

VILLE DE SETE

OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE PNRQAD CENTRE-VILLE

« Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés »
Déclaration d'Utilité Publique de Travaux Ilot Jaurès
Selon Arrêté Préfectoral du 23 Avril 2013.

Programme de Travaux Sous DUP de l'immeuble :

Copropriété 61 rue Jean Jaurès (Parcelle AO687)

Parties Communes & Parties Privatives

AVRIL 2015

Notification du Programme de travaux par immeuble

Selon Article L313-4-2 du Code de l'Urbanisme

(Titre I Opération d'aménagement / Chapitre III - Section 2 = Restauration immobilière

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 70)

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

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

Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. Si un propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.

SOMMAIRE

I. PREAMBULE	3
Les travaux de partie commune sont conduits sous l'égide du Syndic, après décisions de l'Assemblée Générale du Syndicat de copropriété	3
Concernant les travaux de partie privative, chaque copropriétaire devra mettre en œuvre les travaux prescrits par la DUP pour ses lots privatifs.	3
II. INTRODUCTION	4
L'immeuble du 61 rue Jean Jaurès est constitué de deux bâtiments (Parcelle AO687)	4
III. PROGRAMME DE TRAVAUX (préconisé par la Dup)	5
Objectif général : rénovation des parties communes et des logements	5
Programme des Travaux de Partie Communes (sous maîtrise d'ouvrage du Syndic)	6
Contrôle initial de la structure :	6
Façades du Bâtiment A	6
Façade sur cour du Bâtiment B et courette arrière	7
Cour du bâtiment A	7
Circulation horizontale du RDC des Bâtiments A & B	7
Circulations verticales des Bâtiments A & B	7
Comble et toiture des bâtiments A & B	7
Programme de Travaux de parties privatives (par lot)	8
IV. ESTIMATION DES TRAVAUX ET DELAI DE REALISATION	9
Délai Administratif de la DUP et durée des travaux	9
Estimation Sommaire Parties Communes & Privatives	10
Parties Communes des bâtiments A & B (millièmes généraux)	10
Parties privatives Bâtiment A (par lots)	11
Parties privatives Bâtiment B (par lots)	12
V. ANNEXES : Fiche DUP AO689	13
VI. ANNEXE : ESTIMATION PROVISoire (ARCHITECTE)	14

I. PREAMBULE

Dans le cadre de la DUP de Restauration Immobilière, les copropriétés doivent intervenir simultanément sur les parties communes de l'immeuble et sur les parties privatives.

Les travaux de partie commune sont conduits sous l'égide du Syndic, après décisions de l'Assemblée Générale du Syndicat de copropriété

S'agissant d'un immeuble en copropriété, l'ensemble des copropriétaires devra se réunir en Assemblée Générale à l'initiative du Syndic afin de répondre aux demandes de la DUP de travaux. Les décisions pouvant intervenir lors de plusieurs AG successives, porteront notamment sur les points suivants :

1. La désignation d'un architecte dont la mission première consistera à déposer un Permis de construire de Restauration immobilière, au nom du Syndicat de copropriété, en référence à l'article R 421-14 du Code de l'Urbanisme. *Rappel = « en cas de Déclaration d'Utilité Publique de travaux sur un immeuble, toute intervention y est désormais soumise à Permis de Construire et cela depuis le Décret du 11 mai 2007, modifiant l'article R 421-14 du Code de l'Urbanisme ».*
2. Le respect des prescriptions architecturales de la ZPAUP de Sète (Zone de Protection Architecturale urbaine & paysagère) et de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
3. Le contrôle de la structure des bâtiments (solidité des planchers, toitures, mises aux normes de sécurité, état de risque ou d'insalubrité, etc...), qui lui-même peut justifier l'appel à un Bureau d'Étude Technique spécialisé
4. L'adoption d'un budget prévisionnel des travaux de partie communes
5. Le dépôt éventuel d'un dossier de demande de subvention des parties communes auprès de l'OPAH – RU de Sète, représentée par INSITU : Maison de l'Habitat 17 rue Pierre Séward à Sète. *Cela impliquera la création d'un compte bancaire séparé « spécial travaux de copropriété », car cette subvention est gérée par le Syndic.*
6. Le vote des travaux, des missions de maîtrise d'œuvre, de contrôle technique, d'assurance Dommages à l'Ouvrage (assurance DO) et tout autre homme de l'art nécessaire au bon déroulement du chantier, une fois le Permis de construire obtenu.
7. Le paiement des appels de fonds gérés par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires.

