sanitaire et économique sans précédent. Pour y faire face, l'Etat a engagé un Plan de relance de 100 milliards d'euros, dont une partie importante des crédits est territorialisée. La concrétisation du Plan de relance repose notamment sur la mobilisation rapide des collectivités. Par leur dynamisme, la variété de leurs projets et leur engagement dans un modèle de développement plus écologique, les territoires « Petites villes de demain » sont des acteurs pleinement engagés dans la relance. À ce titre, les communes retenues peuvent bénéficier des crédits de la relance pour le financement de leurs projets qui contribueront aux trois priorités du Plan que sont l'écologie, la compétitivité et la cohésion.

La commune d'Aniche a été labélisée « Petite ville de demain » en 2020 ; et celle de Somain en 2021. Chaque convention d'adhésion a été signée ; Cœur d'Ostrevent et les 2 communes sont en train de préparer l'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire). La commune de Somain est également lauréate de l'appel à projet régional « Action cœur de bourg ».

**La commune d'Aniche**, à travers cette labellisation, souhaite engager des actions fortes devant concourir, à terme, à l'amélioration de la qualité, du cadre de vie de ses habitants et à la revitalisation de son cœur de ville.

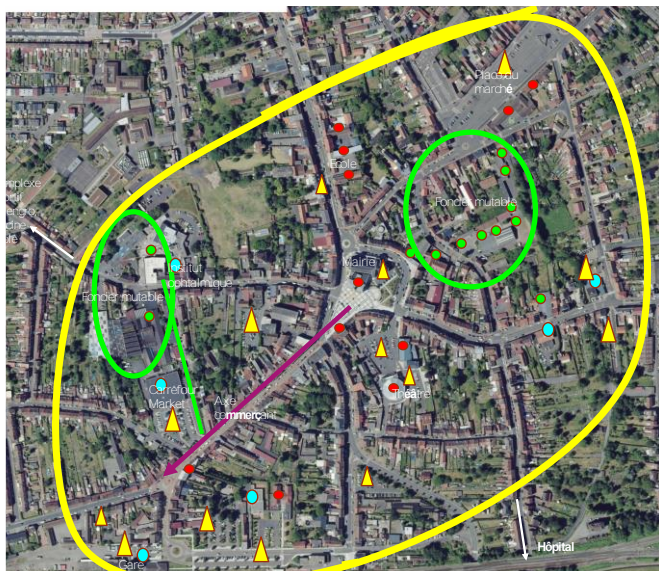
Pour atteindre ces objectifs, les actions doivent s'inscrire dans un projet urbain dont l'Opération de Revitalisation du Territoire sera le fil directeur.

Ainsi, le projet urbain se veut global. Pour cela, la ville souhaite intégrer de nombreux axes tels que l'économie et l'emploi, avec le traitement de friches économiques en partenariat avec la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent. D'autres axes tels que la mobilité, les services et équipements publics sont englobés dans ce projet avec, par exemple, l'ouverture d'une Maison France Services courant 2021, un axe « mobilités douces » au sein de l'ORT. Enfin, les questions d'écologie et de développement durable, en lien avec la transition écologique, font également l'objet de projets intégrés au volet urbain, par le développement notamment de la présence d'arbres ou d'espaces verts en ville. De la même manière, la ville traite ses espaces publics en proposant un cadre de vie apaisé et rendu aux usagers autres que l'automobile. La place Jean Jaurès a ainsi bénéficié d'une requalification avec l'arrivée du Bus à Haut Niveau de Service tout comme d'autres voies de communication qui bénéficient d'un traitement qualitatif et d'autres espaces qui seront, à terme, traités dans ces mêmes logiques.

Malgré les actions engagées par la commune et celles à venir, la revitalisation du cœur de ville et le traitement de l'ensemble du territoire communal ne peut pas se faire sans le traitement des immeubles dégradés comportant des cellules commerciales et des logements. Avec un taux de vacance commerciale de près de 20% et un taux similaire de logements vacants, il existe une problématique que la ville entend traiter avec l'aide de Cœur d'Ostrevent. Celle-ci porte et abonde une OPAH RU dont les immeubles d'Aniche pourront bénéficier, et pour lesquels la commune participera également. Toutefois, certains immeubles, fortement dégradés et faisant l'objet d'habitat indigne, nécessite une intervention coercitive de la part des pouvoirs publics, afin de proposer une offre de logement qualitative en adéquation avec l'amélioration du cadre de vie et la revitalisation du cœur de ville.

**La commune de Somain** souhaite faire du cœur de ville un lieu de vie et de proximité à ciel ouvert et à taille humaine. Le centre-ville doit devenir un lieu où l'on a envie de venir ou d'habiter, où l'on accède et circule facilement et où l'on a envie de rester pour se promener, se restaurer, pratiquer des activités associatives ou culturelles, se détendre ou faire du sport. Un lieu où l'on se sent bien.

Pour cela, suite au départ des écoles privées Sainte-Anne en périphérie, libérant un foncier de 9 000 m<sup>2</sup> en centre-ville, la commune s'est engagée dans le projet « Somain Cœur de Ville » qui comprend plusieurs composantes :



**LE CADRE DE VIE :** l'enjeu est de créer une ambiance « Cœur de ville » agréable accompagnant les commerces et d'aménager les fonciers mutables (Sainte-Anne) qui accueilleront de nouveaux équipements et des activités tertiaires.

**LE COMMERCE ET LES SERVICES :** l'enjeu est de développer en centre-ville un commerce différenciant complémentaire de l'offre en périphérie.

**L'HABITAT :** l'enjeu est de proposer une offre de logement en centre-ville à proximité immédiate des services et de la gare en réhabilitant les immeubles dégradés et en créant de nouveaux logements sur les friches urbaines (site de la Bouchonnerie).

**LA CULTURE, LE SPORT ET LES LOISIRS :** l'enjeu est de recentraliser des équipements associatifs et culturels dans le cœur de ville pour le faire vivre à toute heure de la journée. Il est notamment envisagé de créer une médiathèque en centre-ville à la place de l'ancienne école maternelle Sainte-Anne, intégrée dans un pôle culturel et associatif multi-sites.

**LA MOBILITE :** l'enjeu est de rendre le centre-ville facilement accessible, d'apporter une offre de stationnement adaptée périphérique du cœur de ville apaisé et de rendre la circulation piétonne aisée et agréable.

L'OPAH RU dont le périmètre s'étend sur le périmètre du cœur de ville permettra donc d'accompagner le projet de renouvellement du centre dont les espaces publics seront totalement requalifiés, notamment la rue commerçante. Les travaux qui s'engagent vont permettre de créer un revêtement moderne et unitaire, d'intégrer le végétal (arbres bacs lorsque les réseaux ne le permettent pas et végétalisation des façades), d'installer du mobilier contemporain facilitant la convivialité (bancs, petits salons...), de mettre en place un éclairage led avec ambiance de centre-ville. Il s'agira d'un espace partagé adapté au piéton où la voiture ne sera pas prioritaire ; Les commerces et habitations de cette rue verront ainsi leur environnement totalement transformé. La réhabilitation de l'habitat ancien et la rénovation des façades accompagneront cette rénovation du centre-ville.

### **1.3. LE CHOIX DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PREMIER PROGRAMME DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE DECLARES D'UTILITE PUBLIQUE**

Au sein du périmètre de l'OPAH RU multi sites, 2 secteurs prioritaires d'intervention ont été identifiés, pour lesquels les études préalables et pré opérationnelles menées ont permis de recenser, en concertation avec les communes et la communauté de communes, la présence de nombreux immeubles fortement dégradés, environ une quinzaine, qui nécessitent des travaux de réhabilitation de grande ampleur.

Il s'agit des secteurs des centres-villes d'Aniche et de Somain.

Les immeubles à forts enjeux de réhabilitation repérés, appartiennent majoritairement à des propriétaires d'immeubles vacants, en situation de mono propriété. Le taux de vacance lié à l'état dégradé du bâti s'élève à près de 100%.

Ces immeubles présentent cependant un fort potentiel résidentiel qu'il convient de valoriser, ainsi que, pour certains, une qualité patrimoniale à conserver et à mettre en valeur.

Par ailleurs, sur certains immeubles présentant des désordres portant atteinte à la santé et à la sécurité des occupants, des mesures de police ont été pu être prises enjoignant aux propriétaires l'exécution de divers travaux.

Cœur d'Ostrevent a ainsi décidé de solliciter une première DUP sur un premier programme de travaux de restauration immobilière portant sur 14 immeubles dont la dynamique de la requalification urbaine est enclenchée grâce à l'achèvement des travaux divers d'aménagement d'espace publics.

La complémentarité des actions entreprises est également recherchée avec l'instauration d'un périmètre de ravalement incitatif (PRO) des façades des immeubles.

Certains immeubles seront susceptibles d'être acquis par la puissance publique. En sollicitant la DUP sur la restauration immobilière s'y rapportant, on favorisera ainsi leur recyclage en rendant les investisseurs devant les acquérir éligibles aux aides financières du dispositif OPAH RU mise en place.

