



4 AVR. 2019

# DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

*« Opération de restauration immobilière »*

## ILOT HOICHE : 4H et 4I

(PNRQAD : Programme National de Requalification des quartiers anciens dégradés)

Commune de SAINT-GILLES





---

# SOMMAIRE GENERAL

---

## DOSSIER D'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE COMMUNE DE SAINT-GILLES

### ILOT HOICHE – 4H et 4I

<b>Partie 1 :</b> Plan de situation et de repérage Immeubles concernés par les travaux déclarés d'utilité publique .....	3
<b>Partie 2 :</b> Notice explicative .....	9
<b>Partie 3 :</b> Prescriptions et programme des travaux .....	45
<b>Partie 4 :</b> Délais d'exécution des travaux .....	49
<b>Partie 5 :</b> Appréciation sommaire des dépenses d'acquisition et des travaux .....	51
<b>Partie 6 :</b> Annexes .....	53







**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**  
*Prescriptions de travaux de restauration immobilière*

***Commune de Saint-Gilles***

**PARTIE 1**

**PLAN DE REPERAGE ET SITUATION  
LISTE DES IMMEUBLES ET OCCUPATION**

**« ILOT 4 - HOCHÉ » du PNRQAD**  
**(Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés)**

---



---

## SOMMAIRE PARTIE 1

---

1. Plan de situation .....
2. Plan de repérage .....
3. Liste des immeubles concernés et occupation .....

  - 3.1 - Immeuble ilot 4H – Mono propriété - Vacant
  - 3.2 - Immeuble ilot 4I- Mono propriété – occupé et loué

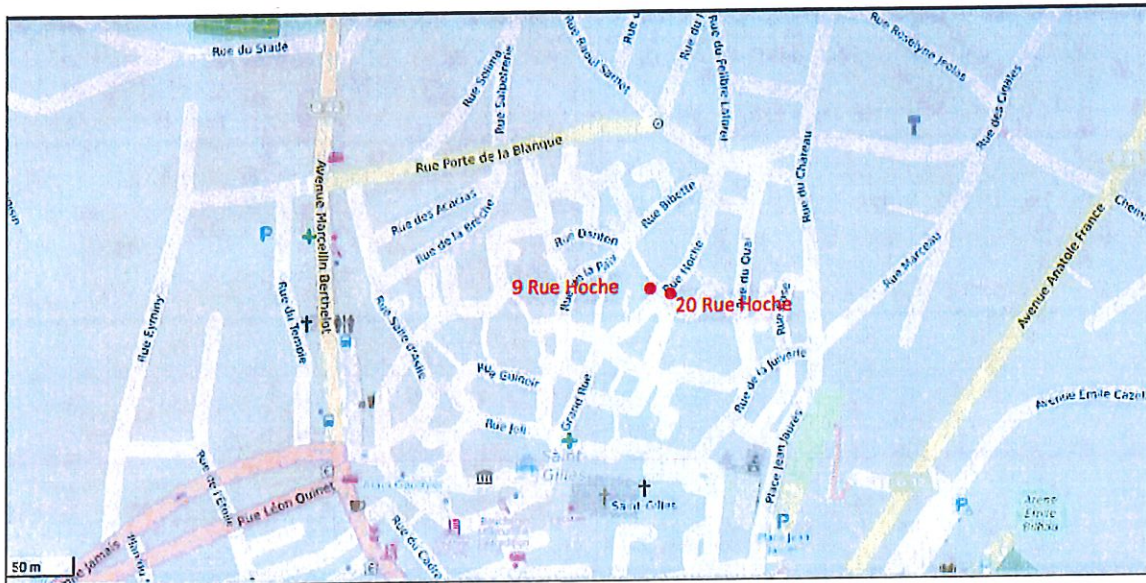




Conformément à l'article R.313-23, 1°, 2° et 3° du Code de l'urbanisme, la présente rubrique présente :

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. »

## 1 PLAN DE SITUATION

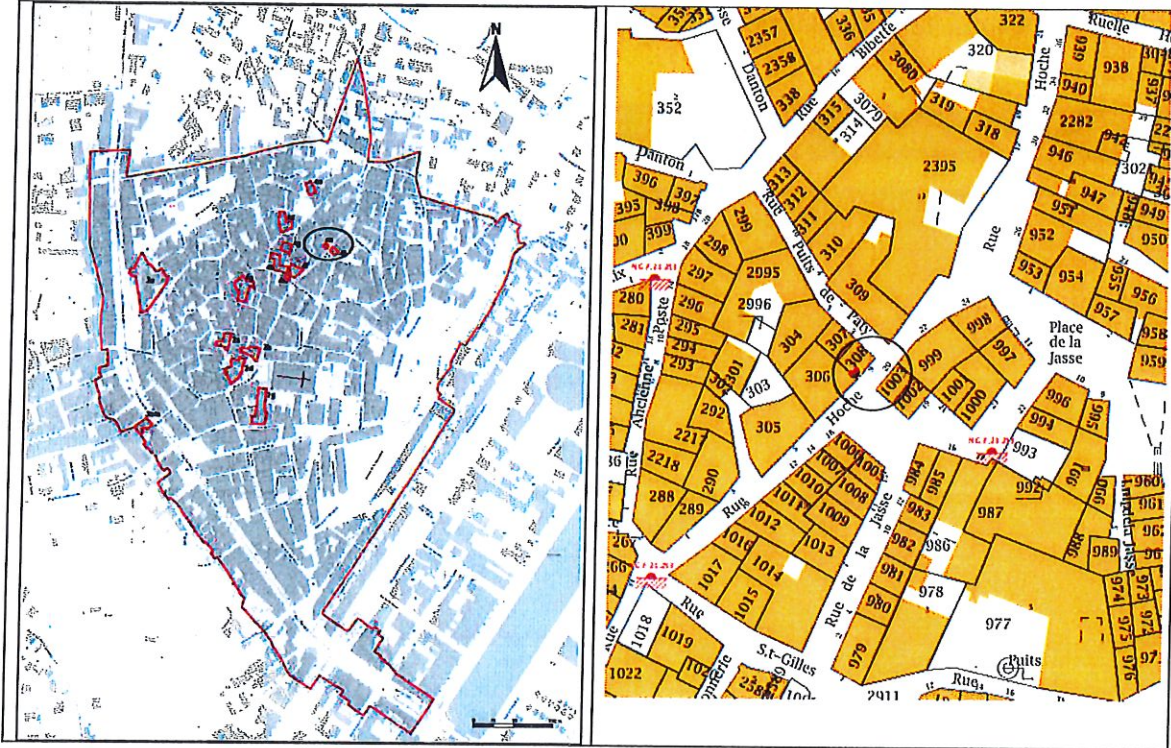




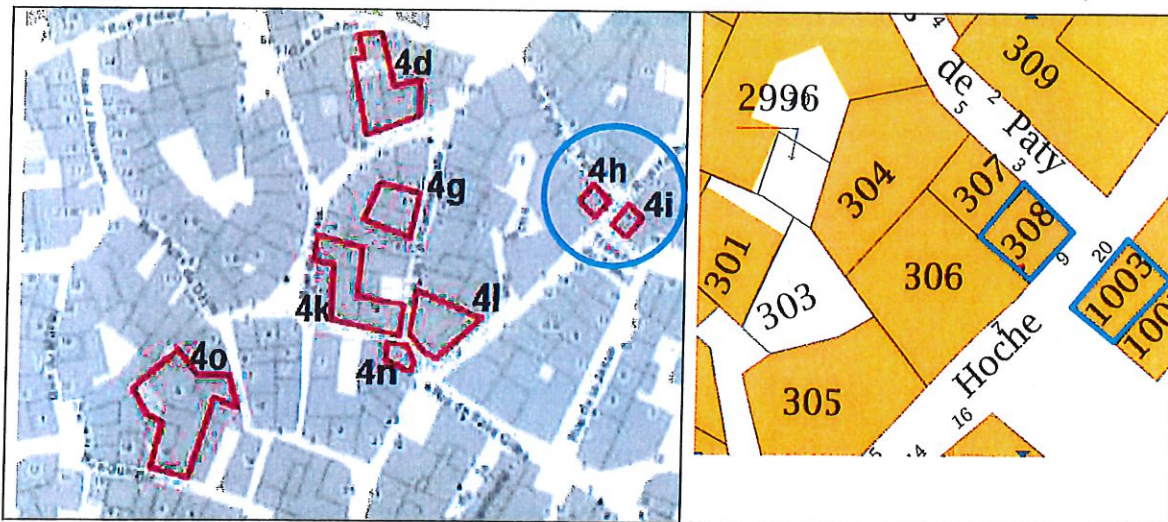
## 2 PLAN DE REPERAGE

— Périmètre du PNRQAD

○ Situation des ilots 4h et 4i



— Immeubles objet de la DUP restauration immobilière





### 3 LISTE DES IMMEUBLES CONCERNES ET OCCUPATION

Deux immeubles situés sur la commune de SAINT-GILLES, au 9 et 20 Rue Hoche, ont été identifiés au PSMV et au PNRQAD sous la désignation des ilots 4H et 4I.

Ces immeubles dont la désignation suit, objet de la présente enquête, sont concernés par la prescription de travaux de restauration immobilière :

#### 3.1 Immeuble ilot 4H – Mono propriété - Vacant

Désignation cadastrale	Adresse	Propriétaire	Domicilié
N 308	9 Rue Hoche	DAVID Fabrice Claude	Route de Rougadou, 13210 Saint Rémy de Provence

Description immeuble	Une unité d'habitation	Typologie	Occupation
Niveaux	Immeuble sur 3 niveaux	Habitation T3	Vacant
Sous-sol	Cave		
RDC	Logement	Pièce 1	
1 <sup>er</sup> Etage	Logement	Pièce 2	
2 <sup>ème</sup> Etage	Logement	Pièce 3 + Mezzanine	

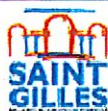
#### 3.2 Immeuble ilot 4I- Mono propriété – occupé et loué

Désignation cadastrale	Adresse	Propriétaire	Domicilié
N 1003	20 Rue Hoche	M MOUNIR Ali	1 rue Raoul Sarnet à Saint Gilles

Désignation immeuble	1 unité d'habitation	Typologie	Occupation
Niveaux	Immeubles sur 3 niveaux	Aujourd'hui un seul logement T2 en duplex	
Sous-sol	Cave		
RDC	Local de stockage.	1 Pièce et escalier d'accès aux étages	Propriétaire M MOUNIR Ali
1 <sup>er</sup> Etage	Logement	1 <sup>er</sup> niveau du T2 Une pièce + sanitaires et cuisines	Locataire M AKRAOUI Mohamed
2 <sup>ème</sup> Etage	Logement	2 <sup>ème</sup> niveau du T2 Une pièce	Locataire M AKRAOUI Mohamed
Grenier			