Concernant les travaux de partie privative, chaque copropriétaire devra mettre en œuvre les travaux prescrits par la DUP pour ses lots privatifs.

Les travaux de parties privatives relèvent normalement de l'initiative individuelle de chaque copropriétaire, mais la complexité des interventions entraîne souvent une coordination étroite entre parties communes et parties privatives.

- Selon l'état réel de l'appartement les travaux peuvent aller d'une simple mise aux normes avec rafraîchissement, à des travaux de restructuration destinés à remédier à une situation d'insalubrité ou de péril.

- Chaque copropriétaire veillera à ce que son projet privatif de rénovation soit bien compatible et pris en compte dans le permis de construire adopté par le syndicat des copropriétaires.
- Chaque copropriétaire est donc invité à se coordonner étroitement avec le Syndic et l'architecte de la copropriété.
- Pour leurs parties privatives, les propriétaires bailleurs souhaitant conventionner leur appartement avec l'ANAH, ou les propriétaires-occupant ayant des ressources relativement modestes ont la possibilité de solliciter l'OPAH-Ru de Sète représentée par INSITU.

II. INTRODUCTION

L'immeuble du 61 rue Jean Jaurès est constitué de deux bâtiments (Parcelle AO687)

- **Le bâtiment A sur rue** est un R+2 constitué de 5 logements et de greniers. Les logements et les parties communes sont dans un état très insuffisant et indécemment.
- **Le bâtiment B sur cour** est un R+2 accueillant 5 logements, dont les accès sont peu pratiques. Le RDC est partagé entre deux lots ayant des chambres sans fenêtre, malgré l'existence d'une courette arrière. Le R+1 abrite un studio insalubre laissé sans entretien et un F2 en bon état à usage de résidence secondaire. Le R+2 est un appartement F3 avec terrasse arrière, devenu propriété des SAELIT.
- **Le vis-à-vis direct entre les deux bâtiments en affecte leur qualité résidentielle :** il convient de retraiter les accès malaisés du bâtiment B (en RDC comme en étage) et de recalibrer les balcons des R+1 A & B; voire même de supprimer l'un des deux balcons.

La gestion de la copropriété s'avère difficile.

Depuis le 17 Avril 2014, le Syndic de l'immeuble est l'Agence ARTEMIS, lui-même désigné à la suite d'une procédure d'Administration Provisoire par ordonnance du TGI de Montpellier du 28 janvier 2014.

L'assemblée générale des copropriétaires n'a pu désigner d'architecte pour organiser son projet sous de restauration selon la DUP Jaurès.

Le syndic devra tout d'abord organiser en 2015 sa première AG aux fins de valider son premier exercice de gestion annuelle.

De 2013 à 2015, la SAELIT a pu acquérir trois appartements auprès de copropriétaires étant dans l'impossibilité de faire face à leurs charges de copropriété.

III. PROGRAMME DE TRAVAUX (préconisé par la Dup)

Objectif général : rénovation des parties communes et des logements

La restauration immobilière portera sur l'ensemble des bâtiments A & B : Toitures, isolation, Façades, réseaux extérieurs ; ainsi que sur tous les logements.

Il est préconisé également de retravailler l'accès aux R+1 dans la cour : un escalier neuf remplacerait avantageusement l'escalier maçonné trop raide, de façon à distribuer simultanément le lot R+1 du bâtiment A sur cour, et les étages du bâtiment B.

BATIMENT A / Les parties communes du Bâtiment A sur rue sont dans un état préoccupant et doivent être fortement améliorées. La ventilation VMC doit être installée et raccordée à tous les logements.

Les 5 logements du bâtiment A sont à restructurer pour supprimer les chambres sans fenêtre et améliorer leur confort.