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

## 1.4. LE DISPOSITIF OPERATIONNEL MIS EN OEUVRE

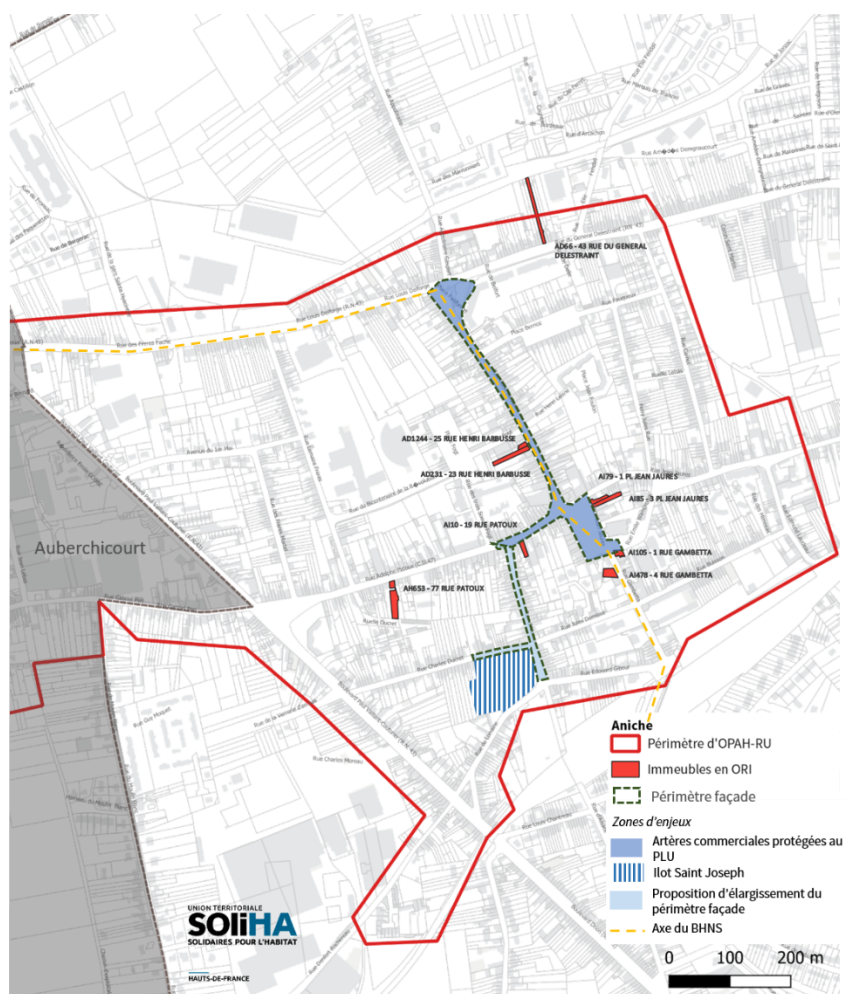
Le dispositif opérationnel mis en œuvre mobilise des mesures et des moyens complémentaires, dont l'effet conjugué permet de recréer les conditions propices, d'un réinvestissement à la hauteur des enjeux de réhabilitation du parc de logements des centres-villes d'Aniche et de Somain.

Au sein de l'OPAH RU, ce dispositif d'ensemble comprend :

- Un volet urbain centré sur les secteurs prioritaires d'intervention.
- Des mesures d'incitation par la mobilisation de financements spécifiques.
- Un encadrement public dans le cadre de la procédure d'ORI.
- Une équipe dédiée assurant la mise en œuvre opérationnelle sur l'ensemble de la chaîne de la réhabilitation.

### 1.4.1. Un volet urbain centré sur les secteurs prioritaires d'intervention

A Aniche, les enjeux de réhabilitation du parc privé ancien dégradé s'inscrivent dans les projets de requalification de l'espace public du centre-ville et particulièrement des axes Place Faidherbe / Place Jean Jaurès / Ilot Saint-Joseph / Rue Patoux.

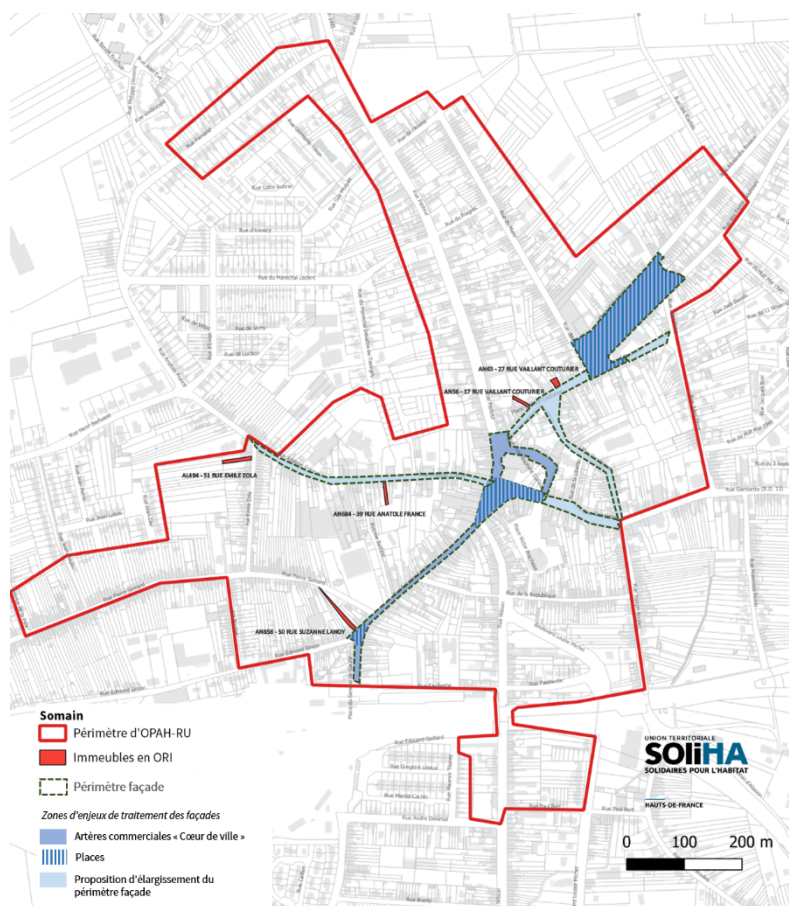


Le traitement qualitatif du cadre urbain est également assuré par la mise en place d'un périmètre de ravalement de façade incitatif.

Cette dynamique a été amorcée par la création de l'axe BHNS (bus à haut niveau de service) et de l'aménagement de la place Jean Jaurès.

D'autres projets sont en cours tels que la rénovation de l'îlot Saint-Joseph.





A Somain, les enjeux de réhabilitation du parc privé ancien dégradé s'inscrivent dans le projet « Cœur de Ville » sur un axe allant de la Gare à la place Victor Hugo.

#### **1.4.2. Les mesures d'incitation et les financements mobilisés**

L'aide à la réhabilitation du parc privé va désormais s'inscrire dans la nouvelle OPAH RU portant sur les centres-villes d'Aniche et de Somain sur la période 2022 – 2026.

Par ce dispositif, Cœur d'Ostrevent et ses partenaires déclinent les principales orientations de la politique publique de l'habitat inscrite dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), en faveur notamment de la recherche d'un plus grand équilibre du peuplement sur le territoire, de la réhabilitation du parc ancien de logements, alternative au phénomène d'extension urbaine, et de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

L'OPAH RU poursuit ainsi les principaux objectifs suivants :

- La réhabilitation des logements indignes et dégradés.
- L'amélioration de l'habitat dans une perspective de développement durable, notamment par l'encouragement à l'amélioration thermique des logements des propriétaires occupants.
- L'adaptation des logements en faveur de l'autonomie des personnes âgées ou handicapées.
- La valorisation du patrimoine notamment par l'encouragement d'une intervention en faveur traitement des façades.

Les objectifs quantitatifs sur la durée de cinq ans, portent sur la réhabilitation de 175 logements, appartenant pour plus de moitié à des propriétaires occupants, pour 30% à des propriétaires bailleurs et 13% à des copropriétaires. L'OPAH RU vise également le traitement de façades d'immeubles regroupant 187 logements.

Pour y parvenir des subventions seront proposées par l'Anah (Agence nationale de l'habitat) et sont abondées par Cœur d'Ostrevent et les communes d'Aniche et de Somain.

Par ailleurs, l'Anah, au titre de l'OPAH RU, accorde des financements pour couvrir les coûts d'ingénierie relatifs à ces dispositifs.

Des aides spécifiques sont également proposées par Cœur d'Ostrevent et les communes pour favoriser la remise sur le marché de logements actuellement vacants et le regroupement des cellules habitables dans un souci d'amélioration de l'offre résidentielle des centres-villes.

En sollicitant la DUP des travaux de restauration immobilière, on favorise également le recyclage des immeubles des propriétaires défailants, en rendant les investisseurs, ou accédant à la propriété, susceptibles de les acquérir éligibles aux aides financières du programme.

### **1.4.3. L'encadrement public par la procédure d'ORI**

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

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

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

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

- Le rappel de la réglementation générale issue notamment du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).
- L'édiction des prescriptions générales et particulières pour chaque adresse sous la forme de fiche d'immeuble.

Les prescriptions par immeuble permettent de garantir la qualité et la complétude des réhabilitations engagées sur les immeubles, en imposant, en complément des normes techniques réglementaires, le respect des mesures adoptées en faveur de l'amélioration résidentielle des logements par la réorganisation des cellules habitables, par le regroupement des petits logements issus de division excessive.

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

### **1.4.4. Une équipe dédiée assurant la mise en œuvre opérationnelle sur l'ensemble de la chaîne de la réhabilitation**

Afin de renforcer son action de lutte contre l'habitat indigne, les communes dispose de pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat. Par ailleurs, Cœur d'Ostrevent est en train de mettre en place les dispositifs « autorisation préalable de mise en location » et « Autorisation préalable à la division » sur certaines de ses communes (dont Aniche et Somain), outil prévu par le PLH communautaire.

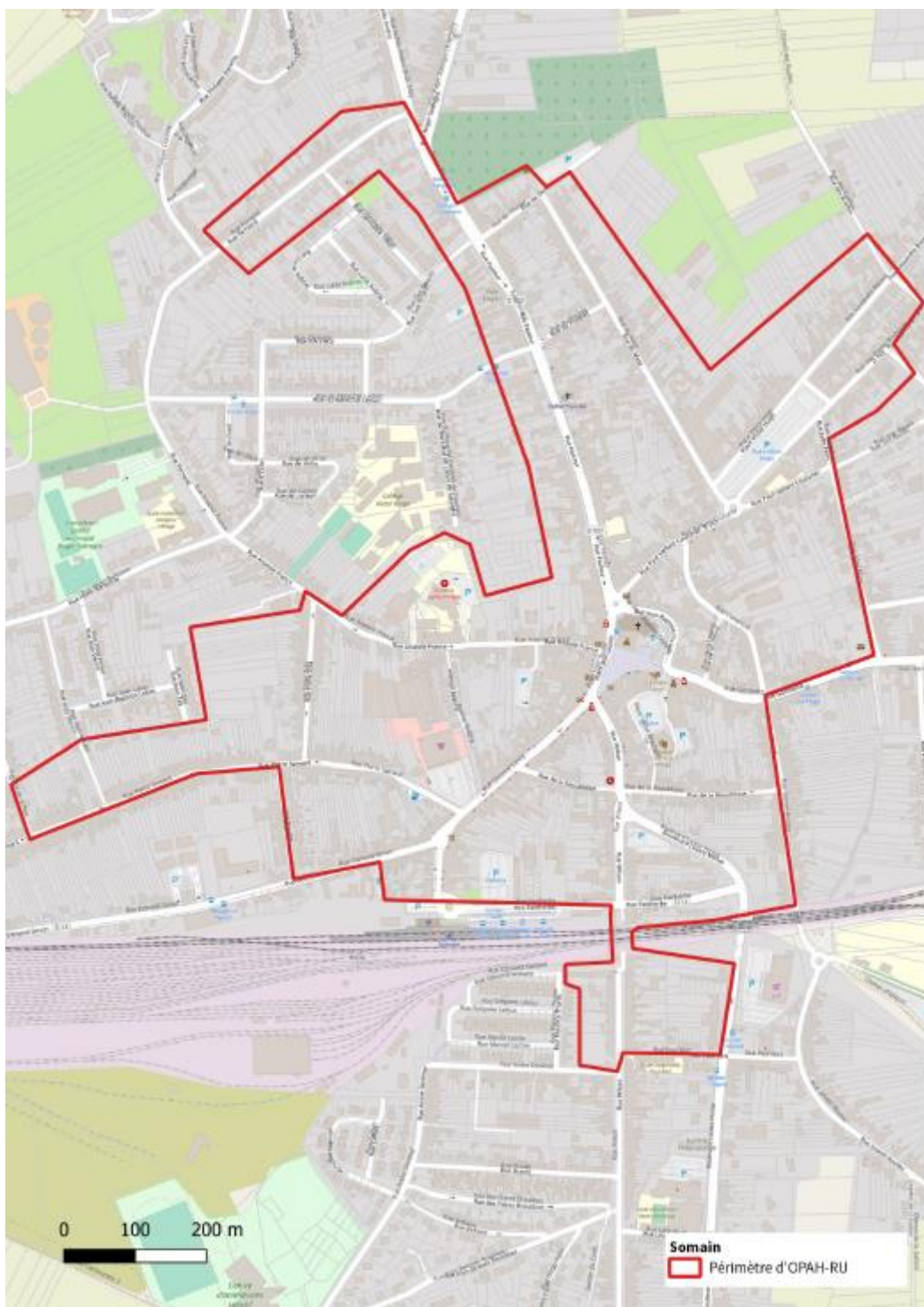
En complément des actions menées par les services communaux et communautaires, Cœur d'Ostrevent a souhaité mettre en place au sein de ses services, une équipe en charge du suivi de la mission d'animation des ORI, confiée au groupement prestataire désigné au titre de l'OPAH RU.

