

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde



Mairie d'Agde

CS 20007
34306 AGDE CEDEX

Dossier d'utilité publique 1^{ère} liste d'immeubles

Juin 2025

Dossier présenté à l'enquête publique préalable
à la déclaration d'utilité publique de prescription de travaux

Sommaire

Résumé non technique de l'Opération de Restauration Immobilière	4
Déroulé de la procédure d'Opération de Restauration Immobilière	6
Préambule	8
1. Plans de situation	15
2. Désignation des immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique	18
3. Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles	20
4. Notice explicative	22
4.1. Objet de l'opération	23
4.1.1. L'Opération de Restauration Immobilière	23
4.1.2. Dispositions relatives à la protection des occupants	24
4.1.3. Le choix des immeubles inscrits dans la DUP	25
4.2. Programme global des travaux	28
4.2.1. Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration	28
4.2.2. Dispositions relatives aux parties communes	31
4.2.3. Dispositions relatives aux parties privatives	38
4.2.4. Programme global des travaux par immeuble	42
4.2.5. Obligation de déposer une demande de Permis de Construire	53
4.3. Indication sur la situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments	54
5. Estimations financières	55

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

Résumé non technique de l'Opération de Restauration Immobilière

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure définie dans le Code de l'Urbanisme permettant de transformer des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Lorsqu'elle est à l'initiative d'une personne publique, par exemple d'une collectivité locale, elle permet de prescrire aux propriétaires des immeubles concernés la réalisation de travaux précis et préalablement définis. Ces travaux consistent, généralement par une réhabilitation lourde, à transformer un bâti existant en raison de son état de dégradation importante et du caractère indigne voire dangereux de certains logements.

Les travaux obligatoires dans le cadre d'une ORI sont déclarés d'utilité publique. La collectivité à l'initiative de la procédure constitue donc un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dans lequel elle détermine notamment les immeubles concernés, le programme et le délai de réalisation des travaux. A l'issue d'une enquête publique préalable, une Déclaration d'Utilité Publique de travaux est prise par arrêté préfectoral. La durée de validité maximale de cet arrêté de DUP est de cinq ans, prorogeables une fois pour une durée équivalente.

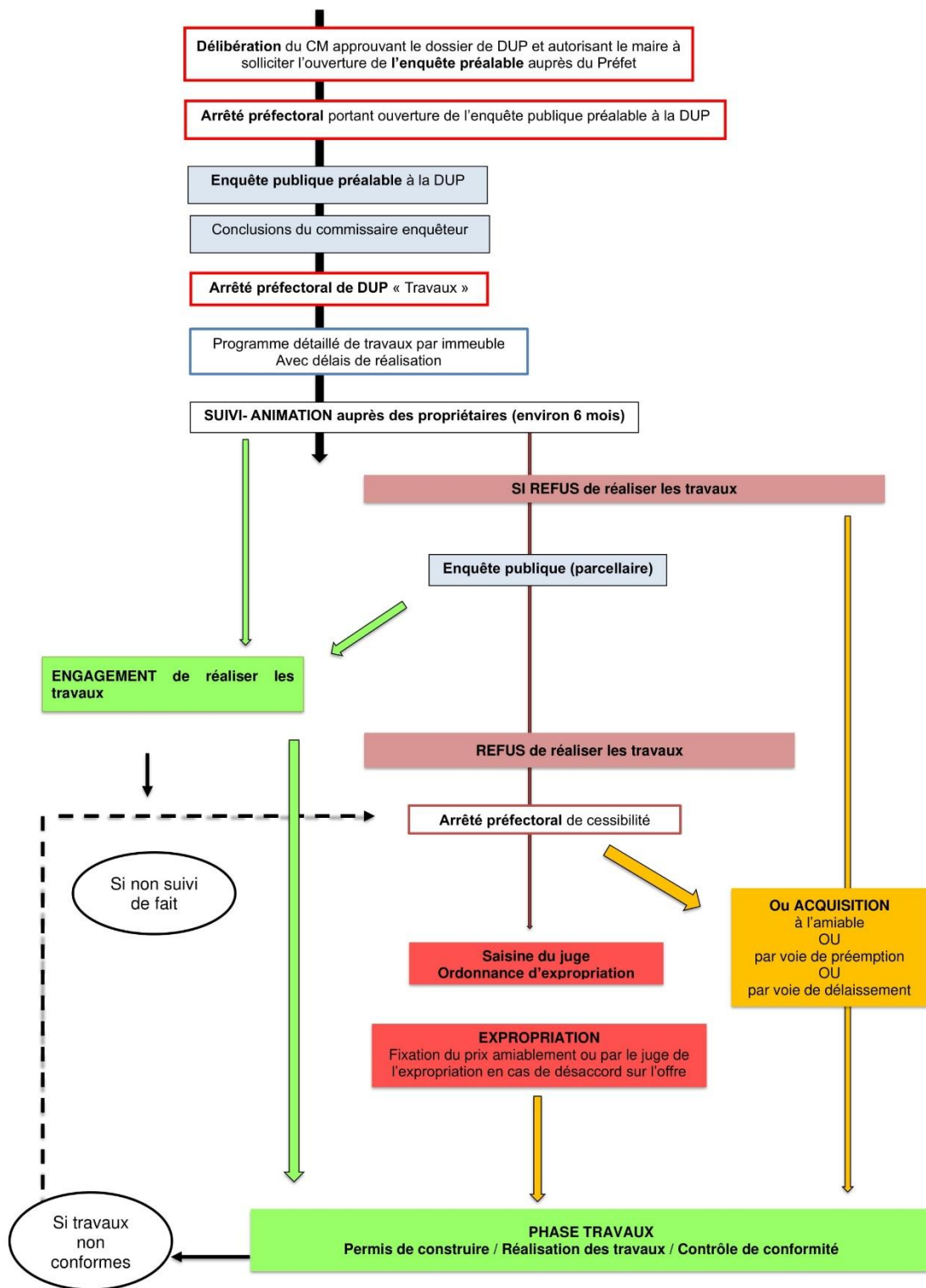
Le propriétaire devra obligatoirement déposer un Permis de Construire (ou Permis de démolir le cas échéant) pour la réalisation des travaux prescrits dans le cadre d'une ORI. A défaut de réalisation des travaux obligatoires, la collectivité compétente pourra procéder à l'expropriation des biens du propriétaire à l'issue d'une enquête parcellaire.

