

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 57 rue Jean Jaurès (Parcelle AO685)

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 des copropriétaires	3
II. INTRODUCTION :	4
L'immeuble du 57 rue Jean Jaurès est constitué de deux bâtiments (Parcelle AO685)	4
III. PROGRAMME DE TRAVAUX (préconisé par la Dup)	4
Objectif général : rénovation des parties communes et logements du Bâtiment A	4
Programme des Travaux de Partie Communes (sous maîtrise d'ouvrage du Syndic)	5
Contrôle initial de la structure :	6
Façade sur rue du Bâtiment A	6
Façade sur cour du Bâtiment A	6
Cour du bâtiment A	6
Circulation horizontale du RDC du Bâtiment A	6
Circulation verticale du RDC du Bâtiment A	7
Comble et toiture du bâtiment A	7
Programme des Travaux de parties privatives (par lots)	8
Pour tous les appartements :	8
Appartements du RDC (Lots n° 2 3 4 * Copropriétaire SAELIT)	8
Appartement du R+1 sur rue (Lot n° 6 * Copropriétaire HENNEQUIN)	8
Appartement du R+1 sur cour (Lot n° 5 * Copropriétaire HELALI)	8
Appartement du R+2 sur rue (Lot n° 8 * Copropriétaire SAELIT)	8
Appartement du R+2 sur cour (Lots n° 7 & 9 * Copropriétaire MARTINEZ)	8
IV. ESTIMATION DES TRAVAUX ET DÉLAI DE RÉALISATION	9
Délai Administratif De La DUP Et Durée Des Travaux	9
Cout Estimatif Des Parties Communes	10
Cout Estimatif Des Parties Privatives par Lots	11
V. FICHE DUP JAURES : IMMEUBLE AO685	12
VI. ANNEXES : NOTE & ESTIMATION SOMMAIRE (ARCHITECTE)	13

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 des copropriétaires

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 Sémard 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.

1. 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 rafraichissement, 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 57 rue Jean Jaurès est constitué de deux bâtiments (Parcelle AO685)

- **Le bâtiment A** sur rue est un R+2 constitué de 6 logements. L'état de ses parties communes est très insuffisant, avec un escalier commun très raide du fait de l'étroitesse du bâtiment. Avec 5 mètres de largeur, c'est l'un des plus étroits de la rue Jean Jaurès. Seul le logement du R+1 sur rue est dans un état correct. Les cinq autres appartements présentent des caractères d'indécence ou d'insalubrité avec des pièces d'eau en mauvais état, surtout dans l'édicule arrière, ou des chambres sans fenêtre. La SAELIT y est propriétaire de trois lots à rénover.
- **Le bâtiment B** sur cour est une Maison indépendante confortable en bon état d'entretien, qui n'appelle pas de prescriptions particulières

Depuis le 7 Janvier 2014, le Syndic de l'immeuble est l'Agence du Levant, lui-même désigné à la suite d'une procédure d'Administration Provisoire par ordonnance du TGI de Montpellier du 30 Janvier 2014.

L'assemblée générale des copropriétaires a pu désigner son architecte pour une première mission d'étude lors de son AG du 14 Mai 2014.

III. PROGRAMME DE TRAVAUX (PRECONISE PAR LA DUP)

Objectif général : rénovation des parties communes et logements du Bâtiment A

La restauration immobilière ne portera que sur le Bâtiment A : Toitures, isolation, Façades, édicules arrière à supprimer, escalier commun à reprendre, réseaux intérieurs / extérieurs, parties communes à mettre aux normes et à embellir.

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.

Parmi les 6 logements du bâtiment A : seul l'appartement du R+1 sur rue a été bien entretenu par son propriétaire. Les cinq autres appartements doivent être restructurés en tenant compte de la suppression de l'édicule arrière et de la création d'un nouvel escalier remis aux normes techniques d'accessibilité courante.