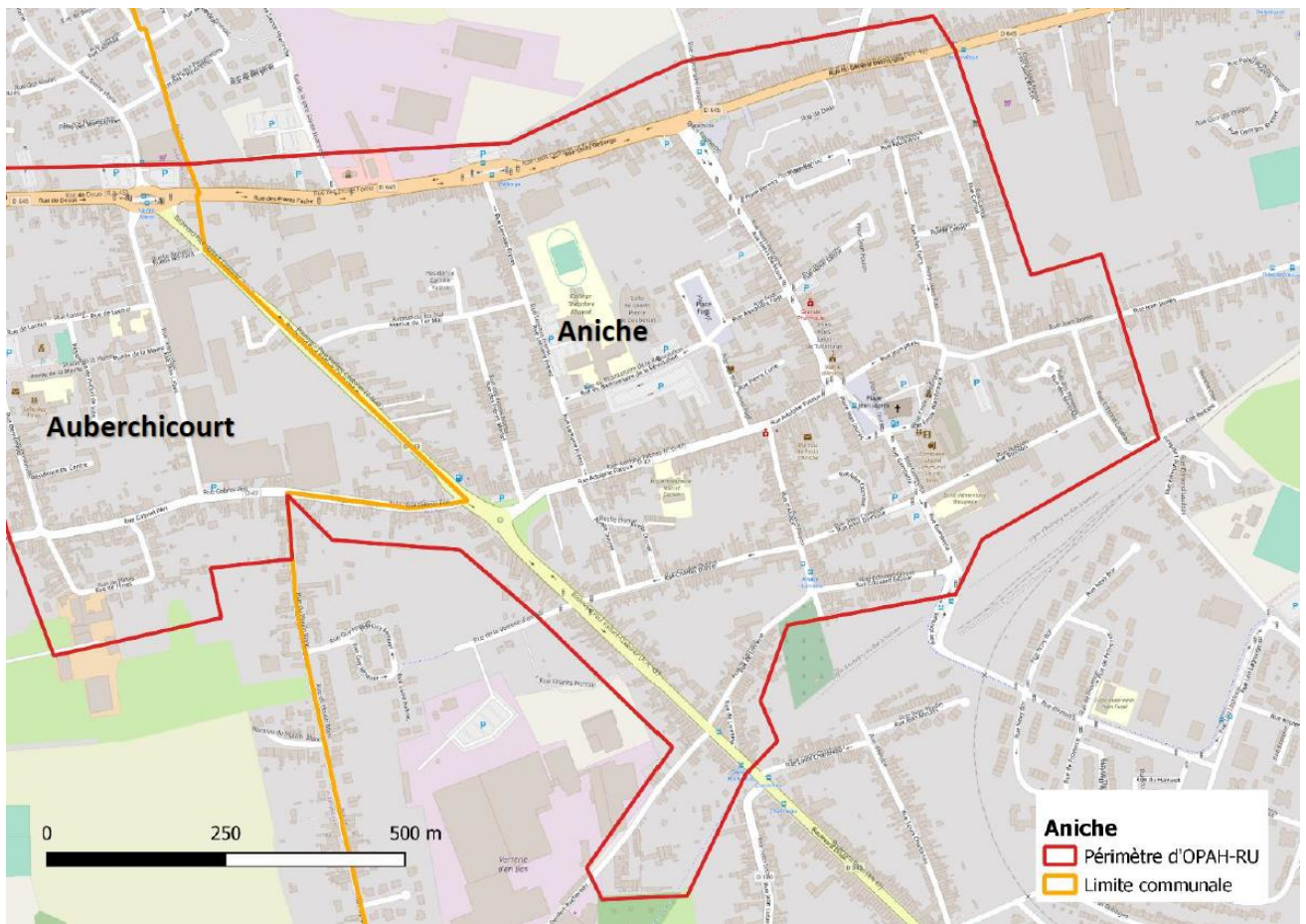
Ce dispositif permet d'assurer, en étroite concertation entre les services de Cœur d'Ostrevent et des communes concernées, l'ensemble des missions auprès des propriétaires dans la perspective de la réalisation des travaux prescrits, ou lors de la phase de recyclage et de reprogrammation des immeubles en cas de défaillance de leur part :

- En sollicitant les propriétaires pour l'établissement du projet de réhabilitation et l'engagement de celui-ci, après les avoir informés de la mise en place d'une DUP de travaux sur leur immeuble.
- Par le respect des prescriptions de l'ORI.
- Par le contrôle des obligations des propriétaires liées aux relogements des occupants induits par l'exécution des travaux.
- En organisant l'articulation de l'ORI avec le cas échéant d'autres procédures mises en œuvre au titre des mesures de police (arrêté d'insalubrité ou de péril).
- Par le suivi du dossier de permis de construire.
- Par le suivi du dossier de demande de subventions.
- En organisant le cas échéant le suivi des enquêtes parcellaires.
- En engageant les négociations foncières avec les propriétaires soumis à DUP et désireux de céder leur immeuble.
- Par le relogement des occupants des immeubles éventuellement acquis.
- En définissant les actions de recyclage des immeubles cédés, dans le respect de la DUP de travaux.
- Par une veille foncière sur les secteurs concernés.
- En produisant l'évaluation, le suivi et le rendu final de l'intervention.