La particularité de la procédure d'ORI est d'être à la fois incitative et coercitive. En effet, l'expropriation intervient uniquement dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai fixé. Le propriétaire concerné garde donc une importante marge de manœuvre dans la mesure où il peut démontrer tout au long de la procédure sa volonté de réaliser les travaux. De plus, il conserve le droit, sous certaines conditions, de bénéficier de subventions pour le financement des travaux.

Dans le cas où il accepte de réaliser les travaux, le propriétaire est tenu de respecter les droits des occupants des locaux concernés par la restauration immobilière.

Une enquête publique se déroule préalablement à l'arrêté préfectoral de DUP travaux, au cours de laquelle un commissaire enquêteur sera désigné et tiendra des permanences dans la commune. A ce moment, les propriétaires d'immeubles concernés, ainsi que tout public intéressé, auront la possibilité d'exprimer leurs observations ou interrogations sur la procédure auprès du commissaire enquêteur.

Déroulé de la procédure d'Opération de Restauration Immobilière



Préambule

Un projet de ville global

La Ville d'Agde développe depuis 2017 une stratégie d'intervention globale et ambitieuse afin de repositionner durablement son centre-ville.

L'objectif premier est d'agir sur le cœur de ville d'Agde et de réhabiliter massivement les espaces publics, les logements et locaux commerciaux pour le rendre attractif et accessible, et lui redonner une vocation particulière dans les fonctions urbaines.

Cette stratégie résulte du constat initial d'un certain nombre de difficultés que cumule la ville d'Agde, particulièrement visibles à l'échelle du centre-ville : nombre de logements potentiellement indignes très élevé, vacance commerciale importante, déficit d'attractivité résidentielle, précarité des habitants.

La requalification de l'habitat est un enjeu essentiel en termes de cadre de vie et de renouvellement urbain. L'offre de logement en cœur de ville est essentiellement une offre privée (parc social public peu développé), qui fait souvent office d'habitat social de fait.

Depuis près de 20 ans, la Ville d'Agde et la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée mènent un programme ambitieux sur le centre ancien d'Agde en matière de Politique de la Ville et de renouvellement urbain. L'objectif de cette intervention globale est l'amélioration du cadre de vie des habitants à travers des actions sur les volets logements, espaces et équipements publics, les commerces, l'emploi et les connexions avec le reste du territoire.

Au titre de sa compétence en matière de Politique Locale de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée poursuit son action engagée à travers son PLHI pour répondre au mieux aux besoins en logement exprimés sur son territoire.

Le programme « Action cœur de Ville » et son articulation avec le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

En 2018, la Ville d'Agde a été retenue dans le cadre du plan national « Action cœur de ville », une opportunité sur laquelle souhaite s'appuyer la commune pour mettre en œuvre les projets structurants qui composent son plan d'actions.

Le programme Action Cœur de Ville (ACV) et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) poursuivent des ambitions similaires. Ils s'articulent pour soutenir les projets conduits sous la responsabilité partagée de la ville d'Agde et de son intercommunalité.

Ils visent à réduire, voire à supprimer, les dysfonctionnements urbains du quartier prioritaire en politique de la ville et l'inscrire dans le développement de son agglomération.

La stratégie générale du projet de territoire de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée s'emploie à rendre complémentaires les actions des deux programmes. En termes d'habitat notamment, l'intervention sur le parc existant constitue un enjeu majeur commun au programme Action Cœur de Ville et au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. En matière de mobilité, le développement des modes actifs dans l'espace public marque les opérations d'aménagement des 2 programmes, particulièrement en entrée de ville. Pour exemple, la « Promenade », aujourd'hui vécue comme une césure entre le centre-ancien et le reste de la ville, fera l'objet d'un réaménagement complet sur ses parties haute et basse. Le but est de lui conférer le statut de place urbaine centrale, reconfigurée dans le cadre du programme de renouvellement urbain mais aussi d'espace partagé public dédié aux cheminements doux dans le cadre du programme Action Cœur de Ville pour sa partie basse, à proximité du fleuve Hérault. En matière de développement économique et commercial, des actions sont prévues en matière de réaménagement des commerces existants et de création de nouvelles cellules. Enfin, en cohérence avec l'objectif d'accès aux équipements et services publics commun aux deux programmes, la Ville d'Agde et la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée s'attacheront au rééquilibrage de l'offre entre le centre-ville et sa périphérie.