**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**  
*Prescriptions de travaux de restauration immobilière*

***Commune de Saint-Gilles***

**PARTIE 2**

**NOTICE EXPLICATIVE**

**« ILOT 4 - HOICHE » du PNRQAD**

**(Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés)**







## SOMMAIRE PARTIE 2

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>SYNTHESE DES ETAPES DE MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE RESTAURATION IMMOBILIERE.....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE.....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>HISTORIQUE ET CONTEXTE DE LA REQUALIFICATION DU CENTRE ANCIEN .....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>OBJECTIFS DU PSMV ET DU PNRQAD DE SAINT-GILLES.....</b>	<b>15</b>
<b>7.1</b>	<b>Objet du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).....</b>	<b>15</b>
<b>7.2</b>	<b>Objet du PNRQAD .....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>PRESENTATION DES INTERVENANTS DANS LE DISPOSITIF DE REQUALIFICATION.....</b>	<b>19</b>
<b>8.1</b>	<b>Une intervention coordonnée de la ville et de Nîmes Métropole .....</b>	<b>19</b>
<b>8.2</b>	<b>Intervention de la ville et de son concessionnaire : Groupement SAT/SEMIGA.....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>LES ACTIONS DE LA REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE.....</b>	<b>22</b>
<b>9.1</b>	<b>Intervention sur l'habitat : .....</b>	<b>22</b>
<b>9.1.1</b>	<b>..... Des travaux faits par des propriétaires privés avec l'aide financière de la Ville et/ou de Nîmes Métropole... ..</b>	<b>22</b>
<b>9.1.2</b>	<b>..... Lutte contre l'habitat indigne par l'intervention d'arrêté d'insalubrité et de péril dans le centre-ville .....</b>	<b>22</b>
<b>9.1.3</b>	<b>..... Des actions de réhabilitation de l'habitat indigne/indécent et acquisitions réalisées par le concessionnaire de la ville : la SAT .....</b>	<b>23</b>
<b>9.2</b>	<b>Les actions complémentaires : intervention sur les équipements et espaces publics.....</b>	<b>23</b>
<b>9.3</b>	<b>Les financements mobilisés .....</b>	<b>26</b>
<b>9.4</b>	<b>Un diagnostic des immeubles affiné.....</b>	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>DIAGNOSTIC DE L'ÎLOT 4 ET PROCEDURE .....</b>	<b>29</b>
<b>10.1</b>	<b>Etat des lieux de l'immeuble- ilot 4H.....</b>	<b>29</b>
<b>10.2</b>	<b>Etat des lieux de l'immeuble – ilot 4I.....</b>	<b>36</b>
<b>10.3</b>	<b>Engagement de la procédure incitative et coercitive de l'ORI des ilots 4H-4I.....</b>	<b>41</b>
<b>11</b>	<b>OBJET DE LA RESTAURATION DE L'ÎLOT 4 ET PRESCRIPTION DES TRAVAUX .....</b>	<b>42</b>
<b>11.1</b>	<b>Objet de la restauration de l'ilot 4 .....</b>	<b>42</b>
<b>11.2</b>	<b>Préconisations générales des travaux.....</b>	<b>42</b>
<b>11.3</b>	<b>Documents et règlements principaux à prendre à compte lors de l'engagement des travaux de restauration. ....</b>	<b>43</b>
<b>12</b>	<b>CONCLUSION .....</b>	<b>44</b>





## 1 INTRODUCTION

La Ville de Saint-Gilles a engagé depuis 20 ans une action sur le centre ancien, pour instaurer une dynamique de réhabilitation de l'habitat et de revitalisation du centre-ville.

Le délaissement du centre ancien s'est produit à partir des années soixante au profit des villas individuelles construites dans les nouveaux lotissements. Peu à peu le centre s'est vidé.

Les différentes actions par la détermination d'un périmètre de restauration immobilière au travers d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) notamment du centre-ville, et le partenariat engagée dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), a permis à la commune de Saint-Gilles de stopper ce phénomène.

Ce programme National de requalification du centre-ville comprend la réhabilitation d'îlots dégradés, des aménagements publics, la création d'équipements de proximité et une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) pour aider les propriétaires à agir sur leur bien. Une première OPAH-RU a eu lieu sur le secteur de 2012 à 2017. Une deuxième OPAH-RU a été engagée sur ce même secteur en 2018.

Par ailleurs, la commune a développé une politique culturelle et des actions liées au patrimoine local pour en faire un axe fort du développement communal autant sur des aspects d'appropriation du territoire par les habitants que sur des aspects de changement d'image ou de promotion touristique.

Le PSMV très structurant pour tous ces dispositifs, permet de veiller à une unité de réhabilitation au sein de son périmètre. Dans ce cadre, la commune s'est lancée dans un projet ambitieux de restauration et de réhabilitation du site Abbatial. En mettant ses monuments phares, l'abbatiale, le Cellier des Moines, le jardin du Cloître en avant, la commune espère redynamiser le tourisme et le commerce.

L'émergence du projet de musée et de centre d'interprétation archéologique au-dessus du cellier des moines, donne une cohérence à ce cheminement touristique engagé.

L'action et l'accompagnement complémentaire de la requalification du centre ancien passent par la réhabilitation d'îlots dégradés pour améliorer les conditions d'habitabilité des maisons du centre ancien.

L'opération de restauration immobilière est une procédure d'urbanisme destinée à transformer les conditions d'habitabilité d'immeubles, dans un secteur urbain déterminé, tel que défini au PSMV et au PNRQAD de Saint Gilles.

Toutefois les plans et programme de restauration immobilière nécessitent l'intervention de la collectivité publique pour se substituer notamment à l'initiative privée, le cas échéant.

## 2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le conseil municipal a décidé d'engager l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux sur les immeubles dégradés ou ne présentant pas les conditions d'habitabilité décentes et qui nécessitent des remises aux normes d'habitabilité.

La présente enquête concerne l'engagement de la procédure de restauration immobilière d'initiative publique, par le biais de la déclaration d'utilité publique des travaux pour être en mesure d'imposer leur réalisation aux propriétaires concernés.

### 3 CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Afin de déclarer d'utilité publique les travaux dans un immeuble privé, il est nécessaire de respecter une procédure particulière qui relève du :

- Code de l'Urbanisme, chapitre III section 2 et 3, articles L.313-4 et suivants pour la partie législative, et les articles R.313-23 et suivants pour la partie réglementaire,

La présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est organisée par le préfet dans les formes prévues par le :

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui régit l'enquête aux articles L.110-1 et suivants pour la partie législative, articles R.112-8 à R.112-23 pour la partie réglementaire.

**Le présent dossier d'enquête publique est constitué, en application de l'article L.313-4-1 du Code de l'urbanisme, en vue de l'institution de la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière sur deux immeubles situés au 9 et 20 rue Hoche sur la commune de Saint Gilles et désignés au dossier d'enquête.**

**Conformément à l'article R.313-24 du Code de l'urbanisme le dossier d'enquête comprend**

- Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
- La désignation du ou des immeubles concernés ;
- L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
- 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 ;*
- 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.

La déclaration d'utilité publique des travaux de restauration permet le contrôle des travaux imposés par l'assujettissement notamment à l'obligation d'un permis de construire en application de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme.

L'animation et le suivi de cette restauration immobilière est réalisée par le concessionnaire désigné par la ville de SAINT-GILLES. La SAT est missionnée pour mettre en œuvre les axes prioritaires définis au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).





La SAT a en charge d'assurer l'ensemble des missions auprès des propriétaires dans la perspective de la réalisation des travaux prescrits :

En cas de refus des propriétaires de réaliser les travaux prescrits, la collectivité peut poursuivre l'expropriation par le biais de son concessionnaire. En cas de non-exécution ou de refus de réaliser ces travaux, une acquisition amiable pourra être proposée et à défaut, la procédure d'expropriation pourrait être engagée au profit du concessionnaire. Il est toutefois rappelé que le recours à l'expropriation serait l'ultime action dans le cas où la situation resterait particulièrement bloquée.

## 4 SYNTHÈSE DES ÉTAPES DE MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE

- Ilots ciblés 4H et 4I au PSMV / PNRQAD – Visite et Diagnostic.
- Enquête publique préalable à la DUP : le dossier d'enquête porte sur 2 immeubles Rue Hoche : Ilot 4H et 4I
- Arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux prescrits sur les immeubles concernés.
- Enquête parcellaire et notifications individuelles aux propriétaires de l'obligation de réaliser les travaux dans le délai prescrit.
- Visite de contrôle constat de carence / absence de travaux au terme du délai.
- Arrêté Préfectoral de cessibilité (à l'encontre des propriétaires refusant les travaux).
- Saisine du juge de l'expropriation pour solliciter l'ordonnance d'expropriation.

## 5 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

### Partie 1 - Plan de situation et de repérage des immeubles concernés par les travaux déclarés d'utilité publique

- Plan de situation
- Repérage et localisation des immeubles
- Nature des immeubles concernés par le programme de travaux

### Partie 2 - Notice explicative

- Objectifs et contexte de la restauration immobilière : requalification du centre-ville
- Objet de la restauration immobilière
- Dispositif opérationnel mis en place

### Partie 3 - Programme des travaux par immeuble

- Prescriptions particulières immeuble 4H
- Prescriptions particulières immeuble 4I

### Partie 4 - Délais d'exécution des travaux

### Partie 5 - Appréciation sommaire des dépenses d'acquisition et des travaux

### Partie 6 - Annexes

## 6 HISTORIQUE ET CONTEXTE DE LA REQUALIFICATION DU CENTRE ANCIEN

Le centre historique de Saint-Gilles est doté d'une dimension patrimoniale forte, qui engendre une morphologie urbaine contraignante de par ses formes urbaines (une typologie individuelle des immeubles caractérisée par des maisons de ville), une structure de la propriété très éclatée (5% de copropriétés), des conditions d'habitat médiocre tenant à un parc de logements obsolète (vacant (60%) et indigne (30%)), des difficultés sociales liées à la précarisation de l'emploi, et la faiblesse des niveaux de ressource.

La dégradation du centre-ville au fil du temps, a conduit la ville à mener un certain nombre d'actions par la mise en place d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour favoriser la remise en état de logements.

De 1980 à 2000 les Opérations Programmées d'Amélioration de l'habitat OPAH ont permis de remettre en état environ 200 logements. Toutefois la requalification des secteurs d'habitat les plus vétustes autour de l'Abbatiale n'atteint que partiellement ces objectifs (70 %) en raison de l'insuffisance ou l'inadaptation des moyens mis en place par les OPAH.

Face à ce constat, la ville de Saint-Gilles a engagé une nouvelle opération en se dotant des outils et moyens permettant de la définition du projet de ville, la création du secteur sauvegardé en partenariat avec l'Etat et le suivi par une équipe opérationnelle.

**Le Secteur Sauvegardé crée par arrêté ministériel le 31 décembre 2001**, couvre 40,7 hectares entièrement urbanisés sur le territoire de SAINT-GILLES avec prescription de son plan de sauvegarde et mise en valeur (PSMV). Il permet de renforcer les actions d'aménagement entreprises depuis 15 ans par les différents partenaires et de définir des règles partagées pour la gestion des interventions sur le patrimoine et pour les opérations de mise en valeur.