## 2. PLANS DE SITUATION

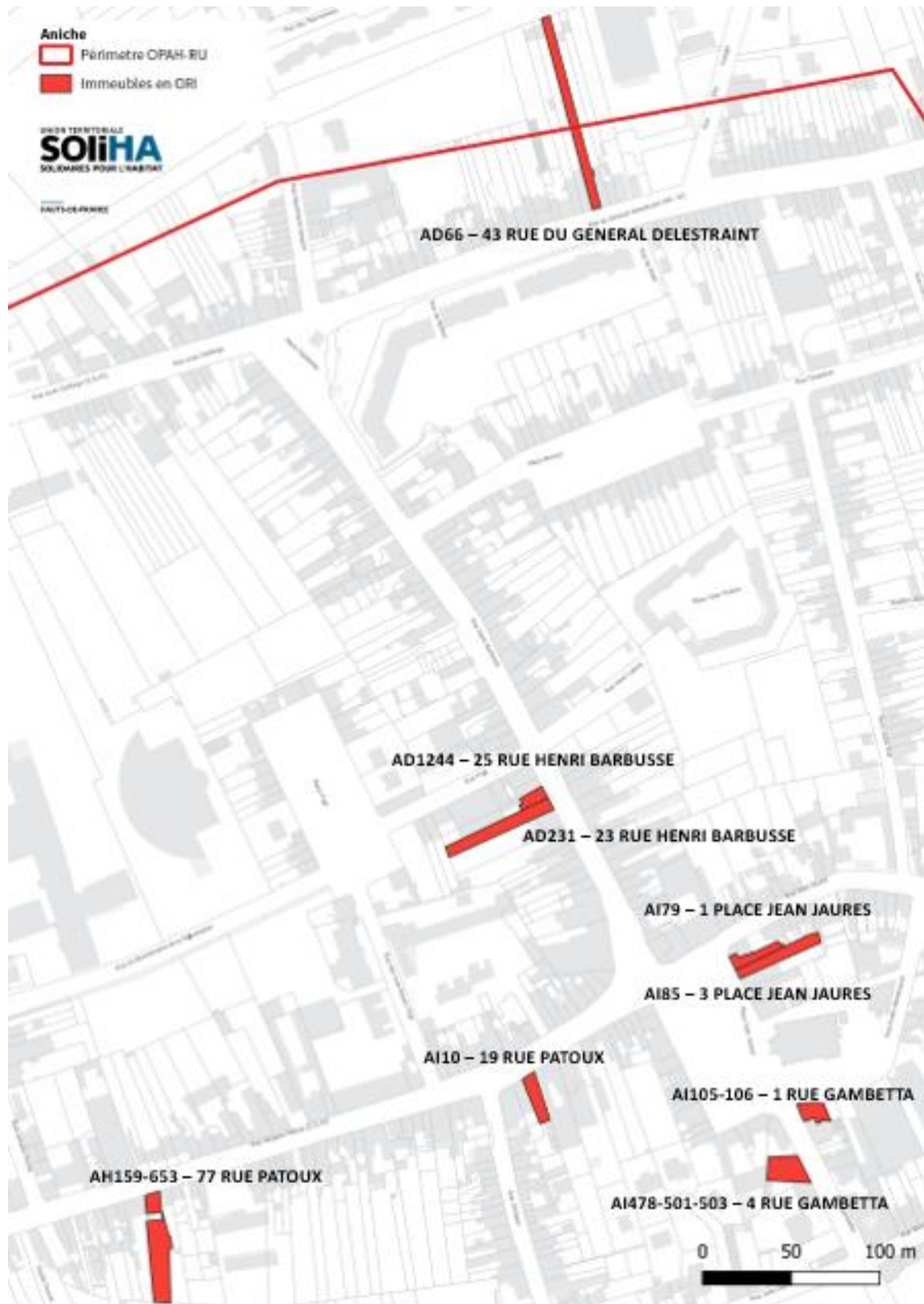
### 2.1. PLAN DE SITUATION A L'ECHELLE COMMUNALE





## 2.2. PLAN DE LOCALISATION DES IMMEUBLES OBJETS DE LA DUP DE TRAVAUX

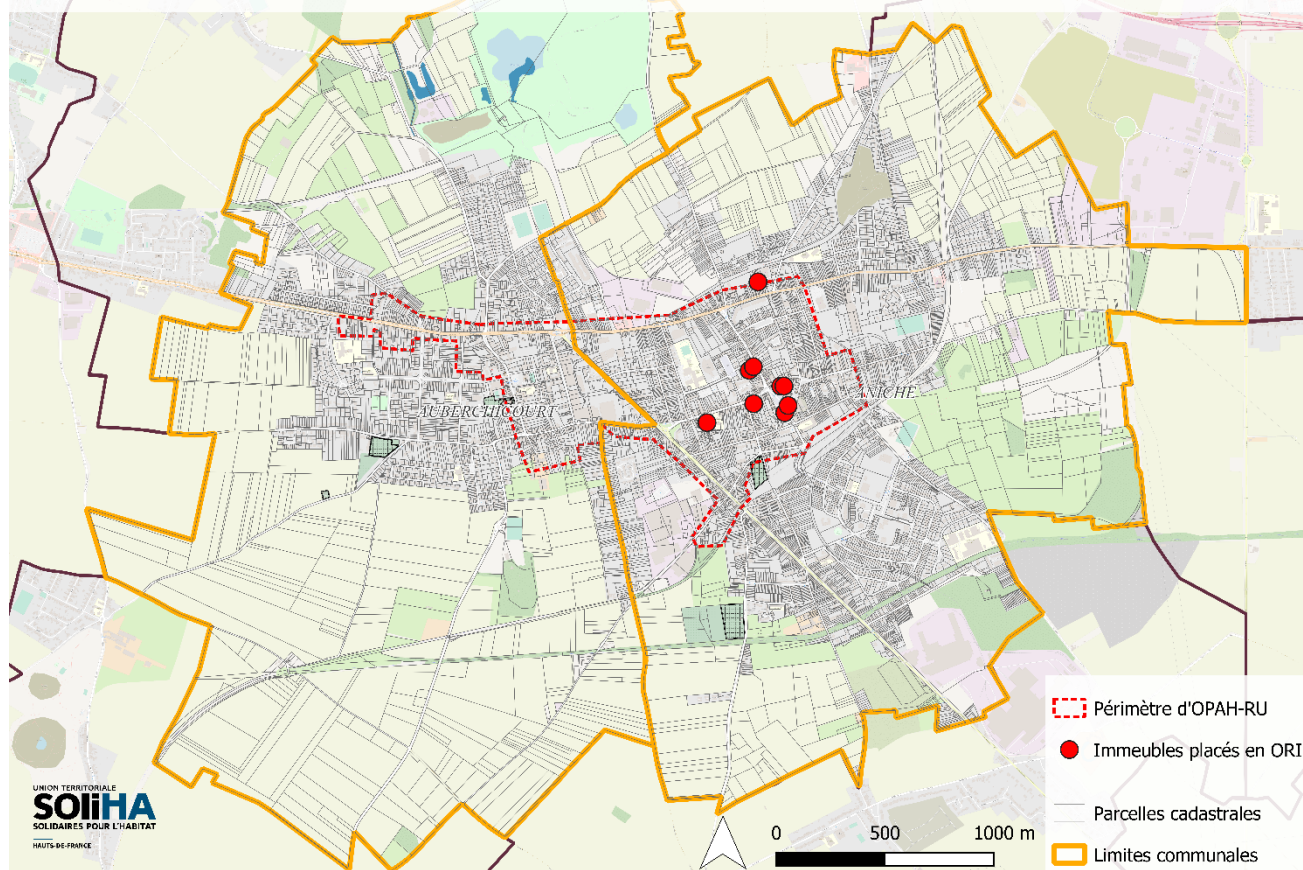
### Commune d'Aniche



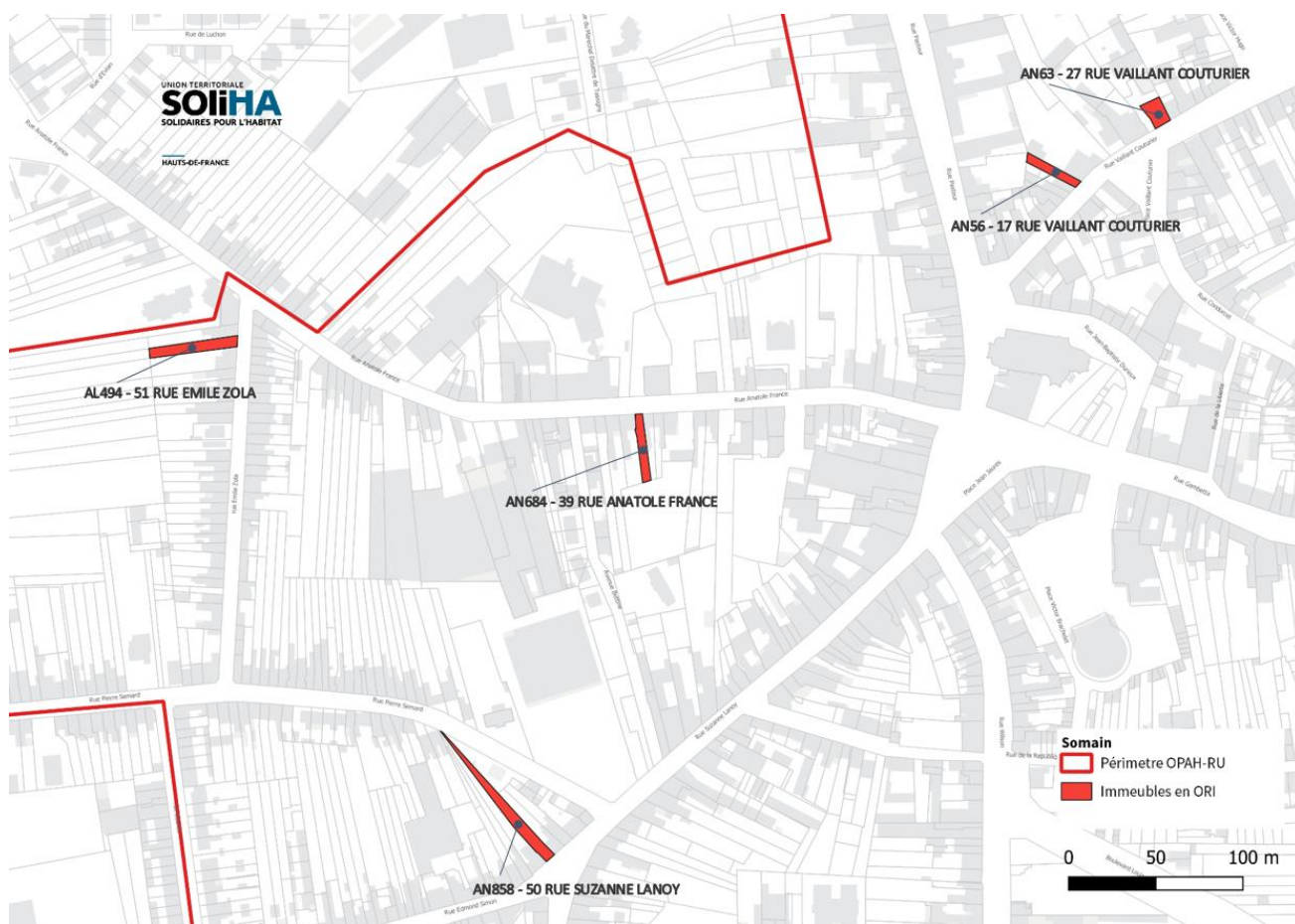
Toutes les parcelles concernées par l'ORI à Aniche se trouvent dans la Zone UA du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'une zone urbaine de densité importante affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces et aux équipements.