Des restructurations d'ampleur sont prévus sur 4 îlots très dégradés (Amour, Brescou, Terrisse, Notre Dame). Les acquisitions sont en cours d'achèvement et la programmation des logements est globalement arrêtée.

Dans le cadre de la ROLLS (Reconstitution de l'Offre de Logements Locatifs Sociaux), 20 logements locatifs sociaux devront être produits dont 12 PLAI et 8 PLUS.

Au-delà du NPNRU, l'ORT Action Cœur de Ville prévoit une politique d'acquisition revente d'immeubles au profit d'opérations de production de logements sociaux.

Au total, ce sont près de 400 logements de qualité qui devraient être produits au travers de ces deux dispositifs

L'inscription du projet dans une nouvelle OPAH-RU

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est un dispositif proposé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui a pour objectif de favoriser le développement d'un territoire par la requalification de son parc privé ancien. Cette offre partenariale propose des aides financières à l'ingénierie à destination des collectivités et des aides financières aux travaux à destination des propriétaires et/ou copropriétaires.

L'OPAH Renouvellement Urbain (OPAH RU) associe à ces aides financières (caractère incitatif de l'opération), un volet d'actions coercitives reposant sur des obligations et prescriptions de travaux. C'est pourquoi, dans la continuité et la cohérence avec les politiques de l'habitat menées précédemment, elle apparaît particulièrement adaptée aux problèmes rencontrés par le centre ancien d'Agde.

Plusieurs actions se sont succédé en faveur de l'amélioration du parc existant :

- Un Périmètre de Restauration Immobilière (PRI), le 1er instauré en 1991 - il aura initié plusieurs restaurations qualitatives en loi Malraux avant un coup d'arrêt en 2008 ;
- En parallèle, plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU), entre 2010 et 2018 (dans le cadre d'un dispositif « multisites ») puis entre 2019 et 2024 (dans le cadre d'un dispositif propre au centre ancien d'Agde) ;
- Deux Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC) entre 2017 et 2024 ;
- Lancement d'une nouvelle OPAH-RU pour la période 2025-2029.

La nouvelle convention d'OPAH-RU d'Agde, définit plusieurs orientations de façon à améliorer l'efficacité de cet outil opérationnel :

- Recentrer l'opération sur un centre ancien resserré. A noter que les propriétaires des quartiers « sortis » du périmètre OPAH-RU pourront bénéficier du PIG communautaire ;
- Positionner l'incitatif sur les volets contribuant le plus directement au renouvellement urbain : actions structurantes sur les parties privatives de copropriétés, production de logements locatifs conventionnés et développement de l'accession-amélioration ;
- Mettre en place une action coercitive sur les adresses les plus critiques ;
- Prévoir des missions spécifiques d'appui renforcé sur les plans juridique, technique et administratif à la mise en œuvre des outils coercitifs (ORI, expropriations, vente avec cahier des charges) ;
- Optimiser la gouvernance et l'animation du dispositif, notamment via un renforcement de l'implication de la Ville d'Agde et une meilleure articulation avec la CAHM, maître d'ouvrage de l'opération.

Le périmètre d'intervention de l'OPAH RU porte sur le centre-ville d'Agde sur un périmètre plus resserré que le précédent. Des immeubles prioritaires ont été identifiés tout comme des axes stratégiques (le long des quais ou entre le long de la Promenade.

Ce dispositif s'inscrit dans une volonté globale de valorisation de l'immobilier et du bâti de l'hyper centre portée par la ville d'Agde, afin de lui redonner une attractivité résidentielle dans un objectif de mixité sociale et générationnelle. Pour atteindre ces objectifs, plusieurs enjeux sur l'habitat ont été définis :

- Enjeux urbains :
 - Changer l'image du centre-ancien notamment à travers la requalification d'îlots stratégiques entiers, d'immeubles ponctuels à rénover
 - Augmenter l'attractivité du centre-ancien

- Rééquilibrer le peuplement et renforcer la mixité sociale notamment en développant l'accession
- Ouvrir le centre-ancien sur le reste du territoire, favoriser son accessibilité
- Implanter et maintenir les équipements publics
- Enjeux habitat et sociaux :
 - Requalifier un parc dégradé parfois insalubre
 - Garantir aux locataires des conditions de logements décentes
 - Maintenir les occupants âgés ou handicapés dans leur logement
 - Produire une offre en accession abordable, en début de parcours résidentiel, pour attirer de nouveaux habitants
 - Produire une offre en logements à loyers maîtrisés de qualité
- Enjeux économiques :
 - Dynamiser le tissu commercial en centre-ville
 - Favoriser l'implantation de commerces de proximité
- Enjeux patrimoniaux :
 - Valoriser le patrimoine par la qualité des aménagements réalisés sur l'espace public
 - Préserver le patrimoine architectural lors des interventions sur l'habitat.