Afin d'appuyer ces différentes actions entreprises depuis plus de 20 ans, Nîmes Métropole a décidé sur demande de la commune en septembre 2007, le lancement d'une OPAH communautaire « cœur de village » pour une durée de 5 ans. Celle-ci s'est finalement terminée au bout de 3 ans. Elle fait suite à une étude pré-opérationnelle réalisée par Habitat et Développement qui révèle la persistance des phénomènes massifs de dégradation et de vacance du bâti dans l'ensemble du tissu ancien de la commune. Elle ne dénombre pas moins de 283 logements vétustes, 96 logements insalubres, 5 logements en état de ruine, 186 logements vacants.

Néanmoins, les actions successives entreprises sur le centre ancien de Saint-Gilles, au travers des OPAH restent insuffisantes au regard de la nature de certaines interventions à réaliser et de l'état du bâti.

**Par la suite, la commune a** engagé une réflexion sur la révision de son POS et sa transformation en PLU, pour aboutir à l'approbation d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur le territoire communal, dont les grandes lignes en sont les suivantes :

- conforter la position stratégique et le rayonnement de Saint-Gilles ;
- renforcer le rôle de centralité urbaine ;
- améliorer l'attractivité du territoire et de son image ;
- assurer un urbanisme cohérent et raisonné.





Ce projet se fait en lien avec le projet du secteur Sauvegardé qui a pour objectif essentiel de favoriser la revitalisation et la requalification du centre historique, en prenant en compte la reconnaissance et la transmission du patrimoine comme vecteur de développement.

Cette démarche permet de mettre en lumière les enjeux urbains, les priorités et un certain nombre d'actions à mener dans le but d'engager des processus opérationnels, sur la base du projet urbain de la Ville de Saint-Gilles et des interventions prioritaires définis par ailleurs au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés PNRQAD, qui met l'accent sur la situation de dégradation et d'abandon du centre historique.

Ainsi, le projet de PSMV a été validé en 2015. Le bilan de la concertation du public a été approuvé et la commune a confirmé le projet de PSMV par délibération du 07 juillet 2017.

Le périmètre du PNRQAD s'inscrit dans le périmètre du PSMV. Il est inscrit à la convention pluri annuelle du PNRQAD de SAINT-GILLES signée par les partenaires publiques en 2014, modifié par un avenant n° 1 en octobre 2015 intégrant le concessionnaire groupement SAT/SEMIGA, et un avenant n° 2 couvrant la période de 2012-2019.

La concertation du public a été mise en œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du PLU jusqu'en juin 2017, qui a présenté notamment dans sa globalité le projet d'aménagement du centre-ville. Le PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 février 2017.

Enfin le 7 novembre 2017, le conseil municipal de SAINT-GILLES a poursuivi la concertation du public plus particulièrement sur les îlots dégradés inclus à la convention du PNRQAD.

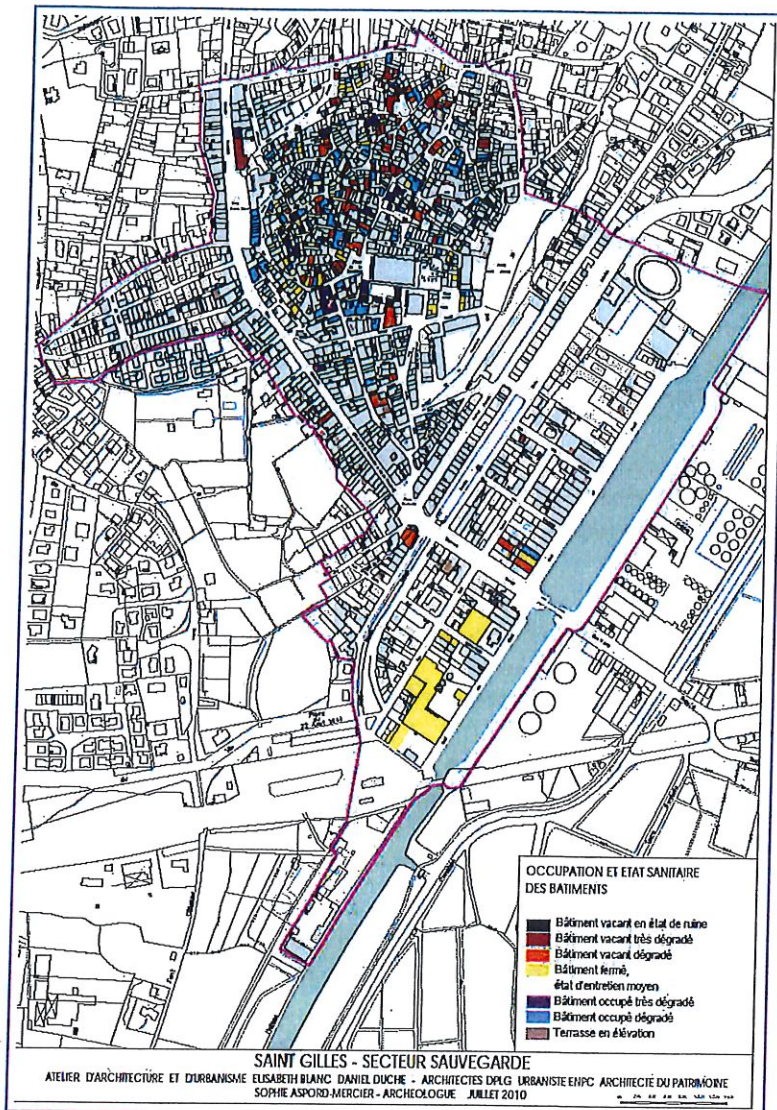
## **7 OBJECTIFS DU PSMV ET DU PNRQAD DE SAINT-GILLES**

### **7.1 Objet du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)**

Le PSMV est un document d'urbanisme qui se substitue au document d'urbanisme régissant l'ensemble de la commune. Plus contraignant, il permet de réglementer les interventions dans les intérieurs d'immeubles et de fixer des prescriptions quant aux travaux envisagés.

L'approbation du plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) s'est terminée en 2017. Il a pour but de redynamiser l'ensemble du centre-ville, l'aménagement des espaces publics et l'amélioration du cadre de vie et passe par la protection du patrimoine avec la mise en valeur de ses richesses, de concilier une réhabilitation qualitative dans le respect de l'histoire et du patrimoine de la ville.





Durant la préparation du PSMV, une étude du patrimoine a été opérée par un bureau d'études sur les bâtiments ciblés. Un grand nombre d'immeuble a fait l'objet d'un fichier permettant d'identifier les éléments du patrimoine les plus significatifs tant intérieurement qu'extérieurement.

Un diagnostic de la vacance et des immeubles à restaurer a été réalisé. Le PSMV permet donc de donner une direction sur les travaux préconisés sachant qu'il n'oblige pas à effectuer des travaux car la décision revient aux seuls propriétaires.

Les immeubles objets de l'enquête publique ont fait l'objet d'une fiche au PSMV. Les fiches sont annexées au présent dossier.

## 7.2 Objet du PNRQAD

Le Programme National de Requalification de Quartiers Anciens Dégradés détaille le projet de requalification du centre ancien avec un engagement conjoint de la Ville de Saint-Gilles et de Nîmes Métropole dans la rénovation urbaine. Le centre ancien fait partie du quartier Politique de la Ville tout comme le quartier Sabatot et la liaison entre les deux quartiers.

Le projet urbain du centre ancien s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement et de développement de la commune.

Le PNRQAD est un projet qui représente la dimension à la fois sociale et urbaine de requalification du quartier. Il comprend l'ensemble des actions qui concourent à sa requalification globale tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.



Ainsi la convention du PNRQAD comprend des projets validés et financés par, l'Etat, Action Logement via l'ANRU et l'ANAH, le Conseil Départemental, la Ville de Saint-Gilles et Nîmes Métropole.

Le périmètre du PNRQAD se s'inscrit dans le périmètre du PSMV.

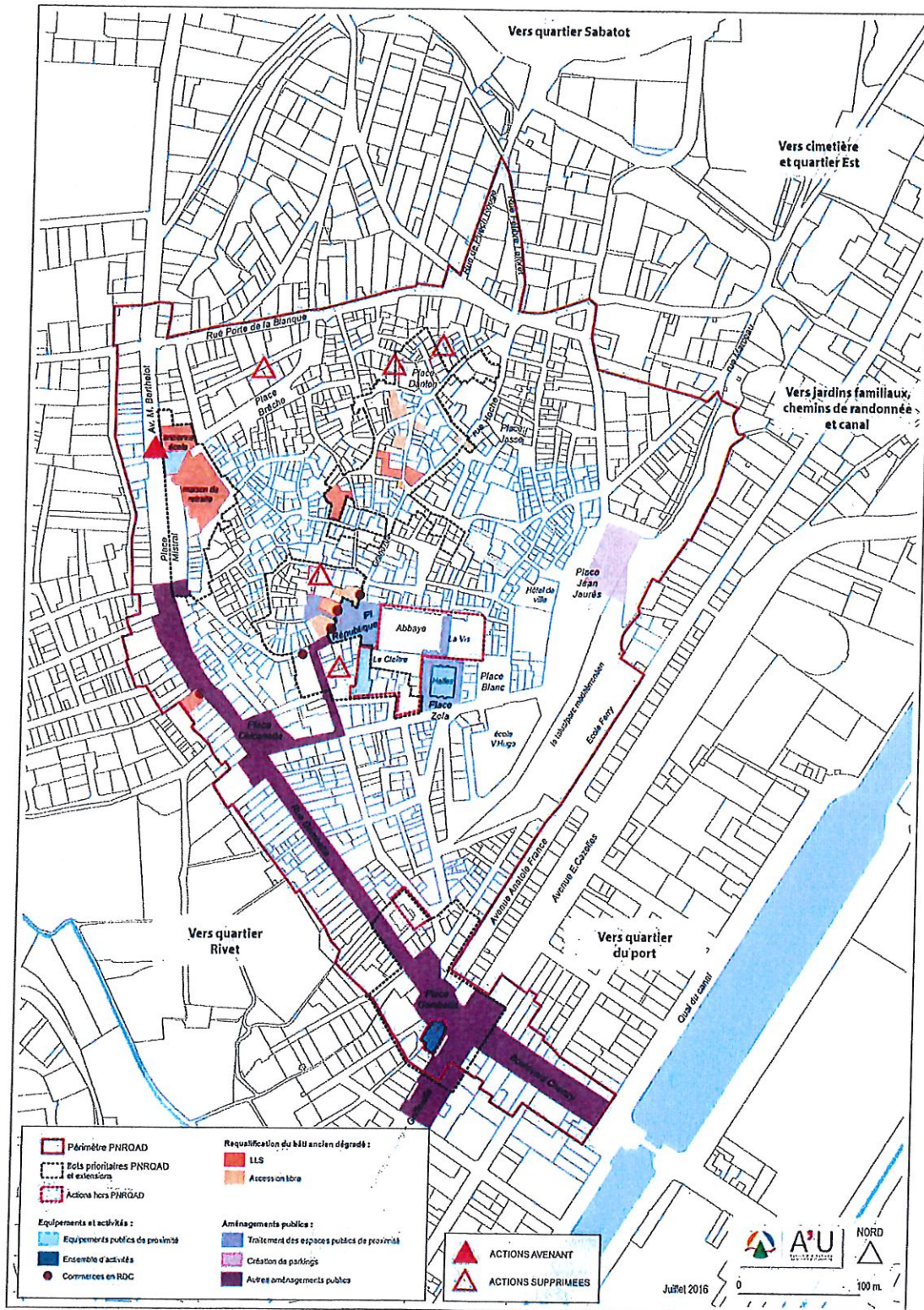
Le périmètre opérationnel du PNRQAD a été fixé par décret en date du 31 décembre 2009.