- Le RDC est constitué de deux F2 avec présence de chambres sans fenêtre. Il est prévu de les réunir en seul appartement traversant, avec une ouverture plus grande sur la cour pour mieux répondre aux normes d'éclairage. Cette restructuration permettra également de repositionner l'escalier commun et d'améliorer le confort et l'accueil dans ce couloir. C'est la raison pour laquelle la SAELIT vient d'acquiescer ces lots en Avril 2015.
- Au R+1 : L'appartement sur rue est en bon état d'entretien, mais il sera néanmoins impacté au niveau de sa salle de bain par la création du nouvel escalier. A cette occasion le propriétaire pourra modifier la pièce-cellier pour agrandir son séjour-cuisine. Les menuiseries extérieures en PVC seront à changer lors des travaux de façade sur rue. L'appartement arrière est à restructurer complètement car il perdra son édicule faisant office de WC et qu'il sera fortement impacté par le nouvel escalier commun.
- Au R+2 : Les deux appartements seront fortement impactés par le nouvel escalier commun. L'appartement sur rue présente une mezzanine à redessiner car une partie est à moins de 180 cm du toit. L'appartement arrière est à restructurer complètement car il perdra son édicule faisant office de WC.
- Les travaux du bâtiment A relèvent des millièmes particuliers de copropriété et sont supportés en principe par les copropriétaires du bâtiment A selon le règlement de copropriété en vigueur en vigueur (voir le Syndic).

BATIMENT B : Cette maison indépendante confortable ne justifie pas de prescriptions particulières.

Son propriétaire devra néanmoins participer, exclusivement au titre de ses millièmes généraux, à certaines interventions concernant ses réseaux et son accès à la rue, à l'exclusion des travaux de restauration du bâtiment A.

Cela peut concerner notamment l'entretien du couloir, l'interphonie, le remplacement de la porte sur rue, le réseau d'eau usée, l'EDF commun.

C'est le Syndic qui, au titre de ses missions, devra alors établir la juste répartition des frais imputables au bâtiment B, en fonction du règlement de copropriété.

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 l'architecte du projet.

Sous l'égide 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 au vote des travaux.

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

Le Syndic 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 :

- L'architecte et le syndic feront 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 la charpente du toit.

Façade sur rue du Bâtiment A

- Réfection complète de la façade 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 de la baie du RDC
- Réparation ou Remplacement de la Porte d'entrée sur rue + interphonie

Façade sur cour du Bâtiment A

- Suppression des édicules et reprise des ouvertures correspondantes
- Réfection complète de la façade 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 de la Porte arrière du couloir

Cour du bâtiment A

- Traitement du réseau EU EP en sol
- Démolition de l'édicule
- Reconstitution de la clôture du Bâtiment B au droit de l'édicule supprimé
- Reprise du sol de la cour à la suite de ces interventions et finitions

Circulation horizontale du RDC du Bâtiment A

- Renforcement des murs du couloir en fonction des préconisations du BET à désigner par le syndic & isolation
- Isolation coupe-feu et renforcement structurel du plancher haut du RDC (selon préconisations BET)

- Création du nouvel escalier de distribution des appartements, avec étude de sol en fonction des fondations à prévoir
- Proposition d'agrandir sensiblement les parties communes en RDC pour améliorer le confort du couloir (*à l'occasion de la restructuration de l'appartement RDC et de l'escalier*)
- 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

Circulation verticale du RDC du Bâtiment A

- 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 du plancher haut du R+1 (selon préconisations BET)
- Désenfumage ou aération naturelle de la cage d'escalier
- Création d'une VMC collective pour y raccorder tous les lots privatifs (Ventilation Mécanique Assistée)
- Embellissement à réaliser

Comble et toiture du bâtiment A

- Remaniement complet de la toiture, contrôle et réparation de la charpente,
- Révision des solins et souches, purge des cheminées inutile
- 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 des Travaux de parties privatives (par lots)

Pour tous les appartements :

- S'adapter aux descentes EU et arrivées AEP modifiées
- Remplacement des menuiseries extérieures selon ZPPAUP (et après avis ABF)
- Portes palières neuves (à la suite du nouvel escalier commun)

Appartements du RDC (Lots n° 2 3 4 * Copropriétaire SAELIT)

- Restructuration du RDC en un seul appartement traversant
- Suppression de l'édicule dans la cour au titre des travaux de partie commune (lot 4)
- Mise à disposition de la copropriété des espaces nécessaire au nouvel escalier commun
- Mise à disposition de la copropriété d'un espace supplémentaire pour agrandissement des espaces communs
- Retraitement de la baie avant selon ZPPAUP (sur rue)
- Agrandissement de la baie arrière (sur cour)