Les axes d'interventions déclinés à partir de ces enjeux sont les suivants :

- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne : poursuite du permis de louer et intensification des infractions / travail avec l'ARS et la CAF sur l'insalubrité et l'indécence ;
- Requalifier les îlots les plus dégradés : intervention sur 4 îlots dégradés dans le cadre du NPNRU 2018/2030 (îlots de l'Amour, Terrisse, Brescou et Notre Dame) ;
- Participer à la requalification de l'espace urbain en soutenant les ravalements de façades sur des axes stratégiques ;
- Développer une offre de logements à loyer maîtrisé ;
- Lutter contre la vacance ;
- Favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique ;
- Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées ;
- Accompagner la commune dans la mise en œuvre de son projet en corrélation avec les dispositifs RU de l'Anah :
 - poursuite du travail engagé sur la requalification des îlots et les opérations d'acquisition revendu aux bailleurs sociaux de l'ORT Cœur de Ville ;
 - engagement en partenariat avec la ville d'Opérations de Restauration immobilière (ORI) sur les immeubles les plus dégradés et de travaux d'office sur les bâtis frappés de péril ordinaire ;
 - poursuite de la veille foncière en partenariat avec la commune et l'EPF.

- Accompagner les copropriétés qui présentent des signes de dégradation : amplification des actions auprès des copropriétés sur la base d'une liste d'immeubles à traiter et poursuivre l'accompagnement des copropriétés sur les plans juridiques et de gestion ;
- Favoriser l'accession à la propriété en centre ancien ;
- Mettre en valeur le patrimoine, en garantissant sa prise en compte dans les projets de réhabilitation et en poursuivant la campagne de ravalement obligatoire de la rue du Quatre Septembre.

Cette nouvelle OPAH-RU a pour ambition de réhabiliter 218 logements et rénover 25 façades sur le périmètre opérationnel sur les cinq années à venir. Pour atteindre ces objectifs, l'Anah prévoit de mobiliser près de 3,7 millions d'euros, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée 881.000 euros et la ville d'Agde près de 472.000€ sur 5 ans.

Le caractère incitatif de l'OPAH RU d'Agde est renforcé par une démarche proactive en direction des propriétaires et copropriétaires du parc privé, afin d'inciter à la réalisation d'un programme de travaux à l'échelle d'un immeuble, voire d'un îlot : sont ainsi proposées des actions de conseils, d'informations et de communication spécifiques, ainsi qu'un accompagnement technique, financier et administratif à la réalisation des travaux (diagnostic technique du logement, accompagnement social et sanitaire des ménages notamment dans les recherches de relogement, étude de faisabilité du programme de travaux, mobilisation des subventions auprès des financeurs).

Ces actions incitatives peuvent être très limitées dès lors que les propriétaires et/ou copropriétaires sont dans l'incapacité financière ou peu enclins à la réalisation des travaux qui leur incombent. Pour être efficaces, ces actions doivent être combinées avec des outils coercitifs modérés tels que les pouvoirs de police du Maire ou du Préfet (arrêtés de mise en sécurité : péril, insalubrité, etc.) voire des outils renforcés tels que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) et les Déclarations d'Utilité Publique de prescription de travaux (DUP travaux) qui lui sont associées.

Pour traiter les points durs persistants, la Ville d'Agde souhaite engager une étape supplémentaire en déclarant d'utilité publique la restauration immobilière de certains bâtis dans son centre ancien.

La convention d'OPAH-RU prévoit ainsi la mise en place d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI).

Son animation et son suivi par un opérateur dédié permettront d'assurer l'ensemble des missions notamment les échanges amiables auprès des propriétaires dans la perspective de les convaincre de réaliser eux-mêmes des travaux prescrits, ou lors de la phase de recyclage et de reprogrammation des immeubles en cas de défaillance de leur part :