L'état sanitaire du bâti réalisé à l'occasion des études de mise en place du secteur sauvegardé et dans l'étude pré opérationnelle de l'OPAH « Cœur de village » fait apparaître un axe de forte dégradation d'immeubles. Ainsi le programme de requalification définit une liste prioritaire d'ilots.

***Voir page suivante***



## Projets de l'avenant n°2 du PNRQAD







Au-delà des aspects liés à l'amélioration de l'habitat, au cadre de vie, à la redynamisation commerciale et touristique, le PNRQAD est le levier d'un véritable projet de développement au bénéfice des habitants.

Deux types d'îlots ont été ciblés dans la cadre de l'intervention publique :

- d'une part les îlots fortement dégradés, souvent à l'abandon depuis des années, vecteurs d'une image négative du centre-ville.
- d'autre part les bâtiments d'angle à faible emprise.

Les enjeux de l'intervention publique s'articulent autour de cinq pôles :

- reconquérir l'habitat du centre-ville, lutter contre l'habitat indigne,
- diversifier l'offre de logements,
- offrir des services en complément de l'habitat et assurer le lien social,
- redonner sa dimension de bourg centre à la ville de Saint-Gilles
- affirmer la dimension touristique.

## 8 PRESENTATION DES INTERVENANTS DANS LE DISPOSITIF DE REQUALIFICATION

### 8.1 Une intervention coordonnée de la ville et de Nîmes Métropole

La Ville de SAINT-GILLES et Nîmes Métropole mettent en œuvre des outils et des moyens complémentaires et coordonnés pour intervenir sur le parc privé dégradé occupé par le biais :

- d'une action incitative au travers de l'OPAH-RU, la réhabilitation de l'habitat insalubre (RHI),
- d'une action d'aménagement et de requalification des îlots dégradés,
- d'une action coercitive au travers d'opération de restauration immobilière,

#### Les intervenants :

- ⇒ Nîmes Métropole conduit l'OPAH-RU, et pilote le PNRQAD
- ⇒ Les partenaires du PNRQAD sont l'Etat, Action Logement via l'ANRU et l'ANAH, le Conseil Départemental, la Ville de Saint-Gilles et son concessionnaire ; Nîmes Métropole
- ⇒ La mise en œuvre du PSMV est conduite par la Ville de SAINT-GILLES.
- ⇒ La mise en œuvre du PNRQAD est conduite par Nîmes Métropole et la Ville de SAINT-GILLES, en action directe et à travers l'action de son concessionnaire.

Les principaux objectifs de la coordination de l'OPAH RU et du PNRQAD sont de :

- Remettre sur le marché locatif des logements vacants
- Lutter contre l'habitat indigne voir insalubre
- Favoriser le maintien de populations fragiles (personnes âgées, et/ou handicapées)





- Produire des logements à loyer maîtrisé
- Diversifier l'offre en logement
- Favoriser la mixité des populations
- Accueillir de nouveaux habitants.
- Lutter contre la précarisation énergétique

## **8.2 Intervention de la ville et de son concessionnaire : Groupement SAT/SEMIGA**

La ville a confié les actions en faveur de la réhabilitation du parc immobilier, et la création de certains équipements publics d'accompagnement au groupement SAT/SEMIGA, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement approuvée par le conseil municipal le 16 décembre 2014

Par un avenant à la convention pluriannuelle du PNRQAD de Saint-Gilles, il a été intégré ce nouvel intervenant. Le concessionnaire SAT/SEMIGA intervient en tant que nouveau maître d'ouvrage pour les missions qui lui ont été confiées portant sur la maîtrise et le traitement des ilots dégradés, la résorption de l'habitat insalubre, le recyclage des logements, le traitement d'espaces publics et la réalisation d'équipements.

Dans ce cadre, la SAT, en tant qu'opérateur central, assure l'exécution de l'ensemble des missions nécessaires à la bonne fin de l'opération :

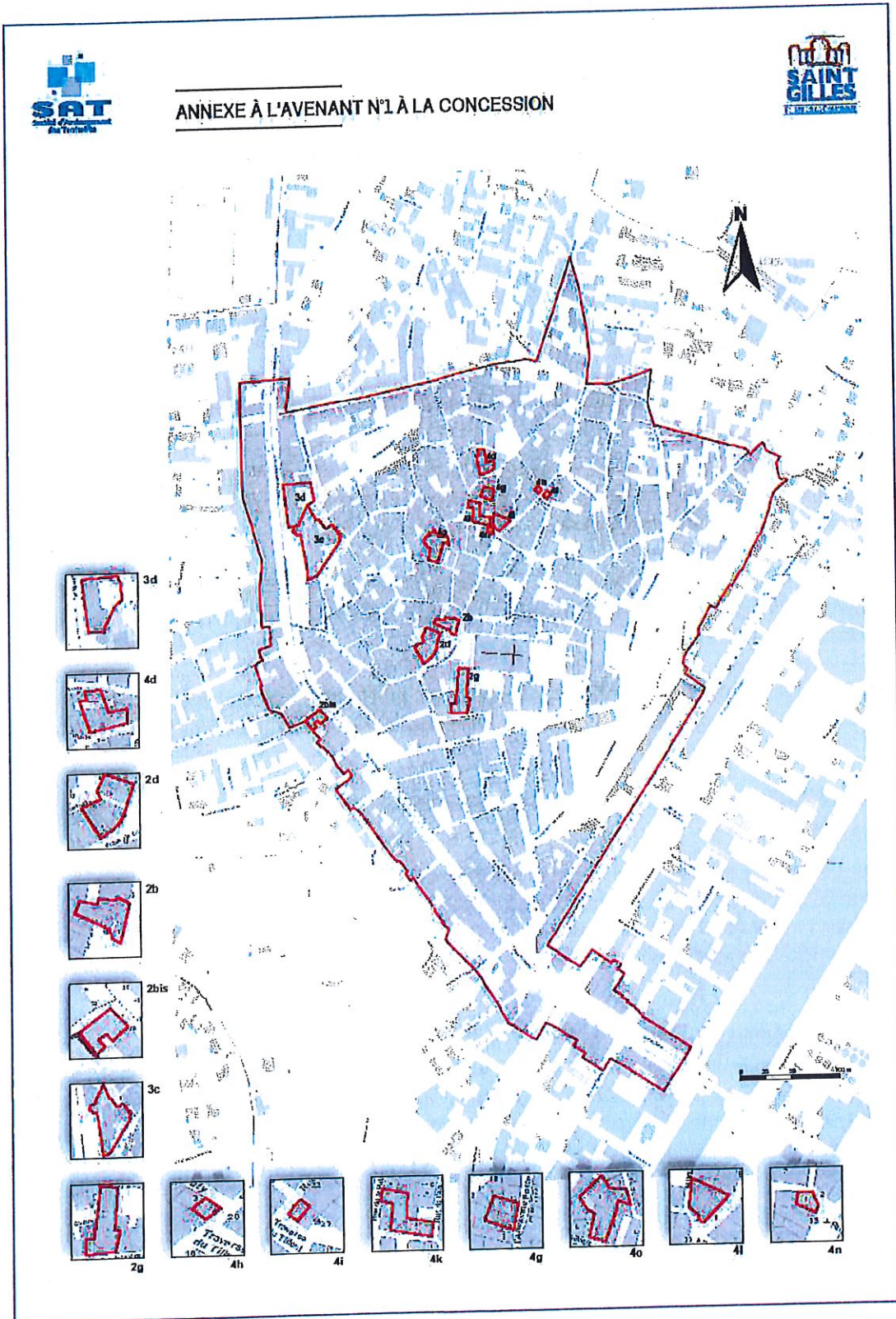
- la coordination des montages administratifs (suivi de la mise en œuvre du PNRQAD au travers des ilots ciblés)
- les prescriptions de travaux de restauration immobilière
- les acquisitions immobilières, ainsi que les relogements induits en lien avec Nîmes Métropole ;
- la programmation des travaux de réhabilitation
- la définition et la mise en place des produits immobiliers
- le suivi du respect des prescriptions et des Déclarations d'Utilité Publique de travaux

SEMIGA intervient tant que co-concessionnaire sur les ilots à vocation de logement social, en travaillant en particulier sur une faisabilité précise de chaque opération dans l'optique de produire des logements sociaux.

Sa position de co-concessionnaire ne lui interdit pas de se positionner en futur bailleur sur les ilots destinés à du logement social.

Le périmètre de la concession se superpose au périmètre global du PNRQAD et cible 14 ilots (immeuble ou ensemble d'immeubles) à traiter, dont l'ilot 4H et 4I, objet de l'enquête publique.

**ANNEXE À L'AVENANT N°1 À LA CONCESSION**





## 9 LES ACTIONS DE LA REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE

L'intervention sur l'habitat est complétée par une intervention forte sur les équipements et les espaces publics, ainsi que des mesures d'accompagnement mises en place afin de mobiliser les initiatives privées.

### 9.1 Intervention sur l'habitat :

L'intervention sur l'habitat se traduit par une intervention des propriétaires privés d'une part et du concessionnaire de la Ville d'autre part pour se substituer le cas échéant à la carence de l'initiative privée et engager la réhabilitation d'immeubles ciblés au PNRQAD.

#### 9.1.1 Des travaux faits par des propriétaires privés avec l'aide financière de la Ville et/ou de Nîmes Métropole

Une OPAH RU pilotée par Nîmes Métropole au lancement du PNRQAD, n'a pas permis d'engager la dynamique de réhabilitation par les propriétaires de longues date, peu enclin à engager des travaux pour des raisons de difficultés financières.

Une 2<sup>ème</sup> OPAH RU a été sollicitée par la Ville, approuvée et pilotée par Nîmes Métropole en parallèle du changement de l'image du centre-ville amorcé par le projet de requalification qui a attiré de nouveaux acquéreurs sur le centre ancien.

Une opération ravalement de façades et devantures commerciales a été engagée par la ville avec l'appui de Nîmes Métropole. Ce qui a permis de subventionner une quarantaine de dossiers de 2013 à 2016.

#### 9.1.2 Lutte contre l'habitat indigne par l'intervention d'arrêté d'insalubrité et de péril dans le centre-ville

En plus des actions incitatives, la mise en œuvre effective des actions coercitives, relevant de la police administrative tant du préfet que du maire est indispensable, pour bien faire porter notamment sur les propriétaires indécents les responsabilités de réhabilitation du patrimoine indigne et d'hébergement/relogement des occupants.

Dans le cadre du-PNRQAD, la Ville de Saint-Gilles et Nîmes Métropole ont réactivé le fichier des plaintes relatives aux conditions d'habitat, de salubrité et de péril, pour mettre en œuvre les pouvoirs de police qui sont conférés au Maire afin de conduire à leur terme les procédures engagées. Un groupe partenarial de traitement des plaintes, comprenant la DDTM, l'ARS, le CD, le CCAS et le CMS, la Ville de Saint-Gilles et Nîmes Métropole, se réunit mensuellement et oriente les dossiers sur les différentes procédures. Ce travail est fait en lien avec la CPLD, pilotée par la CAF et le PLHI, piloté par la DDTM.