Appartement du R+1 sur rue (Lot n° 6 * Copropriétaire HENNEQUIN)

- Mise à disposition de la copropriété des espaces nécessaire au nouvel escalier commun
- Adaptation de la Salle de bain en conséquence
- Amélioration du confort intérieur selon les souhaits du copropriétaire (voir cellier et séjour-cuisine)

Appartement du R+1 sur cour (Lot n° 5 * Copropriétaire HELALI)

- Mise à disposition de la copropriété des espaces nécessaire au nouvel escalier commun
- Suppression de l'édicule au titre des travaux de partie commune
- Restructuration complète de l'appartement à la suite de la suppression de l'édicule et suppression de la chambre sans fenêtre
- Proposition de retraiter les baies arrière pour augmenter le confort des lieux (au titre du PC de restauration immobilière)
- Embellissement de l'appartement

Appartement du R+2 sur rue (Lot n° 8 * Copropriétaire SAELIT)

- Mise à disposition de la copropriété des espaces nécessaire au nouvel escalier commun
- Amélioration du confort de l'appartement par modification de sa mezzanine et de son accès, avec contrôle de sa structure portante)
- Embellissement de l'appartement

Appartement du R+2 sur cour (Lots n° 7 & 9 * Copropriétaire MARTINEZ)

- Mise à disposition de la copropriété des espaces nécessaire au nouvel escalier commun
- Suppression de l'édicule au titre des travaux de partie commune
- Restructuration complète de l'appartement à la suite de la suppression de l'édicule et suppression de la chambre sans fenêtre
- Proposition de retraiter les baies arrière pour augmenter le confort des lieux (au titre du PC de restauration immobilière)
- Embellissement de l'appartement

IV. ESTIMATION DES TRAVAUX ET DÉLAI DE RÉALISATION

L'étude préalable de l'immeuble avec estimation provisoire des travaux a été réalisée durant le 1^{er} semestre 2015, par le Cabinet d'Architecture Michel ROGET DPLG (1 Rue Des Aires 34490 Corneilhan).

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 de la DUP 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

L'exécution de ces travaux ne devrait pas pouvoir se réaliser en site occupé. Le bâtiment A devra être vide durant les travaux.

L'appartement du bâtiment A pourra rester occupé et il faudra prévoir des dispositions particulière pour son accès, qui pourra être maintenu pendant toute la durée du chantier.

Un processus de relogement temporaire devra être mise en place par les propriétaires, en lien avec l'équipe PNRQAD de la maison de l'Habitat

Cout Estimatif Des Parties Communes

Les estimations sommaires de travaux sont établies sous réserve du contrôle des structures et de l'étude BET (Bureau d'Etude Technique), à réaliser par le Syndic, après décision de l'Assemblée Générale de Copropriété.

Estimation Sommaire de Parties Communes (avec Honoraires et Imprévus de 6%)

N°	CORPS D'ETAT	Montant HT Global du BAT A sur Rue	Dont PARTIES COMMUNES HT	Dont PARTIES PRIVATIVES HT
1	CONTRÔLE INITIAL DE LA STRUCTURE	6 000 €	6 000 €	0 €
2	FRAIS DE VOIRIE & CONSTATS D'HUISSIER	3 000 €	3 000 €	0 €
3	FAÇADE SUR RUE (Bât A) & MENUISERIES EXTERIEURES	23 000 €	23 000 €	0 €
4	FAÇADE SUR COUR (Bât A) & MENUISERIES EXTERIEURES	32 000 €	32 000 €	0 €
5	COUR DU BÂTIMENT A & DÉMOLITION EDICULE	31 000 €	47 000 €	0 €
6	CIRCULATION HORIZONTALE (Bât A)	53 100 €	53 100 €	0 €
7	CIRCULATION VERTICALE (Bât A)	15 500 €	15 500 €	0 €
8	COMBLES & TOITURE (Bât A)	37 000 €	37 000 €	0 €
9		0 €	0 €	
10		0 €	0 €	0 €
11		0 €	0 €	0 €
12		0 €	0 €	0 €
13	TRAVAUX PRIVATIFS HT	0 €	0 €	49 470 € ht
6%	PROVISIONS POUR IMPREVUS & ACTUALISATION	15 964 €	12 996 €	2 968 €
8%	HONORAIRES ARCHITECTE	18 368 €	18 368 €	0 €
1%	HONORAIRE BET STRUCTURE	2 296 €	2 296 €	0 €
1%	HONORAIRE BET SOLS MISSION G4	1 148 €	1 148 €	0 €
2%	ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE	4 592 €	4 592 €	0 €
0,50%	BUREAU DE CONTRÔLE HONORAIRE	1 148 €	1 148 €	0 €
0,50%	SPS HONORAIRE	1 148 €	1 148 €	0 €
	TOTAL HT	310 734 € ht	258 296 € ht	52 438 € ht
10%	TVA	31 073 €	25 830 €	5 244 €
1%	Honoraires du Syndic sur travaux	2 841 €	2 841 €	0 €
	TOTAL TTC	344 648 € TTC	286 966 € TTC	57 682 € TTC
	216 m²	1 594 €/m²	1 327 €/m²	267 €/m²