**Plan de situation localisant les parcelles par rapport à l'ensemble des territoires communaux**

Localisation des immeubles classés en DUP travaux



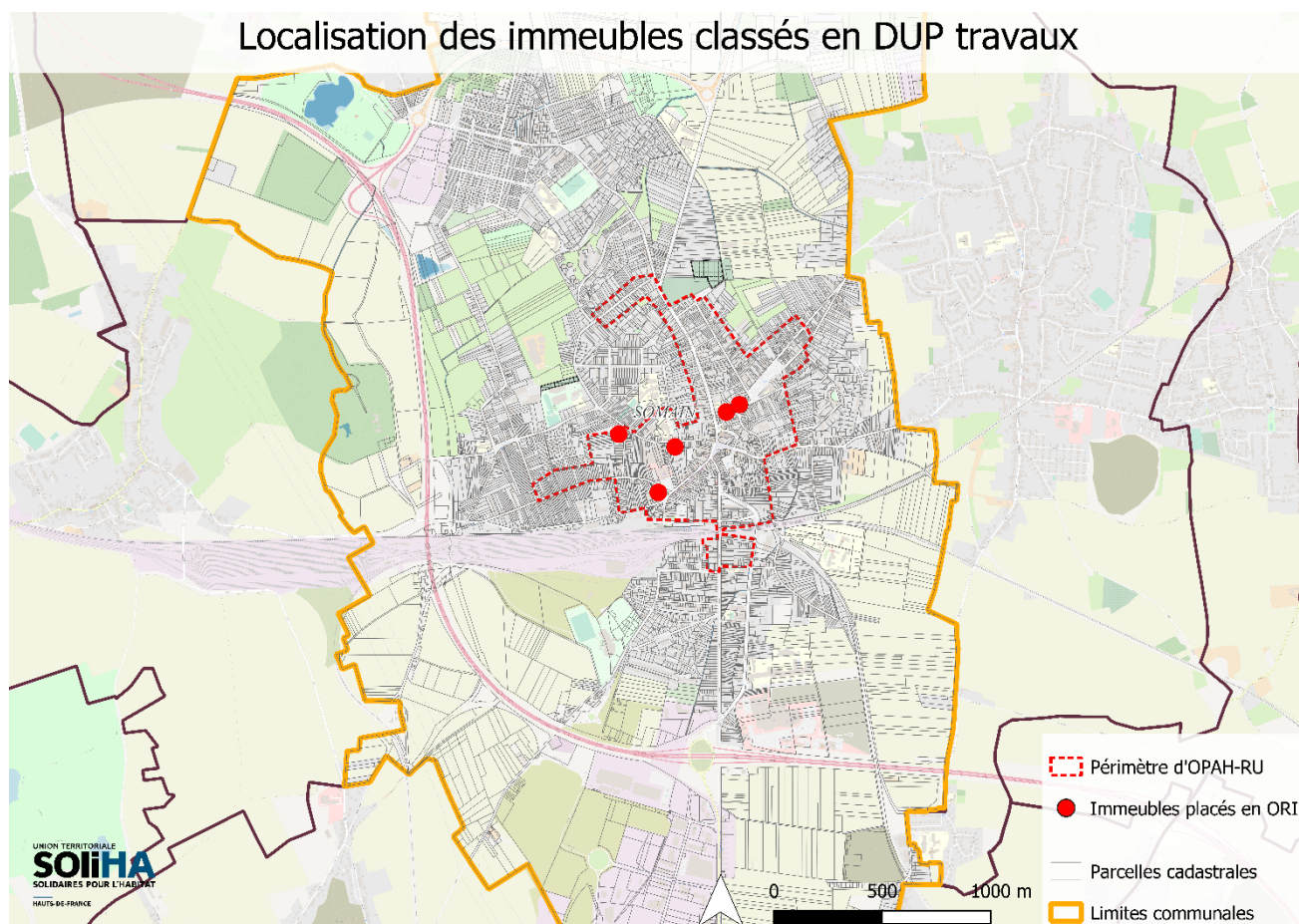
## Commune de Somain



Les parcelles des rues Vaillant Couturier et Lanoy se situent dans la Zone UAa du Plan Local d'Urbanisme. Celles situées rues Zola et Anatole France se situent en zone UAb. Il s'agit d'une zone urbaine de densité importante affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces et aux équipements.



## Plan de situation localisant les parcelles par rapport à l'ensemble des territoires communaux



### 3. DESIGNATION ET OCCUPATION DES IMMEUBLES

REFERENCES CADASTRALES	ADRESSE	COMMUNE	Nombre de logements	Statut d'occupation	Statut de propriété
<b>AI79</b>	1 place Jean Jaurès	<b>ANICHE</b>	1	Entièrement vacant	Monopropriété
<b>AI85</b>	3 place Jean Jaurès	<b>ANICHE</b>	1	Entièrement vacant	Monopropriété
<b>AI 105-106</b>	1 rue Gambetta	<b>ANICHE</b>	1	Entièrement vacant	Monopropriété
<b>AI 478-501-503</b>	4 rue Gambetta	<b>ANICHE</b>	6	Entièrement vacant	Monopropriété
<b>AD 231</b>	23 rue Henri Barbusse	<b>ANICHE</b>	1	Entièrement vacant	Monopropriété
<b>AD 1244</b>	25 rue Henri Barbusse	<b>ANICHE</b>	1	Entièrement vacant	Monopropriété
<b>AI10</b>	19 rue Patoux	<b>ANICHE</b>	2	Entièrement vacant	Monopropriété
<b>AH 159-653</b>	77 rue Patoux	<b>ANICHE</b>	1	Entièrement vacant	Monopropriété
<b>AD66</b>	43 rue Général Delestraint	<b>ANICHE</b>	1	Entièrement vacant	Monopropriété
<b>AN63</b>	27 rue Vaillant Couturier	<b>SOMAIN</b>	1	Entièrement vacant	Monopropriété
<b>AN56</b>	17 rue Vaillant Couturier	<b>SOMAIN</b>	1	Entièrement vacant	Monopropriété
<b>AL494</b>	51 rue Emile Zola	<b>SOMAIN</b>	1	Entièrement vacant	Monopropriété
<b>AN684</b>	39 rue Anatole France	<b>SOMAIN</b>	1	Entièrement vacant	Monopropriété
<b>AN858</b>	50 rue Suzanne Lannoy	<b>SOMAIN</b>	1	Entièrement vacant	Monopropriété

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

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

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

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

## **4. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX TRAVAUX**

### **4.1. PREALABLE**

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

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

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

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

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

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

## **4.2. LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR**

Les travaux prescrits devront respecter notamment les dispositions issues des documents suivants.

### **4.2.1. Documents cadres**

Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Aniche approuvé le 15 octobre 2020 et de Somain approuvé le 09 avril 2015 (révisions allégées, modification et modifications simplifiées du 19 septembre 2018).

Programme Local de l'Habitat de Cœur d'Ostrevent 2019-2025, approuvé le 17 octobre 2019.

Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Code de l'Urbanisme.

Code de la Santé Publique.

Règlement sanitaire départemental du Nord du 12 avril 1979.

Norme HQE de développement durable.

Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret d'application n°2007-817 du 11 mai 2007 relatifs à l'Opération de Restauration Immobilière.

### **4.2.2. Normes à respecter pour l'aménagement des logements**

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

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017 (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000).

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

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

Articles R. 1321-49 (II), et article L. 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique, relatifs à l'exposition au plomb dans des locaux d'habitation.

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

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

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

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

### **4.2.3. Normes à respecter pour l'équipement des logements**

Dans le cas où des éléments de construction ou d'équipements sont créés, remplacés, modifiés ou susceptibles de l'être, ceux-ci devront notamment correspondre aux normes et règlements en vigueur suivants.

#### **PERFORMANCES ENERGETIQUES :**

Articles R.122-1 à R.122-4 et R.173-1 à R.173-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.

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

**CARACTERISTIQUES ACOUSTIQUES :**

Articles R.131-28, R.131-28-7 à R.131-28-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, dispositions issues notamment du décret n°2016-711 du 30 mai 2016.

**INSTALLATIONS ELECTRIQUES :**

DTU n° 70-1

NF C 15-100.

NF C 14-100.

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

**INSTALLATIONS DE GAZ COMBUSTIBLE :**

NF DTU 61-1.

**FUMISTERIE :**

NF DTU 24-1.

### **4.3. TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES**

Les travaux prescrits auront pour objet de sauvegarder et de mettre en valeur le caractère urbain et architectural des immeubles et de valoriser les parties communes : entrée, accès aux logements, cours et jardins, locaux techniques.

#### **4.3.1. Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble**

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

Le gros œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien.

La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chenaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires sont en bon état.

Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave, ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien.

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

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

Le bâtiment devra être raccordé en rejet direct au réseau communautaire si celui-ci le permet.

Les peintures contenant des sels de plomb sont éliminées ou neutralisées.

#### **4.3.2. Performances énergétiques**

##### **4.3.2.1. Travaux de rénovation dont le coût est supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble**

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe, est supérieur à 25% de sa valeur, le maître d'ouvrage doit améliorer sa performance énergétique.

Le maître d'ouvrage réalise une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage du bâtiment. Cette étude doit être faite préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Elle examine, notamment :

- Le recours à l'énergie solaire et aux autres énergies renouvelables.
- Le raccordement à un réseau de chauffage ou de refroidissement collectif ou urbain, s'il existe à proximité du terrain d'implantation de l'immeuble ou de l'opération.
- L'utilisation de pompes à chaleur et de chaudières à condensation.
- Le recours à la production combinée de chaleur et d'électricité.

Elle présente les avantages et les inconvénients de chacune des solutions étudiées, quant aux conditions de gestion du dispositif, aux coûts d'investissement et d'exploitation, à la durée d'amortissement de l'investissement et à l'impact attendu sur les émissions de gaz à effet de serre. Elle précise les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a retenu la solution d'approvisionnement choisie.

##### **4.3.2.2. Autres cas**

Lorsqu'ils sont mis en place, installés ou remplacés, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 22 mars 2017 (réglementation thermique

2005) relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants. Ces dispositions s'appliquent :

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

#### **4.3.3. Façades, toitures, ouvertures**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter une image compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sur les bâtiments reconnus comme porteur d'un caractère patrimonial, les éléments et les détails d'architecture touchant aux façades et toitures, feront l'objet de modifications qui contribuent à conserver et à mettre en valeur le centre ancien.

Les principales caractéristiques de forme et de dessin, les éléments existants de modénatures, huisseries, portes d'entrée seront relevés et autant que possible restaurés, ou restitués à l'identique le cas échéant. Les éléments dénaturants seront améliorés.

Les toitures seront généralement constituées de matériaux de couverture traditionnels de type tuile ou ardoise naturelle ; exceptionnellement en zinc, cuivre ou plomb en fonction du caractère de l'édifice.

Les teintes et finitions des enduits de façades seront soumises pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France. Selon leur nature, les façades en brique seront soit laissées apparentes soit recouvertes d'un enduit ou d'un badigeon.

#### **4.3.4. Cours**

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

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

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

#### **4.3.5. Escaliers et locaux communs**

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

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

- Restructurer les cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur.
- Limiter le nombre de volées d'escalier en bois au dernier niveau.

- Restructurer les paliers d'étage en bois.
- Prévoir des prestations permettant une bonne accessibilité des espaces de circulation (porte, dispositif de fermeture de la porte, barre d'appui, ascenseur...).
- Supprimer les mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passages bas).

#### **4.3.6. Rez-de-chaussée**

Dans les immeubles ou l'accès aux étages indépendant du commerce a été condamné ou supprimé, les travaux visent à créer un accès autonome aux étages. Le cas échéant, si l'activité commerciale n'est pas maintenue et si la configuration des lieux le permet, la transformation du local commercial en hall d'immeuble pourra permettre de conserver une devanture à caractère patrimonial tout en répondant aux besoins actuels des habitants en termes d'accessibilité, de confort, de sécurité.

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

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

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



#### **4.4. TRAVAUX SUR LES PARTIES PRIVATIVES**

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

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

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

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

Les points ci-après détaillés devront être pris en compte dans l'élaboration des projets de réhabilitation des parties privatives des immeubles.

##### **4.4.1. Mise aux normes des logements**

Dans tous les cas, les logements devront répondre aux normes minimales d'habitabilité suivantes.

###### **4.4.1.1. Normes dimensionnelles**

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

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

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

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

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

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

Les normes minimales de peuplement sont de 9 m<sup>2</sup> pour une personne seule ; 16m<sup>2</sup> pour 2 personnes ou une personne isolée en état de grossesse + 9 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire ; 70 m<sup>2</sup> pour 8 personnes et plus.