### 9.1.3 Des actions de réhabilitation de l'habitat indigne/indécent et acquisitions réalisées par le concessionnaire de la ville : la SAT

Dans le cadre de la concession d'aménagement du groupement SAT/SEMIGA, la SAT est particulièrement en charge des aménagements et acquisitions d'ilots ou d'immeubles insalubres à réhabiliter ou à démolir.

La convention PNRQAD prévoit que la SAT produise des plateaux réhabilités (clos couvert ; gros œuvre ; distribution intérieure ; réseaux en attente). L'aménagement intérieur est à la charge des futurs acquéreurs.

Depuis la signature de la concession et ses avenants, l'intervention de la Ville coordonnée avec la SAT a permis d'engager un ensemble de maîtrise foncière et de réhabilitation de l'habitat notamment sur les ilots suivants :

- Ilot 2 bis : immeuble réhabilité en plateaux et revendu à un bailleur.
- Ilots république : ilot 2 b et ilot 2d, dont les diagnostics ont permis de déterminer une intervention cohérente de réhabilitation à l'échelle de l'ilot, en présence de copropriété et immeubles imbriqués. Travaux de démolition / reconstruction. Maîtrise foncière complète des deux ilots. Réhabilitation de l'ilot 2D terminée.
- Ilot 3C : acquisition et démolition d'une ancienne maison de retraite en vue de céder le terrain à un bailleur pour réaliser 20 LLS.
- Ilot 4d : une des parcelles acquise pour réaliser des travaux de restauration immobilière, voire de démolition/reconstruction d'immeuble en état de ruine.
- Ilot 2g : maîtrise foncière complète pour sortir les immeubles de l'insalubrité et engager la réalisation du musée en lien avec le site de l'abbatiale.
- Ilot 4g : visite pour constater l'état correct de l'immeuble. Les quelques travaux intérieurs et la façade seront traités par le propriétaire
- Ilot 4n : acquisition faite.
- **Les ilots 4H et 4I** sont au nombre des ilots prioritaires pour lesquels la SAT engage l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration de ces 2 ilots.
- En présence d'une carence des propriétaires privés d'immeubles frappés d'insalubrité réparable, ou nécessitant une restauration immobilière, les travaux seront conduits sous la maîtrise d'ouvrage de la ville de SAINT-GILLES, **via son concessionnaire SAT**, qui dispose de moyens propres pour en assurer l'ingénierie.

## 9.2 Les actions complémentaires : intervention sur les équipements et espaces publics

La Ville de SAINT-GILLES a réalisé et engagé les actions inscrites au PNRQAD concernant notamment :

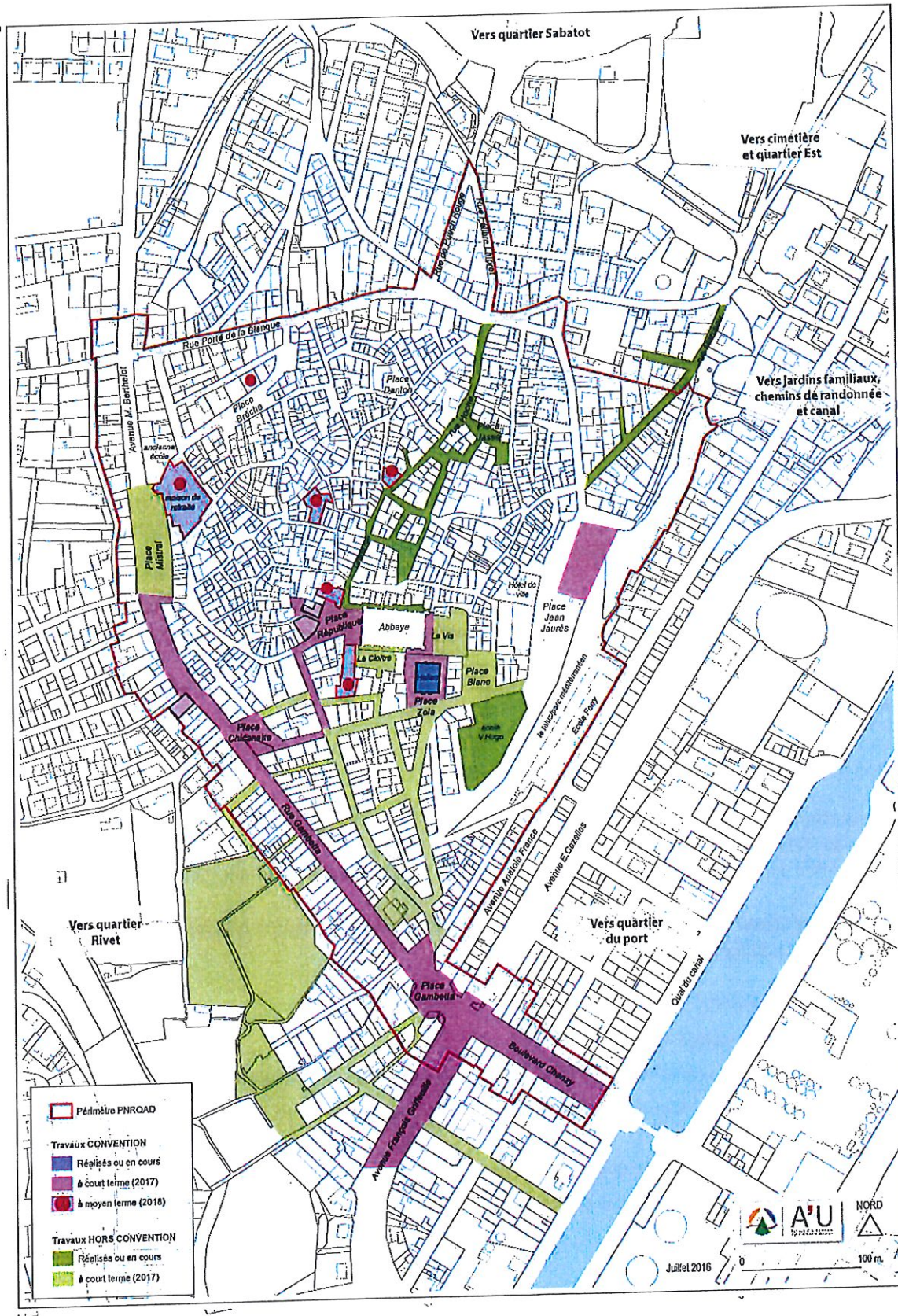
- **La réhabilitation des Halles Baltard** : Les Halles ont été restaurées en pavillon de la culture et du patrimoine, un espace de rencontre et de lien social. Son maintien en centre-ville à proximité du site Abbatial s'inscrit dans la stratégie de redynamisation et de soutien de l'attractivité du centre ancien, gage d'une mutation sociologique de ces espaces.
- **L'aménagement de la place Emie Zola** devant le Pavillon de la culture et du patrimoine





- **La réhabilitation de l'école Victor Hugo** : travaux réalisés en 2015, pour l'amélioration du niveau de sécurité électrique, et de l'accessibilité de l'établissement.
- **La réfection du site Abbatiale** est un projet d'envergure comprenant la restauration de la façade sculptée, la remise en état des bâtiments claustraux du jardin du cloître, la création d'un accès au Cellier des Moines, l'aménagement de l'ancien Chœur ainsi que des travaux de mise aux normes obligatoires de l'électricité dans l'abbatiale.
- **La réhabilitation de l'immeuble Cazelles**, terminée, a consisté en la mise aux normes de la sécurité et d'accessibilité pour réaliser une salle polyvalente.
- **La rénovation globale des rues du centre-ville** a été lancée. Une intervention pluriannuelle sur celles-ci est menée par tranches.
- **L'agrandissement et l'aménagement paysager du parking Jean Jaurès** devant la mairie sont programmés.
- **Un parking souterrain** est prévu pour répondre au besoin de stationnement des habitants du centre-ville et en particulier ceux des îlots réhabilités









### 9.3 Les financements mobilisés

Le dispositif mis en place bénéficie de la complémentarité des outils et moyens utilisés.

**Le premier dispositif incitatif** provient de l'inscription du centre de SAINT-GILLES, dans le périmètre de PNRQAD permettant la programmation de subventions de l'ANRU, de l'ANAH au titre de la résorption de l'habitat insalubre ; de Nîmes Métropole, du Conseil départemental.

**Le deuxième dispositif de financement** provient de l'inscription du centre-ville dans le périmètre de l'OPAH RU. Ce classement permet de mobiliser des aides financières de l'ANAH et de Nîmes Métropole (sous la forme de subventions sur travaux) au profit des propriétaires privés du secteur.

D'une manière générale, l'OPAH RU vise à requalifier durablement le centre-ville en engageant une démarche incitative et coercitive auprès des propriétaires ainsi que des procédures d'aménagement sur des ilots à restructurer.

**Le troisième dispositif de financement** au profit des propriétaires privés du secteur provient de la Ville et de Nîmes Métropole pour les travaux de ravalement de façade, la Ville octroie aussi des aides à la réfection des devantures commerciales.

En termes opérationnels, le lancement d'une ORI dans le cadre d'une OPAH permet de proposer les aides incitatives de l'ANAH et de Nîmes Métropole aux propriétaires privés pour des travaux de sortie d'insalubrité ou de travaux lourds.

En cas de délaissement, la collectivité ou son concessionnaire peut bénéficier de subvention ANAH via le THIRORI.