- Le RDC est constitué de deux lots avec présence de chambres sans fenêtre. Il est prévu de les réunir en un seul appartement traversant, avec suppression de l'édicule arrière. Cette restructuration permettra également d'améliorer le confort et l'accueil dans ce couloir. C'est la raison pour laquelle la SAELIT est devenue propriétaire de ces lots.
- Au R+1 : Les deux appartements du R+1 sont en mauvais état avec des chambres sombres : ils sont à restructurer. Le balcon arrière du R+1 est en mauvais état : sa modification, voire sa suppression, est préconisée pour limiter les vis à vis dans la cour, avec le bâtiment B. Remplacement des menuiseries dans le cadre des travaux de façade avant / arrière. Les ouvertures en façades arrière peuvent être rationalisées dans le cadre du permis de construire de restauration immobilière, à déposer par le Syndic.
- Au R+2 : Il s'agit d'un appartement sur rue à restructurer et à embellir. Remplacement des menuiseries dans le cadre des travaux de façade.

BATIMENT B : Le bâtiment B avec ses cinq logements, nécessite également une intervention grande ampleur.

Au RDC : Il est préconisé de réunir les deux lots en un seul appartement et de supprimer les édicules servant de salle d'eau : l'un dans la cour centrale, l'autre dans la courette arrière. Cette restructuration entraînera aussi la suppression du balcon étroit R+1 sur cour, afin de permettre un éclairage normal de ce RDC. La SAELIT souhaite procéder à l'acquisition amiable de ces deux lots.

Au R+1 : Le logement sur cour est vide, insalubre et sans entretien depuis plusieurs années. L'édicule servant de WC est à supprimer impérativement, ainsi que le balcon étroit qui obscurcit le RDC. Ce lot devra être restructuré en studio et son accès sera transféré dans le couloir. L'autre lot F2 est à rationaliser puis à embellir.

Au R+2 : l'appartement F3 dispose d'une terrasse arrière qui est aussi le plancher haut de la chambre du lot F2 en bon état du R+1 (juste en dessous). C'est pourquoi il n'est pas souhaitable d'imposer la suppression pure et simple de cette terrasse sans rechercher une solution alternative. L'embellissement de ce F3 devra traiter impérativement les éventuels problèmes de vis-à-vis et

améliorer son escalier privatif. Ce lot a été acquis par la SAELIT en 2014 pour être entièrement rénové.

Les accès depuis la cour : l'escalier maçonné, aujourd'hui trop raide, sera quasiment détruit lors de la suppression de l'édicule du RDC. Il est proposé de mettre en œuvre un nouvel accès pouvant simultanément distribuer le lot du bâtiment A et reprendre l'accès au bâtiment B tout en améliorant l'usage de la cour.

Programme des Travaux de Partie Communes (sous maîtrise d'ouvrage du Syndic)

AVERTISSEMENT : Le programme des travaux de la DUP reste un programme indicatif, qui ne peut en aucun cas se substituer à l'Avant-Projet Détaillé d'Exécution à monter par le futur architecte du projet, sous maîtrise d'ouvrage du Syndic.

Le syndicat des copropriétaires devra décider d'une mission d'architecte, lui permettant de définir son Programme Détaillé et de déposer le Permis de Construire de Restauration Immobilière.

Il procédera ensuite à la consultation des entreprises et aux votes des travaux.

Les entreprises devront présenter toutes les garanties légales en matière d'assurance décennale et de qualification

Le Syndicat devra prévoir les missions de maîtrise d'œuvre adaptées à ce type de projet :

- Contrat de maîtrise d'œuvre pour le suivi et la réception des travaux
- Mission SPS (Santé Prévention Sécurité du chantier)
- Bureau d'Etude Structure : pour vérifier et garantir la solidité de l'ouvrage
- Bureau d'étude de Sol : en cas de reprise de fondations (mission G4 du maître d'ouvrage)
- Toute autre mission facultative jugée utile par l'architecte et le Syndic
- L'Assurance obligatoire du maître d'ouvrage : assurance Dommages à l'Ouvrage (assurance DO)
- TVA à prévoir = 10 % sous réserve de la réglementation fiscale en vigueur au moment des travaux

Contrôle initial de la structure :

- Le syndic fera procéder à un contrôle de la structure de l'immeuble notamment sur les planchers hauts du RDC et du R+1, sur les murs du couloir en RDC et sur les charpentes des toits.