###### **4.4.1.2. Ouverture et ventilation**

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

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre. La ventilation des logements et des pièces isolées est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que le cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'aération de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel

(verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

#### **4.4.1.3. Installation de la cuisine ou du coin cuisine**

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

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur.

#### **4.4.1.4. Installation du gaz et de l'électricité**

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

Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

#### **4.4.1.5. Equipements sanitaires**

Tout logement comporte :

- Un WC intérieur, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau. Dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Dans les logements d'une ou deux pièces principales, le WC est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas.
- Une salle d'eau comportant une baignoire ou une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

La pièce isolée est équipée au minimum d'un lavabo avec eau courante chaude et froide, et comporte l'usage d'un WC collectif, desservant au plus 5 chambres.

#### **4.4.1.6. Chauffage**

Tout logement est équipé :

- D'un chauffage à eau chaude centralisé et, dans le cas d'un chauffage individuel, celui-ci est équipé de dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage.
- Ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes, de planchers chauffants, de plafonds rayonnants ou de systèmes à accumulation.
- Ou un chauffage par un système thermodynamique.
- Ou un équipement de chauffage fonctionnant au bois ou autres biomasses, de classe 1 (norme NF EN 13 229 et NF EN 13 240), tel qu'un poêle, un foyer fermé, un insert ou une chaudière de classe 2 (norme NF EN 303.5) dont la puissance est inférieure à 300 kW.

Ces dispositifs permettront d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces. L'évacuation des produits de combustion adaptée aux caractéristiques du logement sera mise en place.

#### **4.4.1.7. Neutralisation des peintures au plomb**

Les peintures au plomb seront neutralisées.

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

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

#### **4.4.2. Redistribution des logements dans le volume existant**

La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres, confortables, éclairées et ventilées ; ces redistributions tendront, notamment :

- A favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des pièces « noires », des cloisonnements superflus, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex : transformation de 2 logements « avant » et « arrière » en un seul logement traversant, ou de petits logements de niveaux différents pour la création de logements plus spacieux en duplex).
- A favoriser l'éclairage naturel des pièces.
- A assurer la ventilation des pièces, en prévoyant, le cas échéant une ventilation mécanique des pièces humides.
- A améliorer l'organisation des pièces techniques (WC, salle de bain, cuisine) par rapport aux pièces de vie (salon, salle à manger) et aux pièces de nuit (chambres). Par exemple, par la suppression des WC et salle de bain en fond de parcelle pour les installer au même niveau que les chambres.

En application de l'article L111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est interdite : toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du Code de l'Urbanisme.

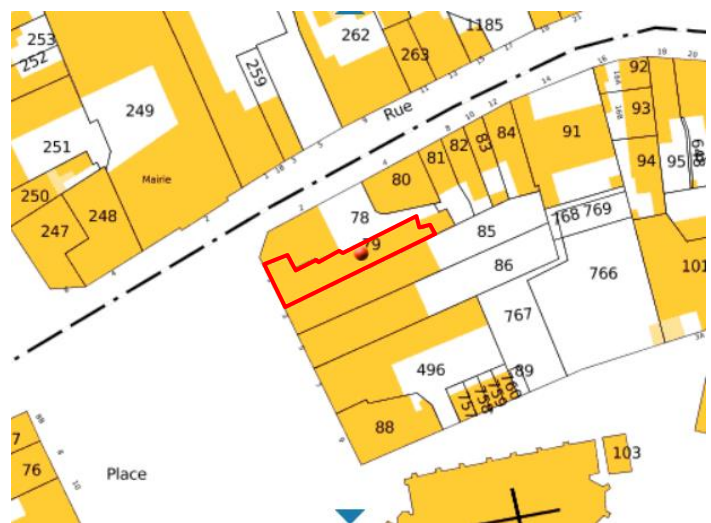
## **5. PROGRAMME DES TRAVAUX PRESCRITS PAR BATIMENT**

Les travaux de restauration qui seront notifiés aux propriétaires sont définis par les dispositions générales ci-avant rappelées, mais également par les fiches « immeubles » individualisées suivantes qui distinguent :

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

Références cadastrales	Adresse	Commune
AI0079	1, Place Jean Jaurès	Aniche

## SITUATION DE L'IMMEUBLE



## CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

**Catégorie d'immeuble :** immeuble de ville  
**Nature de l'immeuble :** collectif à usage mixte  
**Affectation actuelle de l'immeuble :** immeuble entièrement vacant  
**Nombre de niveaux :** R + 1+ combles aménagés  
**Locaux rez-de-chaussée :** à usage commercial vacant  
**Fond de parcelle :** entièrement bâti  
**Accès indépendant :** oui  
**Particularité :** sans objet

## PRESCRIPTIONS GENERALES

### Parties communes :

- Structure :** vérification de la stabilité de l'immeuble et consolidation le cas échéant
- Façade et pignons :** réfection totale
- Menuiseries :** remplacement des menuiseries en mauvais état restantes
- Toiture :** réfection
- Escaliers, hall d'entrée, paliers :** réfection
- Réseaux :** mise en conformité des réseaux électriques, gaz et d'évacuation des eaux pluviales et usées

### Parties privatives :

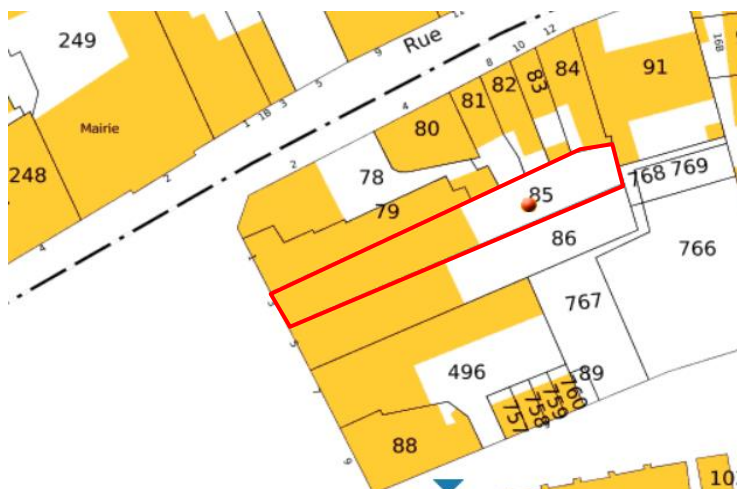
- Logements :** mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Éléments remarquables à valoriser :**
- Démolition de constructions parasites, le cas échéant**
- Autres :**

Références cadastrales	Adresse	Quartier
AI0085	3, Place Jean-Jaurès	Aniche

## SITUATION DE L'IMMEUBLE



## CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

**Catégorie d'immeuble :** immeuble de ville

**Nature de l'immeuble :** collectif à usage mixte

**Affectation actuelle de l'immeuble :** immeuble entièrement vacant

**Nombre de niveaux :** R + 1 + Combles

**Locaux rez-de-chaussée :** à usage commercial vacant

**Fond de parcelle :** cour intérieure

**Accès indépendant :** non

**Particularité :** sans objet

## PRESCRIPTIONS GENERALES

### Parties communes :

- Structure :** vérification de la stabilité de l'immeuble et consolidation le cas échéant
- Façade et pignons :** réfection totale
- Menuiseries :** remplacement des menuiseries en mauvais état
- Toiture :** réfection
- Escaliers, hall d'entrée, paliers :** réfection
- Réseaux :** mise en conformité des réseaux électriques, gaz et d'évacuation des eaux pluviales et usées

### Parties privées :

- Logements :** mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Éléments remarquables à valoriser :** vitrine commerciale à valoriser
- Démolition de constructions parasites, le cas échéant**
- Autres :**

Références cadastrales	Adresse	Quartier
AL0105 et AL0106	1, Rue Gambetta	Aniche

## SITUATION DE L'IMMEUBLE



## CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

**Catégorie d'immeuble :** immeuble de ville

**Nature de l'immeuble :** collectif à usage mixte

**Affectation actuelle de l'immeuble :** immeuble entièrement vacant

**Nombre de niveaux et travées :** R+1+ combles

**Locaux rez-de-chaussée :** à usage commercial vacant

**Fond de parcelle :** cour

**Accès indépendant :** non

**Particularité :** sans objet

## PRESCRIPTIONS GENERALES

### Parties communes :

- Structure :** vérification de la stabilité de l'immeuble et consolidation, le cas échéant
- Façade et pignons :** sans objet
- Menuiseries :** sans objet
- Toiture :** reprise
- Escaliers, hall d'entrée, paliers :** réfection
- Réseaux :** mise en conformité des réseaux électriques, gaz et d'évacuation des eaux pluviales et usées

### Parties privatives :

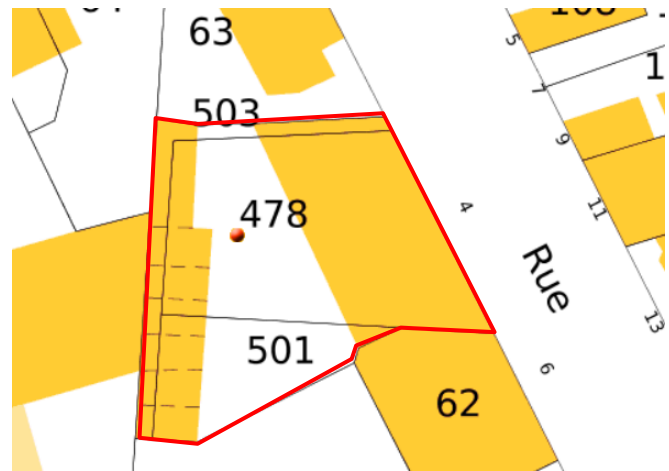
- Logements :** mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Éléments remarquables à valoriser :**
- Démolition de constructions parasites, le cas échéant :**
- Autres :**

Références cadastrales	Adresse	Quartier
AD0478, AD0503 et AD0501	4, Rue Gambetta	Aniche

## SITUATION DE L'IMMEUBLE



## CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

**Catégorie d'immeuble :** immeuble de ville

**Nature de l'immeuble :** collectif à usage d'habitation

**Affectation actuelle de l'immeuble :** immeuble entièrement vacant

**Nombre de niveaux et travées :** R + 2 (6 logements)

**Locaux rez-de-chaussée :** usage d'habitation et stationnement

**Fond de parcelle :** cour intérieure+ garages

**Accès indépendant :** sans objet

**Particularité :** sans objet

## PRESCRIPTIONS GENERALES

### Parties communes :

- Structure :** vérification de la stabilité de l'immeuble et consolidation, le cas échéant
- Façade et pignons :** réfection totale
- Menuiseries :** remplacement des menuiseries en mauvais état
- Toiture :** réfection
- Escaliers, hall d'entrée, paliers :** réfection
- Réseaux :** mise en conformité des réseaux électriques, gaz et d'évacuation des eaux pluviales et usées