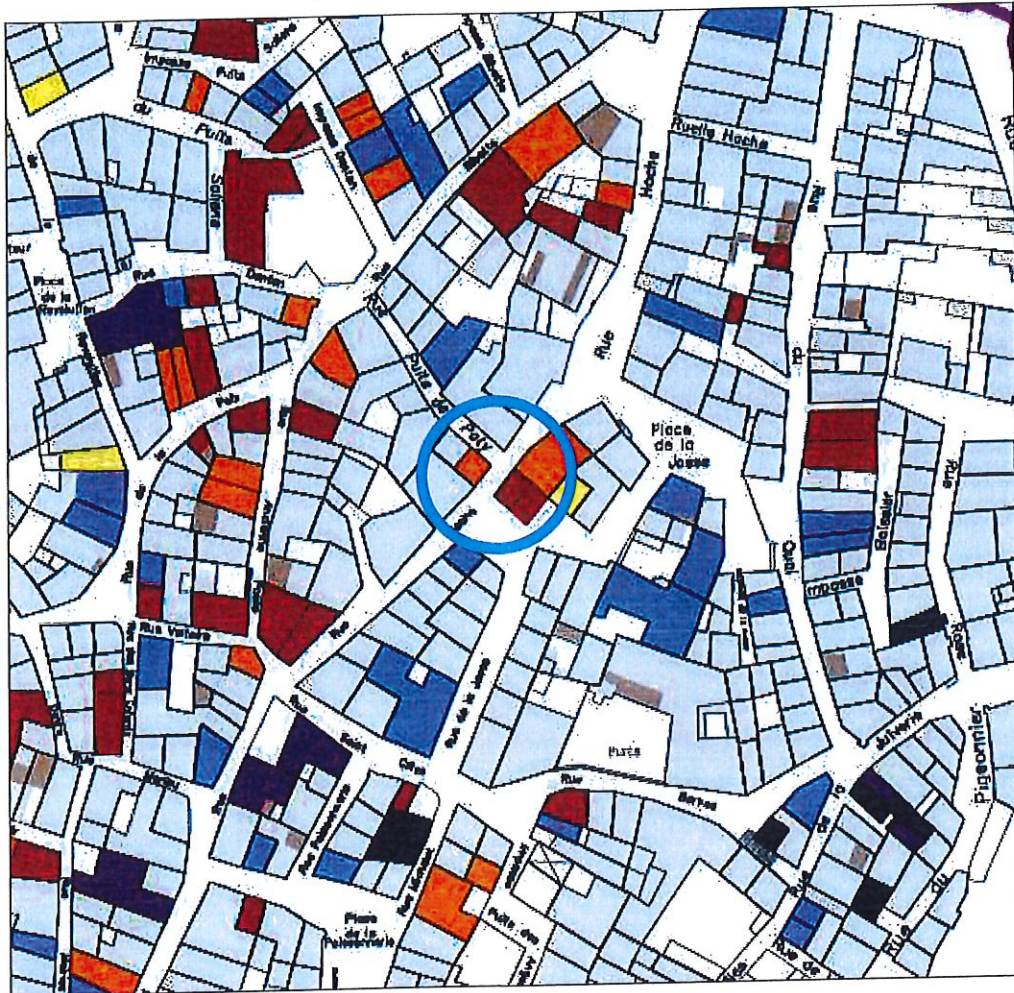
### 9.4 Un diagnostic des immeubles affiné

L'intervention opérationnelle sur les périmètres du PSMV et du PNRQAD, combinant l'analyse de l'état du bâti, du statut juridique et de l'occupation des immeubles, a permis de mettre en place une stratégie d'intervention sur les parcelles repérées comme les plus dégradées et présentant un enjeu.








**Le choix s'est porté sur notamment les ilots 4H et 4I au regard des critères et objectifs suivants considérés de manière cumulatives ou partiellement :**

- l'état de vétusté, dégradé,
- les conditions d'habitabilité,
- l'ancienneté de la vacance installée et l'absence d'entretien constaté depuis plusieurs années,
- la dimension patrimoniale du bâti et du niveau de dégradation des qualités architecturales d'origine qu'il s'agira de restituer.
- la constitution d'une offre de logements requalifiés au centre-ville.
- assurance et restitution des éléments architecturaux patrimoniaux conformément au règlement du PSMV;





OCCUPATION ET ETAT SANITAIRE  
DES BATIMENTS

-  Bâtiment vacant en état de ruine
-  Bâtiment vacant très dégradé
-  Bâtiment vacant dégradé
-  Bâtiment fermé,  
état d'entretien moyen
-  Bâtiment occupé très dégradé
-  Bâtiment occupé dégradé
-  Terrasse en élévation

*Extrait de plan*

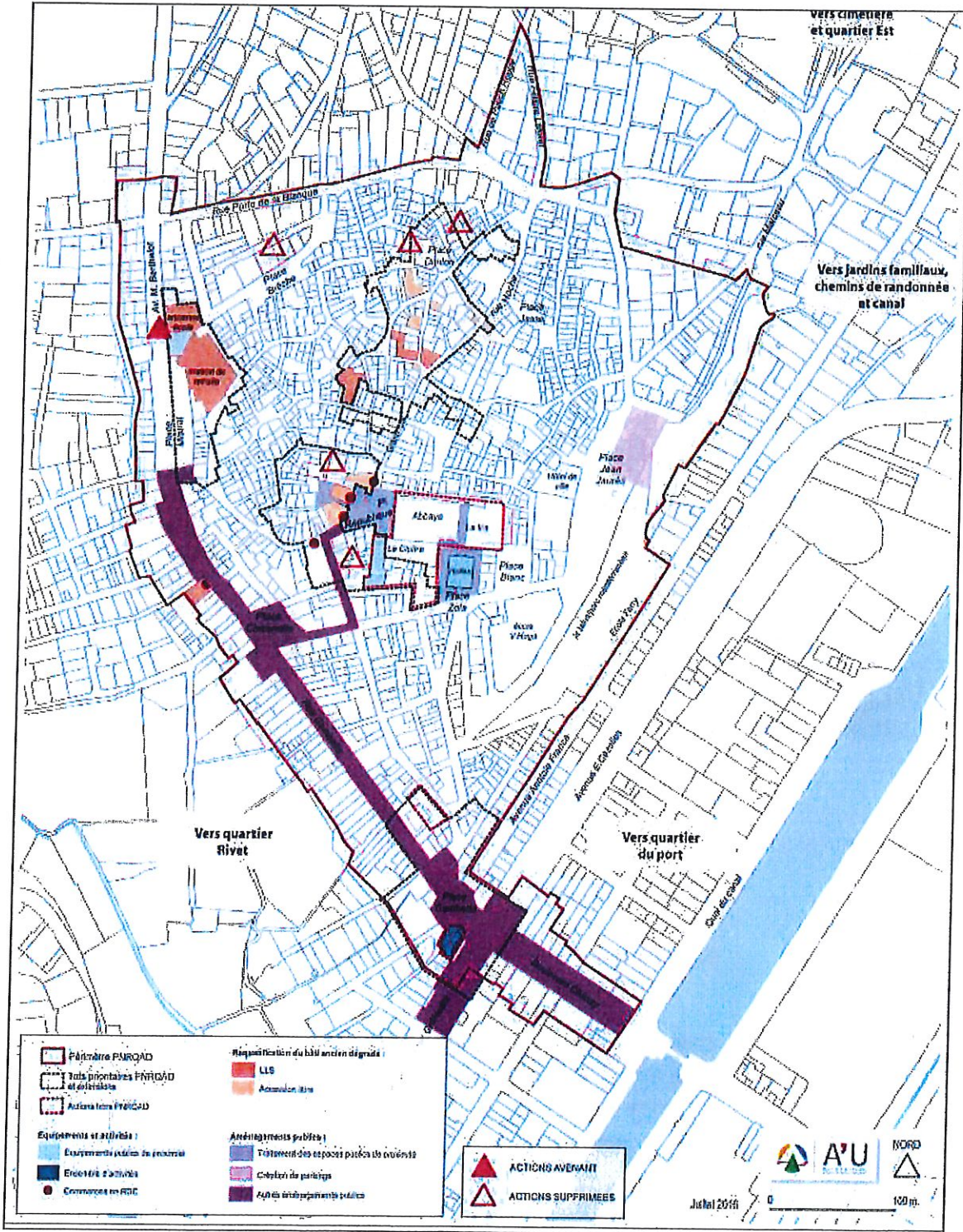
**SAINT GILLES - SECTEUR SAUVEGARDE**

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE - ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC ARCHITECTE DU PATRIMOINE  
SOPHIE ASPORD-MERCIER - ARCHEOLOGUE JUILLET 2010

0m 20m 40m 60m 80m 100m 120m 140m



Depuis les constats de l'état de ces immeubles à sauvegarder ou à restaurer du PSMV, un état des lieux immobilier a été affiné au travers de la convention pluri annuelle du PNRQAD et des visites rendues obligatoires.







## 10 DIAGNOSTIC DE L'ÎLOT 4 ET PROCEDURE

### Un diagnostic préalable à l'enquête publique des îlots 4H et 4I a été imposée par arrêté du Maire

Les contacts pris avec les propriétaires par la ville et le concessionnaire, dans le cadre de la mise en œuvre du PNROAD, n'ont pu aboutir qu'au terme d'une procédure engagée par Monsieur le Maire, pour imposer une visite des immeubles.

Par arrêté du Maire, et sur proposition du préfet, des hommes de l'art ont été désignés conformément à l'article R313-33 du code de l'urbanisme, pour effectuer un état de lieux préalablement à la prescription des travaux de restauration.

C'est au titre du pouvoir de police issu de l'article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, que le Maire doit veiller à la salubrité sur le territoire de sa commune, au besoin en se référant aux dispositions contraignantes du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D).

De plus en vertu de l'article L 1421 -4 du Code de la Santé Publique, le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène pour les habitants et leurs habitations relève de la compétence du Maire.

Une convocation par courrier recommandé en date du 10 avril 2018 a été envoyée aux propriétaires des deux îlots. Le propriétaire de l'îlot 4H ne s'étant pas présenté, un deuxième courrier a été envoyé le 4 juin 2018.

La SAT a pu procéder à la visite obligatoire imposée aux propriétaires des 2 immeubles concernés par la restauration immobilière présentée ci-après.

### 10.1 Etat des lieux de l'immeuble- îlot 4H

#### A- RAPPORT DE VISITE – LOGEMENT 9 RUE HOCHÉ à SAINT-GILLES

La maison à usage d'habitation cadastrée N 308 située au 09 Rue Hoche à SAINT-GILLES appartient à Monsieur DAVID Fabrice Claude domicilié route du Rougadou à Saint Rémy de Provence (13210).

**Surface cadastrale : 29 m<sup>2</sup>**

**Nature du local : Maison vacante**

**Immeuble en R+2**

**Une première visite a eu lieu en date du mardi 15 mai 2018 :**

Le propriétaire ne s'est pas présenté à la convocation. Les constats n'ont donc été faits que de l'extérieur.

Il s'agit une maison en angle de rues : Rue Hoche, Rue Puits du Paty.

**L'immeuble est situé dans le périmètre du Secteur Sauvegardé :**

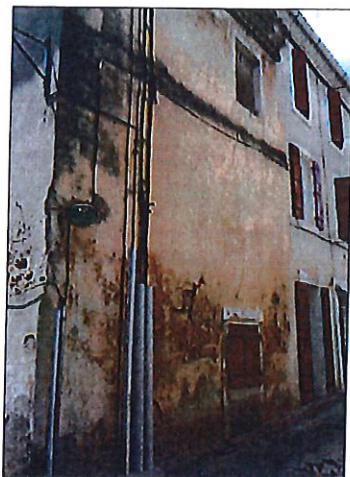
La fiche immeuble indique que c'est une maison modeste 18<sup>ème</sup> remaniée 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup>, qui a subi des altérations au terme d'une modification de typologie des ouvertures du rez-de-chaussée et du deuxième étage et création des baies Rue Puits du Paty.

**Les prescriptions du PSMV sont :**

- Suppression du séchoir
- Façade à décroquer en vue d'un projet de mise en valeur et de restauration
- Traitement enduit et menuiseries
- Traitement des câbles
- Reprise encadrement baie du 1<sup>er</sup> étage en pierre.