Façades du Bâtiment A

- Réfection complète des façades selon ZPPAUP
- Remplacement des menuiseries extérieures selon ZPPAUP
- Réparation des fissures et mise aux normes des garde-corps
- Balcon sur Cour (état moyen en sous face) : recalibrage, réparation structurelle ou suppression
- Réseaux extérieurs et descentes Eau Pluviale (impliquant suppression des EU en façade)
- Traitement des baies des RDC
- Réparation ou Remplacement de la Porte d'entrée sur rue + interphonie

Façade sur cour du Bâtiment B et courette arrière

- Suppression des édicules et reprise des ouvertures correspondantes
- Réfection complète des façades selon ZPPAUP
- Remplacement des menuiseries extérieures selon ZPPAUP
- Réparation des fissures et mise aux normes des garde-corps
- Réseaux extérieurs et descentes Eau Pluviale (impliquant suppression des EU en façade)
- Traitement à neuf des baies du RDC, R+1, R+2 (agrandissement possible selon PC à obtenir par le Syndic)
- Réparation ou Remplacement des Portes de couloirs
- ACCES AU R+1 : suppression de l'édicule sous escalier et au R+1, recalibrage du balcon R+1, Amélioration du confort de l'escalier : pour cela il est préconisé de refaire un escalier neuf (par exemple en acier) d'une pente plus confortable en prenant appui sur le seuil du couloir R+1, et non plus sur le balcon à recalibrer.
- Edicule à supprimer dans la courette arrière et reprise des réseaux Eau Pluviale & Eau Usée (EU/EP)

Cour du bâtiment A

- Traitement du réseau EU/EP en sol
- Démolition de l'édicule du RDC (côté Bâtiment A, sous le balcon – Lot 2 SAELIT)
- Reprise du sol de la cour à la suite de ces interventions et finitions

Circulation horizontale du RDC des Bâtiments A & B

- Renforcement des murs du couloir en fonction des préconisations du BET à désigner par le Syndic & isolation
- Isolation coupe-feu et renforcement structurel des planchers haut du RDC (selon préconisations BET)
- Réparation / embellissement des escaliers de distribution intérieure
- Proposition d'agrandir sensiblement les parties communes en RDC pour améliorer le confort du couloir (*à l'occasion de la restructuration des appartements du RDC*)
- Boîtes aux lettres neuves
- Mise aux normes des réseaux (Eau Potable, Eau usée, EDF - GDF, Télécom, TV/Câble, etc...)
- Mise aux normes électricité commune et des alimentations gaz
- Embellissement à réaliser

Circulations verticales des Bâtiments A & B

- Création d'un nouvel escalier commun (en remplacement de l'escalier trop raide) et toutes suggestions sur la structure et les accès aux appartements.
- Isolation coupe-feu et renforcement structurel des planchers et des cloisons communes des escaliers et des paliers. Changement des portes palières.
- Désenfumage ou aération naturelle des cages d'escalier
- Création d'une VMC collective pour y raccorder tous les lots privatifs (Ventilation Mécanique Assistée)
- Embellissement à réaliser

Comble et toiture des bâtiments A & B

- Remaniement complet de la toiture, contrôle et réparation de la charpente,
- Révision des solins et souches, purge des cheminées inutiles

- Réalisation d'un trou d'homme de 1m² et son dispositif de sécurité
- Mise en œuvre d'une verrière et d'un dispositif de désenfumage ou d'aération naturelle
- Chéneaux et gouttière à refaire à neuf, en zinc.

Programme de Travaux de parties privatives (par lot)

LOTS DU REZ DE CHAUSSEE * Bât A (Lots 1 & 2 SAELIT)

- Il est préconisé de réunir ces deux lots pour un faire un logement traversant, accessible aux personnes handicapées
- Restructuration complète de ce rez de chaussée
- Une partie de cet espace peut être restitué à la copropriété pour améliorer le couloir (cession à 1€ de SAELIT à Copropriété)

LOTS DU R+1 * Bât A (Lot 3 - KEITA & Lot 4 - SOTTAS)

- Suppression des pièces sombres et donc levée de ces caractères d'indécence des logements
- Restructuration partielle des appartements, amélioration du confort et embellissement

LOTS DU R+2 * Bât A (Lots 5,6, 7 réunis - SIRRACUSA)

- Suppression des pièces sombres et donc levée de ces caractères d'indécence des logements
- Restructuration partielle des appartements, amélioration du confort et embellissement