### Parties privatives :

- Logements :** mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Éléments remarquables à valoriser :**
- Démolition de constructions parasites, le cas échéant**
- Autre :**



Références cadastrales	Adresse	Quartier
AD0231	23, Rue Henri Barbusse	Aniche

## SITUATION DE L'IMMEUBLE



## CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

**Catégorie d'immeuble :** immeuble de ville

**Nature de l'immeuble :** collectif mixte

**Affectation actuelle de l'immeuble :** immeubles entièrement vacants

**Nombre de niveaux et travées :** R + 1

**Locaux rez-de-chaussée :** à usage commercial vacant

**Fond de parcelle :** cour intérieure et dépendances

**Accès indépendant :** non

**Particularité :** sans objet

## PRESCRIPTIONS GENERALES

### Parties communes :

- Structure :** vérification de la stabilité de l'immeuble et consolidation, le cas échéant
- Façade et pignons :** réfection totale
- Menuiseries :** remplacement des menuiseries en mauvais état
- Toiture :** réfection
- Escaliers, hall d'entrée, paliers :** réfection
- Réseaux :** mise en conformité des réseaux électriques, gaz et d'évacuation des eaux pluviales et usées

### Parties privatives :

- Logements :** mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Éléments remarquables à valoriser :**
- Démolition de constructions parasites, le cas échéant**
- Autre :** traitement de l'enseigne commerciale obsolète

Références cadastrales	Adresse	Quartier
AD1244	25, Rue Henri Barbusse	Aniche

## SITUATION DE L'IMMEUBLE



## CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

**Catégorie d'immeuble :** immeuble de ville

**Nature de l'immeuble :** collectif à usage mixte

**Affectation actuelle de l'immeuble :** immeuble entièrement vacant

**Nombre de niveaux et travées :** R+1+combles

**Locaux rez-de-chaussée :** à usage commercial vacant

**Fond de parcelle :** entièrement bâti

**Accès indépendant :** oui

**Particularité :** sans objet

## PRESCRIPTIONS GENERALES

### Parties communes :

- Structure :** vérification de la stabilité de l'immeuble et consolidation, le cas échéant
- Façade et pignons :** réfection totale
- Menuiseries :** remplacement des menuiseries en mauvais état
- Toiture :** réfection
- Escaliers, hall d'entrée, paliers :** réfection
- Réseaux :** mise en conformité des réseaux électriques, gaz et d'évacuation des eaux pluviales et usées

### Parties privées :

- Logements :** mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Éléments remarquables à valoriser :**
- Démolition de constructions parasites, le cas échéant**
- Autres :** traitement de l'enseigne commerciale obsolète

Références cadastrales	Adresse	Quartier
AL0010	19, Rue Patoux	Aniche

## SITUATION DE L'IMMEUBLE



## CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

**Catégorie d'immeuble :** immeuble de ville

**Nature de l'immeuble :** collectif à usage mixte

**Affectation actuelle de l'immeuble :** immeuble entièrement vacant

**Nombre de niveaux et travées :** R + 1 + Combles aménagés

**Locaux rez-de-chaussée :** à usage commercial vacant

**Fond de parcelle :** cour intérieure + dépendance

**Accès indépendant :** pas en façade. Accès par la venelle.

**Particularité :** sans objet

## PRESCRIPTIONS GENERALES

### Parties communes :

- Structure :** vérification de la stabilité de l'immeuble et consolidation, le cas échéant
- Façade et pignons :** réfection totale
- Menuiseries :** remplacement des menuiseries en mauvais état
- Toiture :** réfection
- Escaliers, hall d'entrée, paliers :** réfection
- Réseaux :** mise en conformité des réseaux électriques, gaz et d'évacuation des eaux pluviales et usées

### Parties privées :

- Logements :** mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Éléments remarquables à valoriser :**
- Démolition de constructions parasites, le cas échéant**
- Autres :** prévoir accès indépendant pour désenclaver les étages ou voir possibilité d'accès via la venelle. Traitement de l'enseigne commerciale.

Références cadastrales	Adresse	Quartier
AH0653 et AH0159	77, Rue Patoux	Aniche

## SITUATION DE L'IMMEUBLE



## CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

**Catégorie d'immeuble :** maison de ville

**Nature de l'immeuble :** individuel à usage d'habitation

**Affectation actuelle de l'immeuble :** maison vacante

**Nombre de niveaux et travées :** RDC+ Combles aménagés

**Locaux rez-de-chaussée :** à usage d'habitation vacant

**Fond de parcelle :** non bâti, le bâtiment au fond de parcelle a été démoli

**Accès indépendant :** sans objet

**Particularité :** sans objet

## PRESCRIPTIONS GENERALES

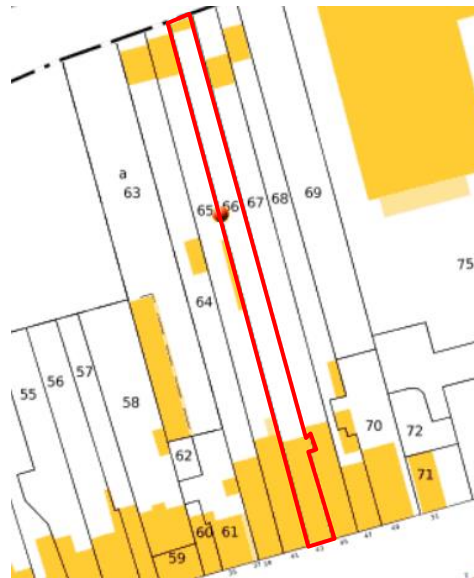
- Structure :** vérification de la stabilité de l'immeuble et consolidation, le cas échéant
- Façade et pignons :** réfection totale
- Menuiseries :** remplacement des menuiseries en mauvais état
- Toiture :** réfection
- Escaliers, hall d'entrée, paliers :** réfection
- Réseaux :** mise en conformité des réseaux électriques, gaz et d'évacuation des eaux pluviales et usées
- Logements :** mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Éléments remarquables à valoriser :**
- Démolition de constructions parasites, le cas échéant**
- Autres :**

Références cadastrales	Adresse	Quartier
AD0066	43, Rue du General Delestraint	Aniche

## SITUATION DE L'IMMEUBLE



## CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

**Catégorie d'immeuble :** maison de ville

**Nature de l'immeuble :** individuel à usage d'habitation

**Affectation actuelle de l'immeuble :** maison entièrement vacante

**Nombre de niveaux et travées :** R + 2 + Combles

**Locaux rez-de-chaussée :** à usage d'habitation vacant

**Fond de parcelle :** cour intérieure + dépendance

**Accès indépendant :** sans objet

**Particularité :** sans objet

## PRESCRIPTIONS GENERALES

### Parties communes :

- Structure :** vérification de la stabilité de l'immeuble et consolidation, le cas échéant
- Façade et pignons :** réfection totale
- Menuiseries :** remplacement des menuiseries en mauvais état
- Toiture :** réfection
- Escaliers, hall d'entrée, paliers :** réfection
- Réseaux :** mise en conformité des réseaux électriques, gaz et d'évacuation des eaux pluviales et usées

### Parties privatives :

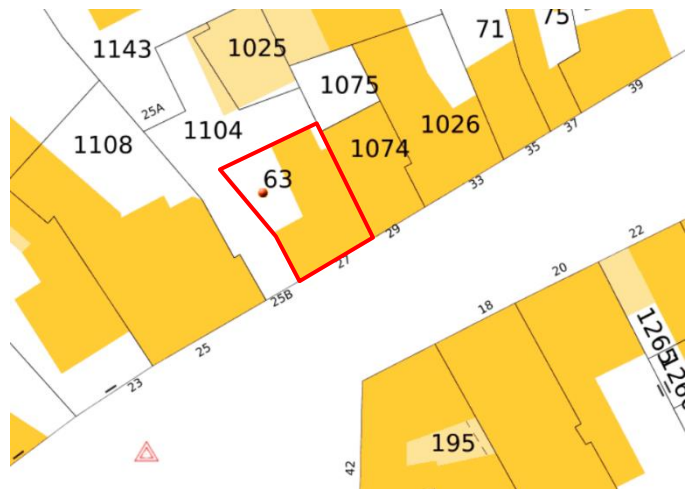
- Logements :** mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Éléments remarquables à valoriser :**
- Démolition de constructions parasites, le cas échéant**
- Autres :**

Références cadastrales	Adresse	Quartier
AN0063	27, Rue Vaillant Couturier	Somain

## SITUATION DE L'IMMEUBLE



## CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

**Catégorie d'immeuble :** maison de ville

**Nature de l'immeuble :** individuel à usage d'habitation

**Affectation actuelle de l'immeuble :** maison entièrement vacante

**Nombre de niveaux et travées :** RDC+ Combles

**Locaux rez-de-chaussée :** à usage d'habitation vacant

**Fond de parcelle :** cour intérieure

**Accès indépendant :** sans objet

**Particularité :** sans objet

## PRESCRIPTIONS GENERALES

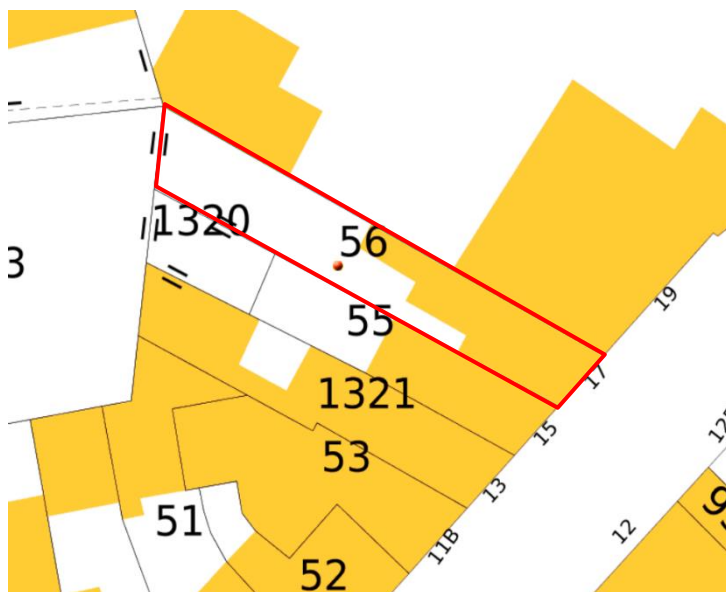
- Structure :** vérification de la stabilité de l'immeuble et consolidation, le cas échéant
- Façade et pignons :** réfection totale
- Menuiseries :** remplacement des menuiseries en mauvais état
- Toiture :** réfection
- Escaliers, hall d'entrée, paliers :** réfection
- Réseaux :** mise en conformité des réseaux électriques, gaz et d'évacuation des eaux pluviales et usées
- Logements :** mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité.