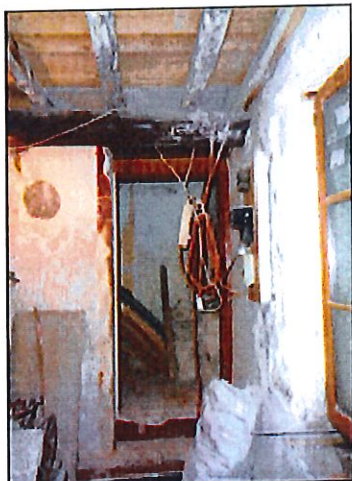
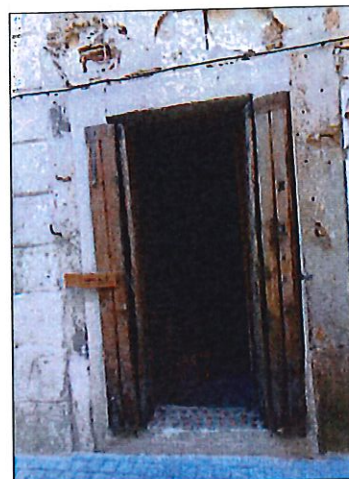
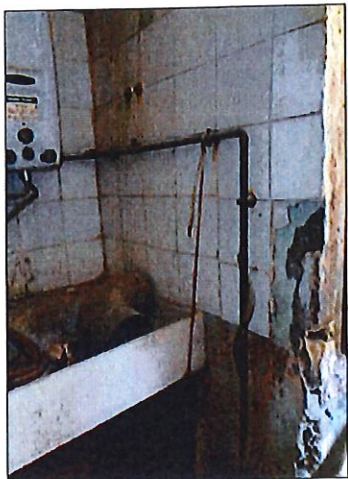
**Constat réalisé :**

- L'enduit est en très mauvais état : il se décolle par endroits, il est à base de mortier de ciment
- Au rez-de-chaussée côté Rue Hoche la porte d'entrée est cadénassée et la fenêtre est condamnée par un contreplaqué en bois.
- Certains moellons de pierres sont très abimés, la pierre se délite
- Les encadrements en pierre des baies sont partiellement détruits
- Côté Rue Puits du Paty, apparaissent des fissures au droit du linteau de la fenêtre du dernier niveau, celles-ci descendent jusqu'à la hauteur du rez-de-chaussée



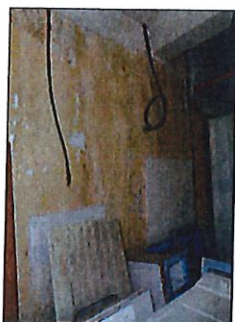


Une seconde visite a eu lieu en date du jeudi 5 juillet 2018 en présence du propriétaire.



**Constat réalisé :**

- Pour entrer, le propriétaire dévisse les planches qui bloquaient l'ouverture : il indique qu'il a été obligé de sécuriser sa maison celle-ci ayant été visitée plusieurs fois.
- On entre directement dans une pièce avec un coin cuisine et une grande cheminée. Le tout est dans un état de délabrement partiellement démolit et reconstruit avec un amoncellement de matériaux de construction.
- Le plafond fait apparaître une structure en bois : poutres, chevrons et platelage bois
- On monte à l'étage par un escalier droit dont les marches sont très abimées et qui n'a pas de main courante. Sous l'escalier, il y a une trémie pour accéder à la cave non sécurisée en sous-sol.
- A l'étage, la pièce unique sert de stockage.



- Les murs ne sont pas isolés, le plancher est composé d'une chape en béton léger,
- Un escalier droit sans main courante permet l'accès au deuxième niveau,
- Un aménagement avec mezzanine en bois a été réalisé ;
- Une fenêtre de toit a été placée ;
- Le propriétaire a commencé à implanter une bibliothèque en Siporex.



Ci-après au paragraphe B : la fiche détaillée faisant l'état des lieux de la visite.

**Conclusion :** Le logement souffre de défauts qui constituent des infractions au Règlement Sanitaire Départemental et au Décret Décence n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> Juilliet 2018.<sup>1</sup>

Le propriétaire a expliqué qu'il avait commencé les travaux mais ne les avaient pas terminés

La SAT lui expliquant que des subventions étaient possibles pour l'aider à financer ses travaux, le propriétaire a indiqué qu'il pourrait envisager de les terminer.

Une visite des lieux a été effectuée en janvier 2019 par la personne de Nîmes Métropole en charge de l'OPAH en présence du propriétaire. Un dossier d'estimation des aides possibles a été transmis au propriétaire.

<sup>1</sup> Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2001 modifié dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2018, fixe les caractéristiques du logement décent :

- il doit satisfaire à des exigences concernant la sécurité physique et la santé des locataires.
- il doit comporter certains équipements de confort et disposer d'une surface et d'un volume minimaux.
- il doit répondre à un critère de performance énergétique minimale, le logement décent doit être doté d'une étanchéité à l'air suffisante et d'une aération correcte.



**B- FICHE DETAILLEE DE VISITE – ETAT DES LIEUX LOGEMENT 9 RUE HOCHÉ – Cadastre N 308**

ENVELOPPE		DESCRIPTIF SOMMAIRE	TB	B	Correct	mauvais	Très mauvais	Inexistant	Risques sanitaires/ sécurité
2 Façades Sur rue	Structure	Pierre			X				
	Remontées capillaires	visibles							
	Verticalité	Déformation sur façade rue du Puits de Paty				X			
	Fissuration	Verticales en façade				X			
	Etat des linteaux					X			
	Etat des balcons							X	
	Enduits						X		
	Corniches et bandeaux							X	
	Tubes amiantés	Non visible							
	Éléments décoratifs	Encadrements en façade				X			
	Descente EP							X	
	Câbles électriques	Nombreux en façade			X				
	Câbles télécom	En façade		X					
Emmarchements	Une marche au niveau porte entrée			X					
Menuiseries - Serrurerie	Porte d'entrée	En bois. A remplacer				X			
	Fenêtre/porte- fenêtre	Certaines sont neuves	X			X			
	Occultations	En bois.					X		
	Fixation des GC							X	
	Garde-corps/Lisses							X	
<b>ESPACES COMMUNS</b>									
Pas de hall d'entrée commun: 1 seul logement									
Escalier privatif qui dessert les étages d'un seul logement									
Pas de cour									
Pas de garage									

ENVELOPPE		DESCRIPTIF SOMMAIRE	TB	B	Correct	mauvais	Très mauvais	Inexistant	Risques sanitaires/ sécurité
Toiture	Couverture	Tuiles	X						
	Type de support de couverture	Masqué par faux-plafond : panneaux composites isolés (neufs)		X					
	Type de tuiles	Canal mais non visible sauf génoise							
	Etat des faitages/noues	Non visible							
	Gouttière							X	
	Boisseau/cheminée					X			
	Tubes amiantés	Pas d'amiante repérable à l'œil.							
	Autres ouvrages	RAS							
<b>STRUCTURE</b>		Bas du Sous-sol							X
Planchers	Bas du RDC	maçonné + granito			X				
	Intermédiaires (R+1)	Structure bois + chape béton (rénové)		X					
	Intermédiaires R+2	Structure bois + bar en pierre (rénové)		X					
	Intermédiaires R+3	Mezzanine: plancher bois	X						
	Terrasse/ balcon						X		
	Escaliers	maçonné (main courante à revoir)		X					
	Soubassement								
Autres	Charpente (type)	Bois: poutre + pannes + solives (rénovées)		X					



ENVELOPPE		DESCRIPTIF SOMMAIRE	TB	B	Correct	mauvais	Très mauvais	Inexistant	Risques sanitaires/sécurité
Aménagement	Habitabilité	Travaux en cours				X			
	Porte palière							X	
	Escalier					x			
	Garde-corps	Lisse et garde-corps à recréer				X			
	Isolation	Toiture isolée. Mur en pierre épais.			X				
	Cloison(s)							X	
	Porte (s) distribution(s)							X	
Réseaux	Tableau électrique	Tableau chantier						X	
	Réseau électrique	En cours de rénovation.							
	Eclairage							X	
	Prises électriques							X	
	Réseau EU	A recréer						X	
	Réseau AEP	A recréer						X	
	Réseau Gaz							X	
	Ventilation	A créer						X	
Equipements plomberie	Douche							X	
	Baignoire							X	
	Lavabo							X	
	Evier	A recréer					X		
	WC							X	
Chauffage	Production							X	
	Emission							X	
Revêtements	Sol	Granito au RDC et à faire au R+1 et R+2			X			X	
	Mur	Décroustage +enduit + peinture à prévoir					X		
	Plafond	Refait. Finition peinture à faire		X					

## 10.2 Etat des lieux de l'immeuble – Ilot 4I

### A- RAPPORT DE VISITE – LOGEMENT 20 RUE HOCHÉ à SAINT-GILLES

La visite a été réalisée le 15 mai 2018 en présence du propriétaire.  
Il s'agit d'une maison à usage d'habitation cadastrée N1003 située au 20 Rue Hoche appartenant à Monsieur MOUNIR Ali domicilié 1 Rue Raoul Sarnet à SAINT-GILLES

Surface cadastrale : 27 m<sup>2</sup>

Logement à l'étage loué par le propriétaire à Monsieur AKRAOUI Mohamed  
Local en RDC et cave : stockage de matériaux par le propriétaire.

#### L'immeuble est situé dans le périmètre du Secteur Sauvegardé :

La fiche du PSMV indique qu'il s'agit d'une maison modeste du 19<sup>ème</sup> siècle

#### *Constat réalisé :*

- L'immeuble est situé en angle de Rue : 20 Rue Hoche, Rue de la Jasse
- L'enduit est en mauvais état, certains endroits ont été rafistolés avec un enduit au mortier de ciment.
- Les menuiseries bois sont abimées

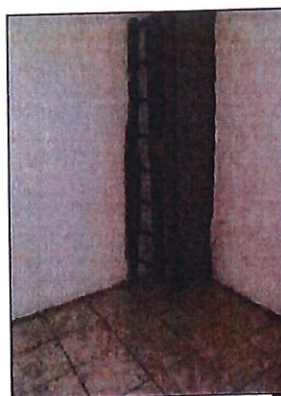


- Au rez-de-chaussée sur la gauche, on trouve une pièce qui sert au propriétaire de pièce de stockage de matériaux de construction dans laquelle un évier de cuisine a été installé, au fond des branchements laissent présager l'installation d'une douche
- Un tableau électrique est placé derrière la porte, c'est le seul tableau pour l'immeuble, alors que l'immeuble comprend une partie privative occupée par le propriétaire au rez de chaussée et un appartement sur deux niveaux à usage locatif
- On accède au premier étage par un escalier balancé dont le garde-corps n'est pas conforme (hauteur inférieur à 1 m 01)
- Le palier dessert une pièce de vie équipée d'un coin cuisine sommaire et pas entretenu
- Il n'y a pas de ventilation permanente
- Les allèges des fenêtres ne sont pas conformes : elles sont inférieures à 1m01
- les sanitaires sont accolés au coin cuisine
- Il n'y a pas de ventilation permanente





- Il n'y a pas d'isolation sur les murs périphériques
- Au deuxième étage, la pièce est aussi habitée par le locataire
- Il n'y a pas d'isolation, ni de ventilation permanente
- Le carrelage a été collé directement sur les dalles de pierres : quelques fissures sont apparentes



Ci-après au paragraphe B : la fiche détaillée faisant l'état des lieux de la visite.

**Conclusion :** Le logement souffre de défauts qui constituent des infractions au Règlement Sanitaire Départemental et au Décret Décence n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> Juillet 2018.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2001 modifié dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2018, fixe les caractéristiques du logement décent.