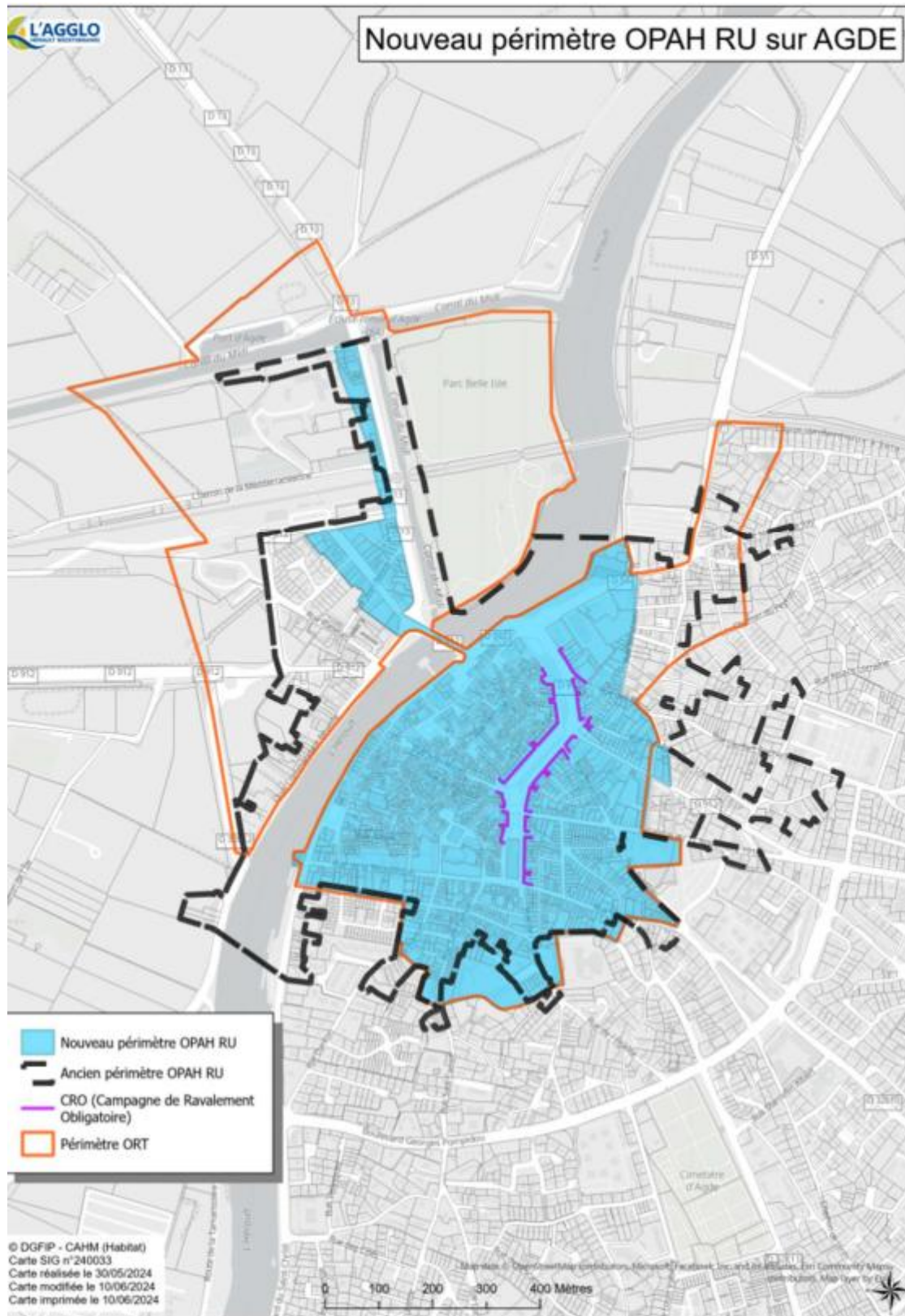
- en sollicitant les propriétaires pour l'établissement du projet de réhabilitation et l'engagement de celui-ci, après les avoir informés de la mise en place d'une DUP de travaux sur leur immeuble

- par le contrôle du respect des prescriptions de l'ORI
- par le contrôle des obligations des propriétaires liées aux relogements des occupants induits par l'exécution des travaux
- en organisant l'articulation de l'ORI avec le cas échéant d'autres procédures mises en oeuvre (arrêté d'insalubrité ou de péril)
- en liaison avec les prestataires en charge de l'animation des dispositifs incitatifs sur le plan financier, par le suivi des dossiers de demande de subventions
- en liaison avec les différents services instructeurs, par le suivi des dossiers de demande de permis de construire
- en organisant le cas échéant le suivi des enquêtes parcellaires
- en engageant les négociations foncières avec les propriétaires soumis à DUP et désireux de céder leur immeuble
- en procédant le cas échéant aux expropriations judiciaires nécessaires à la réalisation de l'ORI
- par le relogement des occupants des immeubles éventuellement acquis
- en définissant les actions de recyclage des immeubles cédés, dans le respect de la DUP de travaux
- par une veille foncière sur les secteurs concernés
- en produisant l'évaluation, le suivi et le rendu final de l'intervention

Le présent dossier fixe les modalités de mise en oeuvre de l'Opération de Restauration Immobilière.