LOTS DU RDC * Bât B (Lot 8 - SOYEZ & Lot 9 - AITTOU)

- Suppression des pièces sombres et donc levée de ces caractères d'indécence des logements
- Restructuration partielle des appartements, amélioration du confort et embellissement
- Suppression des édicules
- Proposition de réunion de ces deux lots pour en faire un seul appartement traversant (en cas d'acquisition par SAELIT)

LOTS DU R+1 * Bât B (Lot 10 - LOOTEN & Lot 11 - GOSSE)

- **Lot 10 Insalubre** : restructuration complète de l'appartement. Suppression de la chambre sans fenêtre, déplacement de la porte d'entrée dans le couloir, démolition de l'édicule WC et modification du balcon. Mise aux normes et embellissement.
- **Lot 11 Résidence secondaire** : mise aux normes, amélioration du confort et embellissement

LOT DU R+2 * Bât B (Lots 12 & 13 réunis SAELIT)

- Mise aux normes, amélioration du confort et embellissement
- Amélioration et mise aux normes de l'escalier d'accès

IV. ESTIMATION DES TRAVAUX ET DELAI DE REALISATION

L'étude préalable de l'immeuble avec estimation provisoire des travaux a été réalisée durant le 2^e semestre 2015, par le Cabinet « Nym Architecture », 41 QUAI DE Bosc 34200 Sète.

AVERTISSEMENT :

- Les estimations provisoires ne peuvent tenir compte des diagnostics « amiante » qui à ce jour n'ont pas été fournis par les propriétaires, et peuvent donc conditionner les démolitions intérieures et l'organisation du chantier
- Le chiffrage définitif des travaux relève de l'initiative du Syndicat de copropriété dans le cadre d'une future mission Permis de Construire, après désignation d'un Bureau d'Etude Technique et visite exhaustive des lieux.
- La répartition des travaux de parties communes entre copropriétaires relèvera de la mission du Syndic.

Délai Administratif de la DUP et durée des travaux

Le délai administratif proposé dans le cadre de la DUP Jaurès pour la réalisation complète du projet est de 18 mois à compter de la notification auprès du Syndic et de chacun des copropriétaires.

La durée prévisionnelle des travaux est de HUIT mois pour les parties communes (y/c préparation du chantier)

La durée prévisionnelle des travaux de partie privative dans les logements varie de UN mois à TROIS mois en fonction de leur état initial.

Estimation Sommaire Parties Communes & Privatives

Parties Communes des bâtiments A & B (millièmes généraux)

N°	CORPS D'ETAT	Montant HT Global BATIMENTS A & B	Dont PARTIES COMMUNES HT	Dont PARTIES PRIVATIVES HT
1	PREPARATION / DEMOLITION / GROS ŒUVRE / MAÇONNERIE	99 700 €	78 000 €	21 700 €
2	FAÇADES / RAVALEMENTS	39 000 €	39 000 €	0 €
3	CHARPENTE / COUVERTURE / ZINGUERIE / ETANCHEITE	15 400 €	15 400 €	0 €
4	MENUISERIES EXTERIEURES BOIS + VOLETS BOIS	31 200 €	31 200 €	0 €
5	CLOISONS DOUBLAGES / FAUX PLAFONDS / HUISSERIES	39 000 €	0 €	39 000 €
6	MENUISERIES INTERIEURES	19 500 €	0 €	19 500 €
7	SERRURERIE / y/c ESCALIER COUR	20 000 €	20 000 €	0 €
8	ELECTRICITE / COURANTS FAIBLES / CHAUFFAGE	32 480 €	3 000 €	33 120 €
9	PLOMBERIE / SANITAIRES VMC	48 480 €	1 000 €	29 480 €
10	PEINTURES / REVETEMENTS SOLS ET MURS (y-compris boiserie RDC)	34 500 €	16 000 €	47 480 €
11	MISE AUX NORMES GAZ COMMUN + CUISINES / BAINS PRIVATIFS	7 500 €	7 500 €	18 500 €
12	DESAMIANTEMENT = EN ATTENTE DIAGNOSTIC	0 €	0 €	0 €
13	DIVERS	15 600 €	7 800 €	7 800 €
8%	PROVISIONS POUR IMPREVUS & ACTUALISATION	34 838 €	17 512 €	17 326 €
8%	HONORAIRES ARCHITECTE	37 625 €	18 913 €	18 713 €
1%	HONORAIRE BET STRUCTURE	4 703 €	2 364 €	2 339 €
1%	HONORAIRE BET SOLS MISSION G4	2 352 €	1 182 €	1 170 €
2%	ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE	9 406 €	4 728 €	4 678 €
0,50%	BUREAU DE CONTRÔLE HONORAIRE	2 352 €	1 182 €	1 170 €
0,50%	SPS HONORAIRE	2 352 €	1 182 €	1 170 €
	TOTAL HT	529 108 € ht	265 964 € ht	263 145 € ht
10%	TVA	52 911 €	26 596 €	26 314 €
1%	Honoraires du Syndic sur travaux	2 926 €	2 926 €	0 €
	TOTAL TTC	584 945 € TTC	295 485 € TTC	289 459 € TTC
	390 m²	1 500 €/m²	758 €/m²	742 €/m²