**B- FICHE DETAILLEE DE VISITE – ETAT DES LIEUX - 20 RUE HOCHÉ – cadastre N 1003**

ENVELOPPE		Descriptif sommaire	TB	B	Correct	mauvais	Tres mauvais	Inexistant	Risques sanitaires/ sécurité
Façades	Structure	Mur en pierre			X				
	Remontées capillaires					X			
	Verticalité				X				
	Fissuration	Fissures sur façades				X			
	Etat des linteaux					X			
	Etat des balcons							X	
	Enduits					X			
	Corniches et bandeaux	Corniches au niveau de l'égout			X				
	Tubes amiantés	?							
	Eléments décoratifs							X	
	Descente EP	Une partie zinc et une partie PVC				X			
	Câbles électriques				X				
	Câbles télécom					X			
	Emmarchements				X				
Menuiseries - Serrurerie	Porte d'entrée	Bois				X			
	Fenêtre/porte-fenêtre	Menuiseries bois avec double vitrage. Allège trop basse.		X					
	Occultations								
	Fixation des GC						X		X
	Garde-corps/Lisses	Lisses au R+2 et pas au R+1				X			



Toiture	Couverture	Non visible. A priori tuiles terre cuite							
	Type de support de couverture	Charpente non visible.							
	Type de tuiles	Non visible							
	Etat des faitages/noues	Non visible							
	Gouttière	Non visible							
	Boisseau/cheminée	Non visible							
	Tubes amiantés	Non visible							
	Autres ouvrages	Non visible							

ESPACES COMMUNS		Descriptif sommaire	TB	B	Correct	mauvais	Très mauvais	Inexistant	Risques sanitaires/ sécurité
Hall d'entrée	Revêtement de sol	Travertin			X				
	revêtement des murs	Peinture sur enduit plâtre			X				
	Plafonds	Peinture			X				
	Placards techniques							X	
	Réseau AEP			X					
	Réseau EU			X					
	Réseau télécom			X					
	Réseau électricité			X					
	Circuit éclairage			X					
	Chaudière commune							X	
	Evacuation des fumées							X	
Fonctionnalité				X					
Observations : Hall exigü.									

Cage d'escalier	Fonctionnalité	Très étroit. Garde-corps hors norme				X			
	Stabilité			X					
	Revêtement marche			X					
	revêtement des murs			X					
	Plafonds/rampants			X					
Observations : Le garde-corps de l'escalier n'est pas aux normes (trop bas).									
Observations : Pas de cour.									
Observations : Pas de garage.									

LOGEMENT		Descriptif sommaire	TB	B	Correct	mauvais	Très mauvais	Inexistant	Risques sanitaires/ sécurité
Aménagement	Habitabilité	Logement très petit en R+1 et R+2.				X			
	Porte palière	Très étroite				X			
	Escalier	L'escalier est celui des "communs"			X				
	Garde-corps	Trop bas et mal fixé					X		
	Isolation	laine de verre en combles				X			
	Cloison(s)	Brique			X				
	Porte (s) distribution(s)	Isoplane			X				
Réseaux	Tableau électrique	Neufs (un au RdC et un au R+2)	X						
	Réseau électrique				X				
	Eclairage					X			
	Prises électriques					X			
	Réseau EU				X				
	Réseau AEP				X				
	Réseau Gaz							X	
	Ventilation							X	X



Equipements plomberie	Douche	Juste une bonde au sol à côté des WC					X		
	Baignoire							X	
	Lavabo	lave-main					X		
	Evier	Inox double vasques			X				
	WC				X				
Observations : Equipements sanitaires sommaires avec peu de place autour.									

LOGEMENT		Descriptif sommaire	TB	B	Correct	mauvais	Très mauvais	Inexistant	Risques sanitaires/sécurité
Chauffage	Production	Individuelle et électrique				X			
	Emission	Directe par convection				X			x
Revêtements	Sol	Carrelage: présence fissures car collé directement sur plancher. Prévoir diagnostic solidité des planchers.				X			
	Mur	Peinture sur enduit plâtre sommaire			X				
	Plafond	Faux plafond + peinture				X			
Observations : Les convecteurs électriques peu adaptés à ce logement mal isolé sont complétés par un chauffage d'appoint portatif au gaz. Fissures et pente sur les revêtements de sols. Nécessité d'un diagnostic de solidité des planchers.									

### 10.3 Engagement de la procédure incitative et coercitive de l'ORI des ilots 4H-4I

Au travers de la présente enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP prescription de travaux) les propriétaires concernés par l'opération de restauration immobilière de leur immeuble, sont ainsi informés de la nécessité d'engager des travaux importants et de leur nature, sans pour autant que ces travaux leurs soient déjà notifiés.

Pendant cette phase, le rôle du concessionnaire est primordial pour engager une animation renforcée vis-à-vis des propriétaires et les inciter à engager les travaux nécessaires.

**Cette procédure est à la fois incitative et coercitive, en cas de carence de l'initiative privée.** Les travaux de restauration déclarés d'utilité publique (DUP) par arrêté préfectoral, sont ensuite notifiés aux propriétaires, qui doivent les exécuter dans un délai fixé (article L 313-4 du code de l'Urbanisme).

En cas de refus des propriétaires d'exécuter les travaux, la procédure de cessibilité des immeubles concernés peut être engagée par la collectivité via son concessionnaire.

Le recours à l'expropriation ne sera toutefois pas nécessaire si le propriétaire a fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié dans les formes prévues à l'article R.313-28 du Code de l'urbanisme.

Le concessionnaire n'est pas tenu de recourir à l'expropriation. Ces programmes de restauration par îlot ont pour but de permettre de dynamiser la réhabilitation des immeubles anciens sur le secteur sauvegardé.

## 11 OBJET DE LA RESTAURATION DE L'ÎLOT 4 ET PRESCRIPTION DES TRAVAUX

### 11.1 Objet de la restauration de l'îlot 4

- La restauration de l'immeuble 4H situé au 9 rue Hoche consiste à réhabiliter la maison de ville en angle de rue, de faible emprise au sol. Il était programmé une création d'un logement en accession sociale au PNRQAD.
- La restauration de l'îlot 4I comprenait au départ la création de conditions de réunification de parcelles en angle de rue et donnant sur une place, cadastrée N 1003 et N 1002. Ce dernier immeuble a été réhabilité par le propriétaire et retiré de l'îlot. La restauration concerne uniquement l'immeuble 4I en angle de rue situé au 20 rue Hoche. Il était programmé la création d'un logement en accession sociale.

### 11.2 Préconisations générales des travaux

La réalisation de travaux de remise en état et de modernisation des immeubles désignés sous les îlots 4H et 4I a pour conséquence la transformation et l'amélioration des conditions d'habitabilité et concerne aussi bien les propriétaires occupants que les propriétaires bailleurs.

Les propriétaires occupants et bailleurs devront s'engager à remplir toutes les formalités administratives :

- déclaration préalable ou permis de construire auprès du service urbanisme de la mairie,
- dossier de demande de subventions ANAH auprès de Nîmes Métropole, et dossier de demande de subventions façade auprès de la Ville et de Nîmes Métropole s'ils le souhaitent.

Les prescriptions portent sur la nature des travaux à réaliser pour les deux immeubles. Ces travaux sont décrits dans les fiches détaillées par immeuble<sup>3</sup> (chapitre 3) et comprennent notamment :

- la mise aux normes d'habitabilité,
- l'amélioration du confort des logements ou autres locaux,
- la réfection des façades et la mise en valeur patrimoniale du bâti,
- la création d'une seule unité d'habitation par immeuble.

<sup>3</sup> Le détail de prescriptions des travaux reste indicatif au stade du dossier de DUP et sont susceptibles d'être précisés lors de la notification individuelle aux propriétaires concernés lors de l'enquête parcellaire.



### **11.3 Documents et règlements principaux à prendre à compte lors de l'engagement des travaux de restauration.**

Globalement l'ensemble des travaux devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur et être réalisés dans les règles de l'art, notamment en référence aux textes et documents énumérés ci-après, sans que cette liste ne soit exhaustive :

- le code de l'urbanisme, notamment lié à la Déclaration Préalable de Travaux en application de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme. Pour l'immeuble 4 I, une déclaration de travaux suffit, ainsi que pour l'immeuble 4 H, s'il y a pas création de nouvelles ouvertures. En pareil cas un permis de construire est obligatoire.
- Le code de la construction et de l'habitation, notamment concernant les normes minimales et travaux de confort.
- Les textes réglementaires concernant la sécurité des bâtiments d'habitation :
  - décret logement décent,
  - décret conditions minimales de confort et d'habitabilités auxquelles doivent répondre les locaux mis en location,
  - circulaire ou décret relatif à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.
- Le code de la santé publique et les textes concernant la présence de plomb dans les peintures :
  - article L 1334-5 du code de la santé publique sur les risques d'accessibilité au plomb,
  - décret sur le saturnisme.
- Le règlement sanitaire Départemental.
- Le Plan local d'urbanisme approuvé par le Conseil Municipal en date du 27 mars 2018.
- Le PSMV approuvé le 07/07/2017 l'arrêté préfectoral date du 22 juin 2017.

## 12 CONCLUSION

De l'ensemble des constats établis, il résulte qu'une intervention efficace en faveur de l'amélioration de l'habitat doit s'insérer dans une démarche globale de renouvellement urbain, qui mixte l'insertion sociale, la gestion urbaine de proximité, la confortation des services publics, l'achèvement et le développement des équipements publics, la redynamisation des activités économique, commerciale et touristique.

La commune de SAINT-GILLES, avec l'appui de Nîmes Métropole a mis en place l'ensemble des outils incitatifs depuis de nombreuses années pour permettre aux propriétaires d'améliorer leur bâti et permettre ainsi une offre de logement décent correspondant aux normes de confort et d'habitabilité répondant aux conditions sanitaires et de sécurité fixées par les textes législatifs et réglementaires.

Par conséquent les travaux de restauration immobilière sont un complément d'actions sur les divers volets de l'amélioration des conditions de vie du quartier ancien.

La déclaration d'utilité publique des travaux de restauration des immeubles désignés ilots 4H et 4I présentés au dossier d'enquête se justifie au regard :

- du PSMV qui identifie depuis plus d'une quinzaine d'années la restauration nécessaire des immeubles objets de la présente enquête,
- du PNRQAD qui identifie les deux ilots comme étant des ilots prioritaires,
- des actions complémentaires engagées par la ville pour requalifier et dynamiser le centre-ville au travers du projet de requalification d'ensemble.

Les avantages escomptés par la restauration immobilière des immeubles concourent à la requalification du centre-ville, permettent d'offrir des conditions d'habitabilité aux normes et une offre de logement décent, dans le respect du plan de sauvegarde et de mise en valeur du centre-ville.

L'effectivité et la qualité des opérations de réhabilitation et de mise aux normes d'habitabilité des logements sont garanties par la mise en œuvre de déclaration d'utilité publique de travaux de restauration, permettant notamment sur le fondement des articles L 313-4 et suivants du code de l'urbanisme de prescrire l'exécution des travaux dans un délai contraint.