1. Plans de situation

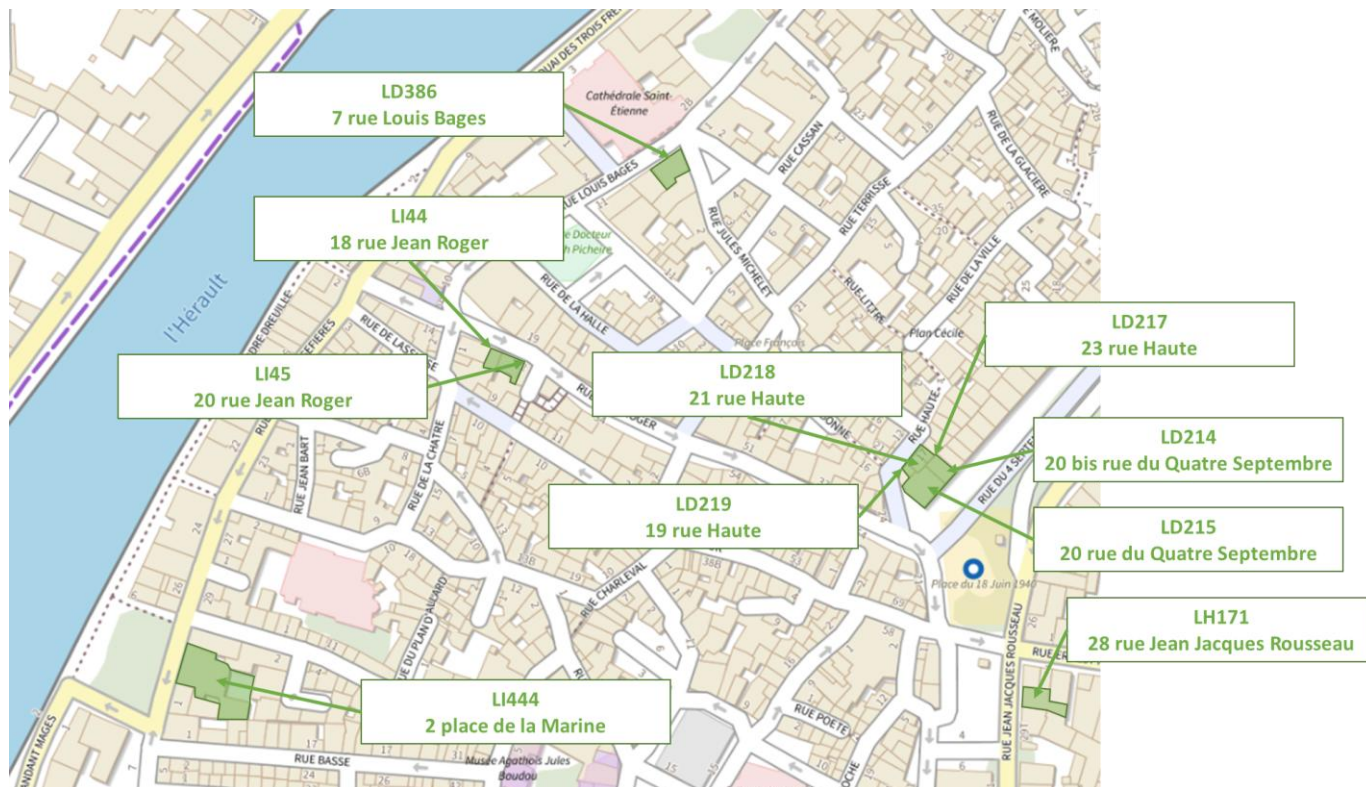
Périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU)



Périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Renouvellement Urbain (OPAH RU) 2025-2029
Ville d'Agde

Localisation des parcelles sous déclaration d'Utilité Publique – Plan d'ensemble

Les bâtiments concernés par la Déclaration d'Utilité Publique et leur terrain d'assiette au sein de la commune d'Agde, sont localisés et délimités sur le plan suivant :



Localisation des parcelles sous déclaration d'Utilité Publique – Plan d'ensemble
Ville d'Agde

2. Désignation des immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique

Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale au sol (m²)	Niveaux habitables	Nombre total de logements	Nombre total de Locaux commerciaux	Statut de propriété	Nombre de propriétaires
20 rue du Quatre Septembre	LD215	147	2	1	1	Monopropriété	1 (SCI)
20 bis rue du Quatre Septembre	LD214	71	3	2	1	Monopropriété	1 (SCI)
19 rue Haute	LD219	34	2	0	1	Copropriété	2 (1 SCI + 1 indivision)
21 rue Haute	LD218	48	3	1	0	Copropriété	2 (1 SCI + 1 indivision familiale)
23 rue Haute	LD217	24	2	0	2	Monopropriété	1 (SCI)
7 rue Louis Bages	LD386	126	2	2	2	Monopropriété	1 (indivision)
2 place de la Marine	LI444	515	2	7	1	Copropriété	4 (1 indivision + 1 SCI + 2 personnes physiques)
18 rue Jean Roger	LI44	39	3	3	2	Monopropriété	1 (indivision)
20 rue Jean Roger	LI45	75	3	1	1	Monopropriété	1 (indivision)
28 rue Jean-Jacques Rousseau	LH171	114	3	6	1	Copropriété	2 (1 SCI + 1 indivision)

Les 5 immeubles détourés en bleu forment un ensemble lié par des imbrications structurelles avec des communications directes entre les bâtis. Par ailleurs, on retrouve sur chacun d'entre eux le même propriétaire (SCI) détenant tout ou partie des lots des 5 immeubles.

3. Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

Adresse	Parcelle	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Etat d'occupation supposé des immeubles
20 rue du Quatre Septembre	LD215	1	1	Local commercial en activité Logement de fonction (le commerçant est propriétaire du fonds de commerce)
20 bis rue du Quatre Septembre	LD214	2	1	Vacant
19 rue Haute	LD219	0	1	Vacant
21 rue Haute	LD218	1	0	Vacant
23 rue Haute	LD217	0	2	Vacant
7 rue Louis Bages	LD386	2	2	Vacant
2 place de la Marine	LI444	7	1	4 logements occupés
18 rue Jean Roger	LI44	3	2	2 locaux en RDC occupé 1 logement occupé 2 logements vacants
20 rue Jean Roger	LI45	1	1	Vacant
28 rue Jean-Jacques Rousseau	LH171	6	1	6 logements vacants 1 commerce en activité

4. Notice explicative

4.1. Objet de l'opération

4.1.1. L'Opération de Restauration Immobilière

L'Opération de Restauration Immobilière est une opération d'aménagement définie par les articles L.313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme. Elle consiste en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité ¹ d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Son objectif est d'imposer la réalisation de travaux de réhabilitation sur des immeubles dont l'état de dégradation nuit au cadre de vie des habitants et ne permet pas de répondre au besoin de logements adaptés et conformes aux normes de sécurité ou de confort. Les travaux de remise en état des immeubles et des logements concernés sont déclarés d'utilité publique. Cette Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est prise par arrêté préfectoral et dans les conditions fixées par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la collectivité compétente.

Un programme de travaux est fixé pour chaque immeuble ainsi que le délai de réalisation. A défaut d'engagement puis de réalisation par les propriétaires des travaux, conformément au programme et au délai prescrit, la collectivité peut demander l'expropriation de tout ou partie des immeubles.

Le programme des travaux concerne les travaux sur les parties communes, mais également les travaux intérieurs aux logements, et tous types de travaux pouvant aboutir à la restauration complète de l'immeuble (exemple : réfection des cours, aménagements des locaux communs, curetages et démolitions partielles,...).

Au cours de la procédure, deux enquêtes publiques sont menées séparément : une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et une enquête parcellaire.

L'Opération de Restauration Immobilière est une procédure autonome et distincte de l'OPAH RU sur le plan juridique, toutefois les deux dispositifs s'articulent complètement dans leur mise en œuvre opérationnelle.

Les propriétaires des biens ciblés par la DUP travaux peuvent ainsi prétendre, sous réserve d'éligibilité aux réglementations en vigueur (Anah, collectivités...), aux aides financières et plus généralement à l'accompagnement technique, administratif et financier proposés dans le cadre du dispositif OPAH RU.

¹ L'habitabilité se définit par les conditions que remplit un logement pour être habité. Les normes minimales de l'habitabilité sont définies en annexe de l'article R.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

S'ils ne souhaitent pas engager les travaux, les propriétaires pourront vendre leur immeuble à un tiers. Ils pourront également faire valoir leur droit de délaissement et demander à la collectivité d'acquérir leur(s) bien(s).

4.1.2. Dispositions relatives à la protection des occupants

Cas dans lesquels les travaux ne nécessitent pas d'évacuation du logement ou du local :

Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, ne peuvent s'opposer à l'exécution des travaux prescrits (article L.313-6 du Code de l'urbanisme).

Cependant, le bailleur devra leur adresser un préavis de trois mois pour pouvoir y accéder et imposer les contraintes d'exécution (art L 314-4 du Code de l'urbanisme).

Cas dans lesquels des travaux nécessitent une évacuation provisoire :

Le bailleur d'un local à usage d'habitation ou à usage professionnel pourra, en cours de bail, reprendre les lieux en tout ou en partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux « *et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues* » aux articles L.313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, mais à condition qu'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble ; cette offre précise les caractéristiques du local offert.

L'offre doit être notifiée au moins un an à l'avance.

Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction prévue au chapitre V de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre (article L.313-7 du Code de l'urbanisme).

Si le bailleur ne peut offrir un nouveau local, la Commune devra pourvoir au relogement provisoire en application de l'article L.314-3 du Code de l'urbanisme.

Tous les frais de déménagement seront à la charge de la Commune.

Cas dans lesquels les travaux nécessitent une éviction définitive (par exemple en cas de redistribution des logements) :

Dans ce cas, la Commune devra faire à chacun des occupants au moins deux propositions de relogement et prendre à sa charge les frais de déménagement. (article L.314-2 du Code de l'urbanisme).

A noter que dans le cadre de la convention de renouvellement urbain avec l'ANRU, la commune de d'Agde a développé une stratégie de relogement qui s'appuie notamment sur une MOUS relogement pour accompagner les ménages dans leur hébergement ou relogement.

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

Par ailleurs dans l'hypothèse où des arrêtés de police seraient pris (arrêtés de mise en sécurité : péril, insalubrité, équipements collectifs...), il faudrait tenir compte des obligations spécifiques qui en découlent et qui sont à la charge des bailleurs.

4.1.3. Le choix des immeubles inscrits dans la DUP

Les diagnostics réalisés pendant l'évaluation de l'OPAH-RU 2019-2024 ont permis d'identifier plusieurs immeubles dont l'état de dégradation du bâti rendait nécessaire une réhabilitation lourde.

Un premier constat général a été fait sur la tendance du parc privé du centre ancien à évoluer vers une fonction de parc social de fait, qui met à la disposition de populations vulnérables (niveau de pauvreté et taux de chômage dans le centre ancien deux fois supérieurs à la moyenne communale) une offre locative de faible qualité et insuffisamment diversifiée avec parfois l'apparition de comportement de « marchands de sommeil » et la création, sans autorisation, de logements dans d'anciens locaux commerciaux.