Parties privatives Bâtiment A (par lots)

N° LOT	SURF PRIVATIVE des Appt	390 m² Logt		<u>Selon Millièmes généraux</u>
1	SAELIT	30 m² Logt	23 045 € TTC	Sans honoraires ni imprévus
BAT A	Millièmes parties Communes	9,600%	28 367 € TTC	avec Honoraires
RDC	SAELIT	Total TTC		51 412 € TTC
2	SAELIT	41 m² Logt	16 060 € TTC	Sans honoraires ni imprévus
BAT A	Millièmes parties Communes	7,300%	21 570 € TTC	avec Honoraires
RDC	SAELIT	Total TTC		37 630 € TTC
3	KEITA CAROLA	35 m² Logt	24 497 € TTC	
BAT A	Millièmes parties Communes	10,300%	30 435 € TTC	
R+1	KEITA CAROLA	Total TTC		54 932 € TTC
4	SOTTAS	43 m² Logt	24 431 € TTC	Sans honoraires ni imprévus
BAT A	Millièmes parties Communes	10,900%	32 208 € TTC	avec Honoraires
R+1	SOTTAS	Total TTC		56 639 € TTC
5	SIRACUSA	40 m² Logt	25 465 € TTC	Sans honoraires ni imprévus
BAT A	Millièmes parties Communes	6,600%	19 502 € TTC	avec Honoraires
R+2	SIRACUSA	Total TTC		44 967 € TTC
6	SIRACUSA	4 m² Logt	0 € TTC	Sans honoraires ni imprévus
BAT A	Millièmes parties Communes	4,300%	12 706 € TTC	avec Honoraires
R+2	SIRACUSA	Total TTC		12 706 € TTC
7	SIRACUSA	1 m² Logt	0 € TTC	Sans honoraires ni imprévus
BAT A	Millièmes parties Communes	0,700%	2 068 € TTC	avec Honoraires
R+2	SIRACUSA	Total TTC		2 068 € TTC

Parties privatives Bâtiment B (par lots)

N° LOT	SURF PRIVATIVE des Appt	390 m² Logt		<u>Selon Millièmes généraux</u>
8	SOYEZ	32 m² Logt	17 040 € TTC	Sans honoraires ni imprévus
BAT B	Millièmes parties Communes	7,600%	22 457 € TTC	avec Honoraires
RDC	SOYEZ	Total TTC		39 497 € TTC
9	AITTOU	33 m² Logt	19 261 € TTC	Sans honoraires ni imprévus
BAT B	Millièmes parties Communes	11,300%	33 390 € TTC	avec Honoraires
RDC	AITTOU	Total TTC		52 651 € TTC
10	LOOTEN	26 m² Logt	28 050 € TTC	Sans honoraires ni imprévus
BAT B	Millièmes parties Communes	6,300%	18 616 € TTC	avec Honoraires
R+1	LOOTEN	Total TTC		46 666 € TTC
11	GOSSE	45 m² Logt	25 465 € TTC	Sans honoraires ni imprévus
BAT B	Millièmes parties Communes	9,900%	29 253 € TTC	avec Honoraires
R+1	GOSSE	Total TTC		54 718 € TTC
12 & 13	SAELIT	59 m² Logt	33 220 € TTC	Sans honoraires ni imprévus
BAT B	Millièmes parties Communes	14,900%	44 027 € TTC	avec Honoraires
R+2	SAELIT	Total TTC		77 247 € TTC
14	SAELIT	1 m² Logt	0 € TTC	Sans honoraires ni imprévus
BAT B	Millièmes parties Communes	0,300%	886 € TTC	avec Honoraires
	SAELIT	Total TTC		886 € TTC
15	COPRO	0 m² Logt	0 € TTC	Sans honoraires ni imprévus
BAT B	Millièmes parties Communes	0,000%	0 € TTC	avec Honoraires
	COPRO	Total TTC		0 € TTC