Cout Estimatif Des Parties Privatives par Lots

N° LOT	SURF PRIVATIVE des Appt	216 m² Logt	267 €/TTC/m² Logt	
1	Supprimé	0 m² Logt	0 € TTC	
	Millièmes parties Communes	0,000%	0 € TTC	
	Supprimé	Total TTC		0 € TTC
2	SÆLIT	40 m² Logt	8 503 € TTC	
BATA	Millièmes parties Communes	17,267%	49 550 € TTC	
RDC	SÆLIT	Total TTC		58 053 € TTC
3	SÆLIT	27 m² Logt	7 700 € TTC	
BATA	Millièmes parties Communes	12,462%	35 762 € TTC	
RDC	SÆLIT	Total TTC		43 462 € TTC
4	SÆLIT	1 m² Logt	0 € TTC	
A Démolir	Millièmes parties Communes	0,300%	861 € TTC	
RDC Cour	SÆLIT	Total TTC		861 € TTC
5	HELALI	42 m² Logt	11 583 € TTC	
BATA	Millièmes parties Communes	17,417%	50 € TTC	
R+1	HELALI	Total TTC		11 633 € TTC
6	HENNEQUIN	52 m² Logt	1 760 € TTC	
BATA	Millièmes parties Communes	19,369%	55 583 € TTC	
R+1	HENNEQUIN	Total TTC		57 343 € TTC
7	MARTINEZ	52 m² Logt	11 000 € TTC	
BATA	Millièmes parties Communes	17,417%	49 981 € TTC	
R+2	MARTINEZ	Total TTC		60 981 € TTC
8	SÆLIT	53 m² Logt	13 871 € TTC	
BATA	Millièmes parties Communes	15,465%	44 379 € TTC	
R+2	SÆLIT	Total TTC		58 250 € TTC
9	MARTINEZ	1 m² Logt	0 € TTC	
BATA	Millièmes parties Communes	0,300%	861 € TTC	
R+2	MARTINEZ	Total TTC		861 € TTC
	TOTAL PRIVATIF TTC		54 417 € TTC	
	TOTAL TTC (Travaux Hors Honoraires & Imprévus)			291 444 € TTC

V. FICHE DUP JAURES : IMMEUBLE AO685

Références cadastrales	Adresse	Quartier
AO689	65 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+3	R+1
Locaux en Rez-de-Chaussée	commerce	Logement
Fond de Parcelle	cour	Bâti
Logements	Collectif : 7	Collectif : 2
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
Constructions précaires et édicules ,	Balcon sur rue à démolir	A démolir
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

p 35

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. ANNEXES : NOTE & ESTIMATION SOMMAIRE (ARCHITECTE)

Immeuble 57 rue Jean JAURES à Sète

DESCRIPTIF / ESTIMATIF SOMMAIRE TRAVAUX

INTERVENTIONS SUR PARTIES COMMUNES & PRIVATIVES DE L'IMMEUBLE (Bâtiment A) SUITE **TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT SUIVANT PROGRAMME DE TRAVAUX sous DUP**