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Éléments remarquables à valoriser :**
- Démolition de constructions parasites, le cas échéant**
- Autres :**

Références cadastrales	Adresse	Quartier
AN0056	17, Rue Vaillant Couturier	Somain

## SITUATION DE L'IMMEUBLE



## CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

**Catégorie d'immeuble :** maisons de ville

**Nature de l'immeuble :** individuel à usage d'habitation

**Affectation actuelle de l'immeuble :** maison vacante

**Nombre de niveaux et travées :** R + 1+ combles

**Locaux rez-de-chaussée :** usage d'habitation vacant

**Fond de parcelle :** non bâti

**Accès indépendant :** sans objet

**Particularité :** sans objet

## PRESCRIPTIONS GENERALES

- Structure :** vérification de la stabilité de l'immeuble et consolidation, le cas échéant
- Façade et pignons :** réfection totale
- Menuiseries :** remplacement des menuiseries en mauvais état
- Toiture :** réfection
- Escaliers, hall d'entrée, paliers :** réfection
- Réseaux :** mise en conformité des réseaux électriques, gaz et d'évacuation des eaux pluviales et usées
- Logements :** mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité.

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Éléments remarquables à valoriser :**
- Démolition de constructions parasites, le cas échéant :**
- Autres :**

Références cadastrales	Adresse	Quartier
AL0494	51, Rue Emile Zola	Somain

## SITUATION DE L'IMMEUBLE



## CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

**Catégorie d'immeuble :** maison individuelle

**Nature de l'immeuble :** individuel à usage d'habitation

**Affectation actuelle de l'immeuble :** maison entièrement vacante

**Nombre de niveaux et travées :** R + 1 + Combles

**Locaux rez-de-chaussée :** à usage d'habitation vacant

**Fond de parcelle :** non bâti

**Accès indépendant :** sans objet

**Particularité :** sans objet

## PRESCRIPTIONS GENERALES

- Structure :** vérification de la stabilité de l'immeuble et consolidation, le cas échéant
- Façade et pignons :** réfection totale
- Menuiseries :** remplacement des menuiseries en mauvais état
- Toiture :** réfection
- Escaliers, hall d'entrée, paliers :** réfection
- Réseaux :** mise en conformité des réseaux électriques, gaz et d'évacuation des eaux pluviales et usées
- Logements :** mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité.

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Éléments remarquables à valoriser :**
- Démolition de constructions parasites, le cas échéant**
- Autres :**



Références cadastrales	Adresse	Quartier
AN0684	39, Rue Anatole France	Somain

## SITUATION DE L'IMMEUBLE



## CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

**Catégorie d'immeuble :** maison de ville

**Nature de l'immeuble :** individuel à usage d'habitation

**Affectation actuelle de l'immeuble :** maison entièrement vacante

**Nombre de niveaux et travées :** RDC+ Combles aménagés

**Locaux rez-de-chaussée :** à usage d'habitation vacant

**Fond de parcelle :** non bâti, cour intérieure

**Accès indépendant :** sans objet

**Particularité :** sans objet

## PRESCRIPTIONS GENERALES

- Structure :** vérification de la stabilité de l'immeuble et consolidation, le cas échéant
- Façade et pignons :** réfection totale
- Menuiseries :** remplacement des menuiseries en mauvais état
- Toiture :** réfection
- Escaliers, hall d'entrée, paliers :** réfection
- Réseaux :** mise en conformité des réseaux électriques, gaz et d'évacuation des eaux pluviales et usées
- Logements :** mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Éléments remarquables à valoriser :**
- Démolition de constructions parasites, le cas échéant**
- Autres**

Références cadastrales	Adresse	Quartier
AN0858	50, Rue Suzanne Lanoy	Somain

## SITUATION DE L'IMMEUBLE



## CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

**Catégorie d'immeuble :** immeuble de ville

**Nature de l'immeuble :** collectif à usage mixte

**Affectation actuelle de l'immeuble :** immeuble à usage mixte entièrement vacant

**Nombre de niveaux et travées :** R + 1 + Combles

**Locaux rez-de-chaussée :** à usage commercial vacant

**Fond de parcelle :** cour intérieure et dépendances

**Accès indépendant :** non

**Particularité :** sans objet

## PRESCRIPTIONS GENERALES

### Parties communes :

- Structure :** vérification de la stabilité de l'immeuble et consolidation, le cas échéant
- Façade et pignons :** réfection totale
- Menuiseries :** remplacement des menuiseries en mauvais état
- Toiture :** réfection
- Escaliers, hall d'entrée, paliers :** réfection
- Réseaux :** mise en conformité des réseaux électriques, gaz et d'évacuation des eaux pluviales et usées

### Parties privées :

- Logements :** mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Éléments remarquables à valoriser :**
- Démolition de constructions parasites, le cas échéant**
- Autres :** prévoir un accès indépendant pour désenclaver l'étage.

## **6. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES**

### **6.1. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES D'ACQUISITION**

Nombre d'immeubles	Evaluation sommaire des dépenses d'acquisition
<b>TOTAL 14 unités foncières</b>	<b>831 000 €</b>

Le montant global et forfaitaire des dépenses d'acquisitions est estimé être de l'ordre de **831 000 € (cf. annexes)**.

### **6.2. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES DE TRAVAUX**

#### **6.2.1. Méthodologie**

##### **6.2.1.1. Parties communes**

Les coûts de travaux présentés ci-après constituent des coûts moyens à l'immeuble.

Ces montants sont donnés à titre indicatif. Ils peuvent être modulés selon l'importance de l'intervention à réaliser sur les immeubles (réfection totale ou reprise), le résultat de la consultation des entreprises qui réaliseront les travaux, voire également pour certains immeubles la réalisation par les propriétaires eux-mêmes de toute ou partie des travaux.

#### **Façade :**

- Travaux de reprise de façade : 13 000 € HT.
- Travaux de réfection totale de façade : 24 000 € HT.

#### **Toiture :**

- Travaux de reprise de toiture : 13 000 € HT.
- Travaux de réfection de toiture : 24 000 € HT.

#### **Circulations verticales :**

- Travaux de reprise des circulations verticales : 11 000 € HT.
- Travaux de réfection des circulations verticales : 22 000 € HT.

#### **Démolition constructions parasites :**

- Travaux de démolition constructions parasites et reconstitution : 7 000 €.

##### **6.2.1.2. Parties privatives**

Le coût des travaux à engager dans les parties privatives oscille entre **de 800 à 1 000 €/m<sup>2</sup>**. Ces montants sont également donnés à titre indicatif. En effet, tout comme pour les travaux sur parties communes, ils peuvent être modulés selon :

- L'importance de l'intervention à réaliser dans les logements (réhabilitation requalifiante partielle ou globale).
- Le résultat de la consultation des entreprises qui réaliseront les travaux.
- Le prix des matériaux dans le cas de travaux réalisés en auto réhabilitation. Dépenses de travaux sur parties communes et privatives

6.2.1.3. Parties communes (enveloppe bâtiments)

<b>Travaux sur parties communes : nombre d'immeubles concernés</b>						
Travaux façades et menuiseries		Travaux toitures		Travaux circulation verticale / gaines techniques		Démolition constructions parasites
Sans objet	Réfection	Reprise	Réfection	Reprise	Réfection	
<b>1</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>5</b>

<b>Travaux sur parties communes : montant des travaux HT</b>						
Travaux façades et menuiseries		Travaux toitures		Travaux circulation verticale / gaines techniques		Démolition constructions parasites
Reprise	Réfection	Reprise	Réfection	Reprise	Réfection	
<b>0 €</b>	<b>312 000 €</b>	<b>13 000 €</b>	<b>312 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>198 000 €</b>	<b>35 000 €</b>
<b>Total travaux HT sur parties communes :</b>						
<b>870 000 € HT</b>						

6.2.1.4. Parties privatives (logements)

<b>Travaux sur parties privatives en surfaces concernées</b>
Parties privatives - Surfaces habitables
<b>2 288,70 m<sup>2</sup></b>

<b>Travaux sur parties privatives : montant des travaux HT</b>
Réhabilitation requalifiante
<b>2 059 830 € HT</b>

**6.2.2. Récapitulatif de l'appréciation sommaire des dépenses de travaux**

L'ensemble des dépenses de travaux sur les parties communes et privatives des **14 immeubles (19 logements)** correspond à un budget d'environ **2,9 millions d'euros hors taxes**, répartis de la manière suivante :

<b>Parties communes</b>	<b>Parties privatives</b>
<b>870 000 €</b>	<b>2 059 830 €</b>
<b>Total des travaux HT :</b>	
<b>2 929 830 €</b>	

## 7. DELAIS D'EXECUTION

<b>REFERENCES CADASTRALES</b>	<b>ADRESSE</b>	<b>COMMUNE</b>	<b>DELAJ D'EXECUTION</b>
<b>AI79</b>	1 place Jean Jaurès	<b>ANICHE</b>	18 mois
<b>AI85</b>	3 place Jean Jaurès	<b>ANICHE</b>	18 mois
<b>AI 105-106</b>	1 rue Gambetta	<b>ANICHE</b>	18 mois
<b>AI 478-501-503</b>	4 rue Gambetta	<b>ANICHE</b>	18 mois
<b>AD 231</b>	23 rue Henri Barbusse	<b>ANICHE</b>	18 mois
<b>AD 1244</b>	25 rue Henri Barbusse	<b>ANICHE</b>	18 mois
<b>AI10</b>	19 rue Patoux	<b>ANICHE</b>	18 mois
<b>AH 159-653</b>	77 rue Patoux	<b>ANICHE</b>	18 mois
<b>AD66</b>	43 rue Général Delestraint	<b>ANICHE</b>	18 mois
<b>AN63</b>	27 rue Vaillant Couturier	<b>SOMAIN</b>	18 mois
<b>AN56</b>	17 rue Vaillant Couturier	<b>SOMAIN</b>	18 mois
<b>AL494</b>	51 rue Emile Zola	<b>SOMAIN</b>	18 mois
<b>AN684</b>	39 rue Anatole France	<b>SOMAIN</b>	18 mois
<b>AN858</b>	50 rue Suzanne Lannoy	<b>SOMAIN</b>	18 mois