V. ANNEXES : Fiche DUP AO689

Références cadastrales	Adresse	Quartier
AO687	61 rue Jean Jaures	Jean Jaures
Catégorie de l'immeuble	Immeuble collectif	
Affectation actuelle de l'immeuble	Habitation	

CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

	Bâtiment côté rue	Bâtiment côté cour
Nombres de niveaux	R+2	R+2
Locaux en Rez-de-Chaussée	Logement	Logement
Fond de Parcelle	cour	Bâti
Logements	Collectif : 5	Collectif : 5
Autres		
Éléments architecturaux particuliers		

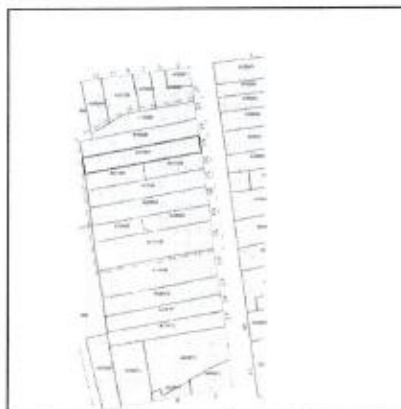
PRESCRIPTIONS GENERALES

	Bâtiment côté rue	Bâtiment côté cour
Parties communes		
Façades , menuiseries	Réfection	Réfection
Toiture verrière	Réfection	Réfection
Couloirs escaliers	Réfection	Réfection
Réseaux	Réfection	Réfection
Confortation des planchers	A faire	A faire
Autres		
Parties Privatives		
Logements	Mises aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité	

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

	Bâtiment côté rue	Bâtiment côté cour
Construction précaire, édicule, A démolir		A démolir
balcon sur cour et en façade		
Aménagement des locaux techniques (en parties communes), élargissement couloir		
Réseaux à recentrer dans le couloir d'accès		
La réorganisation des cellules habitables sera recherchée afin d'améliorer la qualité résidentielle		

SITUATION DE L'IMMEUBLE



Ville de Sète – PRQAD - Ilot Jean Jaures – Opération de Restauration Immobilière

NB : en cas de Déclaration d'Utilité Publique de travaux sur un immeuble, toute intervention y est désormais soumise à Permis de Construire et cela depuis le Décret du 11 mai 2007, modifiant l'article R 421-14 du Code de l'Urbanisme.