PARTIES COMMUNES

- | | |
|---|----------------|
| 1. CONTRÔLE INITIAL DE LA STRUCTURE & MISSION DU BET | 6000,00 € HT |
| 2. Frais de voirie & constat d'huissier propriétés voisines (n°55 & 59) | 3000,00 € HT |
| 3. FAÇADE SUR RUE du Bâtiment A | |
| Réfection complète de la façade selon ZPPAUP | |
| Remplacement des menuiseries extérieures selon ZPPAUP | |
| Réparation et mise aux normes des garde corps | |
| Réseaux extérieurs & descentes EP | |
| Traitement de la baie du RDC | |
| Réparation ou remplacement de la porte d'entrée sur rue & interphonie | 23 000,00 € HT |
| 4. FAÇADE SUR COUR du Bâtiment A | |
| Reprises des ouvertures correspondantes (sous œuvres) | |
| Réfection complète de la façade selon ZPPAUP | |
| Remplacement des menuiseries extérieures selon ZPPAUP | |
| Réparation et mise aux normes des garde corps | |
| Réseaux extérieurs & descentes EP | |
| Traitement des baies du RDC, 1 ^{er} étage & 2 ^{ème} étage | |
| Réparation ou remplacement de la porte sur cour | 32 800,00 € HT |

5. COUR du Bâtiment A	
Traitement des EU & EP en sol	
Démolition de l'édicule	
Reconstitution mur clôture au droit de l'édicule supprimé	
Reprise sol cour	
	31 700,00 € HT
6. Circulation horizontale du Bâtiment A	
Renforcement murs couloir	
Isolation & renforcement structurel du plancher haut RDC	
Création du nouvel escalier avec étude de sol & fondations	
Création du local 2 roues & renforcement boîtes aux lettres	
Boîtes aux lettres	
Mise aux normes des réseaux divers	
Mise aux normes électricité communes et alimentations gaz	
Embellissement	
	53 100,00 € HT
7. Circulation verticale du Bâtiment A	
Création du nouvel escalier (compté dans article 6)	
Isolation et renforcement structurel du plancher haut du 1 ^{er} étage	
Aération naturelle cage d'escalier	
Main courante & garde corps	
VMC collective	
Embellissement (compté dans article 6)	
	15 500,00 € HT
8. Combles et toiture du Bâtiment A	
Remaniement complet de la toiture, contrôle et réparation charpente	
Révision solins, souches, purges cheminées inutiles	
Accès toiture et dispositif de sécurité	
Verrière & fenêtre de toit	
Chéneaux et gouttières en zinc	
	37 000,00 € HT

Montant estimatif parties communes

202 100,00 € HT
(valeur mai 2015)

PARTIES PRIVATIVES

1. Appartement du RDC (Copropriétaire SA ELIT)
Restructuration de l'appartement comprenant démolitions, cloisonnement, faux plafond, électricité, chauffage, portes de distribution, placards, plomberie sanitaires, peinture.
14 730,00 € HT
2. Appartement du 1^{er} étage sur rue (Copropriétaire HENNEQUIN)
Reprise ponctuelles de la zone de la cage d'escalier et adaptation de la salle d'eau.
1 600,00 € HT
3. Appartement du 1^{er} étage sur cour (Copropriétaire HELLALI)
Restructuration de l'appartement comprenant démolition, cloisonnement, faux plafond, électricité, chauffage, portes de distribution, placards, plomberie sanitaires, peinture.
10 530,00 € HT
4. Appartement du 2^{ème} étage (Copropriétaires MARTINEZ & SA ELIT)
Restructuration des deux appartements comprenant démolitions, cloisonnement, faux plafond, Electricité, chauffage, portes de distribution, placards, plomberie sanitaires, peinture, mezzanine,....
22 610,00 € HT

Montant estimatif parties privatives

49 470,00 € HT
(valeur mai 2015)

Notes :

Le bâtiment concerné est exclusivement le bâtiment A hors quelques prestations complémentaires de raccordement de réseaux divers pour le bâtiment B.

La création de ce nouvel escalier entraînera des pertes de surfaces pour la plupart des appartements (voir plans du 20/05/15).

Il s'agit d'un projet global et tous les appartements de l'immeuble A sont concernés

L'exécution de ces travaux ne pourra être réalisé en site occupé. L'immeuble devra être vide pendant les travaux. L'appartement de l'immeuble B pourra rester occupé. A voir pendant la préparation du chantier.

Estimation phase A.P.S sous réserve contrôle des structures et étude BET

◆◆◆