VI. ANNEXE : ESTIMATION PROVISOIRE (ARCHITECTE)

Agence d'Architecture NYM 41, Quai de Bosc 34200 SETE Estimation du 01/06/2015 61, rue Jean Jaures - SETE			Total m ² Habitable 390 m ²	Total m ² Habitable 30 m ²	Total m ² Habitable 41 m ²	Total m ² Habitable 35 m ²	Total m ² Habitable 43 m ²	Total m ² Habitable 45 m ²	Total m ² Habitable 32 m ²	Total m ² Habitable 33 m ²	Total m ² Habitable 26 m ²	Total m ² Habitable 45 m ²	Total m ² Habitable 60 m ²	
				SAELIT	SAELIT	KEITA	SOTTAS	SIRRACUSA	SOYEZ	AITTOU	LOOTEN	GOSSE	SAELIT	
				BAT A-RdC	BAT A-RdC	BAT A-R+1	BAT A-R+1	BAT A-R+2	BAT B-RdC	BAT B-RdC	BAT B-R+1	BAT B-R+1	BAT B-R+2	
DESIGNATIONS DES LOTS	Estimation MOE	Base € HT	Parties Communes € HT	Lot 1 € ht	Lot 2 € ht	Lot 3 € ht	Lot 4 € ht	Lots 5/6/7 € ht	Lot 8 € ht	Lot 9 € ht	Lot 10 € ht	Lot 11 € ht	Lots 12/13 € ht	Total Privatif € ht
01-Préparation	41 200 € ht	50,00 €	19 500 € ht	1 750 € ht	1 500 € ht	2 050 € ht	2 150 € ht	2 250 € ht	1 600 € ht	1 650 € ht	3 500 € ht	2 250 € ht	3 000 € ht	21 700 € ht
02-Maçonnerie	58 500 € ht	150,00 €	58 500 € ht											0 € ht
03-Ravalement	39 000 € ht	100,00 €	39 000 € ht											0 € ht
04-Charpente	5 000 € ht	80,00 €	5 000 € ht											0 € ht
05-Couverture / Zinguerie	8 000 € ht	60,00 €	8 000 € ht											0 € ht
05bis-Etanchéité	2 400 € ht	120,00 €	2 400 € ht											0 € ht
06-Menuiseries Extérieures	31 200 € ht	80,00 €	31 200 € ht											0 € ht
07-Cloisons / Plâtrerie / Isolation	39 000 € ht	100,00 €		3 500 € ht	3 000 € ht	4 100 € ht	4 300 € ht	4 500 € ht	3 200 € ht	3 300 € ht	2 600 € ht	4 500 € ht	6 000 € ht	39 000 € ht
08-Menuiseries Intérieures	19 500 € ht	50,00 €		1 750 € ht	1 500 € ht	2 050 € ht	2 150 € ht	2 250 € ht	1 600 € ht	1 650 € ht	1 300 € ht	2 250 € ht	3 000 € ht	19 500 € ht
08bis-Escalier	0 € ht													0 € ht
09-Serrurerie	20 000 € ht	50,00 €	20 000 € ht											0 € ht
10-Electricité / Chauffage	36 120 € ht	80,00 €	3 000 € ht	2 800 € ht	2 400 € ht	3 280 € ht	3 440 € ht	3 600 € ht	2 560 € ht	2 640 € ht	4 000 € ht	3 600 € ht	4 800 € ht	33 120 € ht
11-Plomberie / Sanitaires / VMC	30 480 € ht	70,00 €	1 000 € ht	2 450 € ht	2 100 € ht	2 870 € ht	3 010 € ht	3 150 € ht	2 240 € ht	2 310 € ht	4 000 € ht	3 150 € ht	4 200 € ht	29 480 € ht
11bis-Chauffage Gaz	7 500 € ht		7 500 € ht											0 € ht
12-Peinture	47 900 € ht	100,00 €	8 000 € ht	3 500 € ht	3 000 € ht	4 100 € ht	4 300 € ht	4 500 € ht	3 200 € ht	3 300 € ht	3 500 € ht	4 500 € ht	6 000 € ht	39 900 € ht
13-Sols durs / Faïence	15 580 € ht	65,00 €	8 000 € ht	500 € ht	500 € ht	1 500 € ht	500 € ht	500 € ht	500 € ht	500 € ht	2 080 € ht	500 € ht	500 € ht	7 580 € ht
14-Parquets	0 € ht	65,00 €												0 € ht
15-Cuisines Bains	18 500 € ht	80,00 €		4 000 € ht	0 € ht	1 500 € ht	1 500 € ht	1 500 € ht	1 500 € ht	1 500 € ht	4 000 € ht	1 500 € ht	1 500 € ht	18 500 € ht
16-Traitement Bois	0 € ht													0 € ht
17-Ascenseurs	0 € ht		0 € ht											0 € ht
18-VRD	0 € ht	16,00 €												0 € ht
19-Désamiantage	0 € ht		0 € ht											0 € ht
EN ATTENTE DU DIAG.														0 € ht
20-Divers	15 600 € ht	20,00 €	7 800 € ht	700 € ht	600 € ht	820 € ht	860 € ht	900 € ht	640 € ht	660 € ht	520 € ht	900 € ht	1 200 € ht	7 800 € ht
SOUS TOTAL TRAVAUX	435 480 € ht		218 900 € ht	20 950 € ht	14 600 € ht	22 270 € ht	22 210 € ht	23 150 € ht	17 040 € ht	17 510 € ht	25 500 € ht	23 150 € ht	30 200 € ht	216 580 € ht