Dans le QPV du centre ancien d'Agde bien plus qu'ailleurs dans l'agglomération, le parc privé fait ainsi office de parc très social de fait et près de 1 logement sur 2 y est qualifié de potentiellement indigne. Aux côtés de ce bâti fortement dégradé, la vacance dans le QPV est extrêmement élevée : d'après le fichier LOVAC 2023, elle concerne 27% des logements, soit plus de 1 000 logements.

La commune d'Agde compte 1 262 copropriétés dont 394 se situent sur le périmètre de la précédente OPAH-RU. Parmi elles, 202 sont identifiées comme potentiellement fragiles ce qui représente 83% des copropriétés potentiellement fragiles de la ville. De petite taille (4,8 logements en moyenne), nombre d'entre elles sont désorganisées (absence de syndic, non immatriculation au Registre National des Copropriétés, absence de renseignement des données de gestion,...).

L'action menée par les services de la Communauté d'Agglomération à travers les OPAH-RU successives, la cellule « Bâti Dégradé et Permis de Louer », Action Cœur de Ville, la convention de portage foncier avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie et le suivi fin des DIA (déclaration d'intention d'aliéné) ont permis d'aboutir à cette première liste de 9 immeubles sur lequel porte le présent dossier de DUP d'ORI.

Les immeubles sont donc retenus au vu de critères liés à :

- La forte dégradation et la vétusté des logements
- L'état de vacance nécessitant des travaux de remise en état d'habitabilité
- L'occupation sociale actuelle supposée des logements
- La localisation dans le centre ancien, sur les axes principaux du projet urbain du centre-ville
- Le potentiel résidentiel qu'il convient de valoriser
- L'intérêt patrimonial et architectural à préserver

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

Au regard de ces éléments et après une analyse fine des situations de chaque adresse, il a été dressé cette liste d'immeubles imbriqués jugés prioritaires tels que décrit dans la convention d'OPAH-RU 2025-2029.

La mise en œuvre d'une DUP d'opération de restauration immobilière est rendue nécessaire au regard des caractéristiques générales des immeubles ciblés :

- des conditions d'habitation non satisfaisantes au regard des normes de confort, d'hygiène et de sécurité, présentant des signes d'insalubrité voire de dangerosité ;
- un niveau de dégradation élevé des logements (y compris les logements occupés) : dégâts des eaux, humidité et moisissures importantes, système d'aération inopérant, menuiseries vétustes et infiltrantes, moyens de chauffage précaires, inconfort thermique, installations électriques dangereuses ;
- une fragilité de l'enveloppe bâtie : toiture non étanche, instabilité des souches de cheminées et solins, dégradation des enduits et des lucarnes en façades, altération des corniches, réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement non conformes et sources d'importants désordres ;
- un niveau de dégradation élevé des parties communes intérieures et locaux communs : installations électriques non conformes voire dangereuses, absence ou inadaptation des locaux poubelles, cages d'escalier dangereuses (absence de sécurité incendie, risque de chute de personnes), revêtements intérieurs dégradés, cours humides et dégradés, risque sanitaires potentiels liés à l'intoxication au plomb ou à l'amiante ;
- la présence de locataires socialement fragiles, dont la situation est aggravée par des conditions d'habitation précédemment décrites ;
- une vacance prolongée de certains logements (variable selon les immeubles), résultant souvent du caractère inhabitable du logement ;
- des propriétaires ou copropriétaires passifs depuis de nombreuses années, volontairement ou involontairement, n'ayant pas démontré de capacité de décision et/ou d'investissement pour l'entretien et la rénovation de leur patrimoine.

Par l'outil de la DUP travaux, l'intervention de la collectivité a pour but d'enrayer le long processus de dégradation dans lequel sont entraînés ces immeubles.

Par ce dispositif, la commune d'Agde souhaite adopter un phasage opérationnel qui permette avec tous les moyens humains, techniques et financiers adaptés, d'assurer la mise en œuvre la plus efficace de l'intervention en faveur de la réhabilitation du parc ancien de logements, en recherchant en particulier l'effet de levier maximal grâce à la réalisation des premières opérations sur le cadre urbain. La collectivité se réserve la possibilité d'engager d'autres Déclaration d'Utilité Publique les années suivantes, en fonction du repérage d'immeubles répondant à ces critères dans le cadre de l'OPAH RU.

Les cas fonciers particuliers : l'utilisation de l'article L 122-6 du Code de l'expropriation

La présente DUP concerne au moins une copropriété pouvant représenter des cas de figure particuliers, entraînant le retrait de la copropriété après expropriation des lots concernés, conformément à l'article L.122-6 du Code de l'expropriation (ancien art R.11-5-1 du même Code) :

« Lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées seront retirées de la propriété initiale. »

Ainsi, le titulaire de la DUP lorsqu'il aura recours à l'expropriation des lots de copropriété concernés, pourra choisir d'appliquer l'article L.122-6 du Code de l'expropriation. Les lots ainsi acquis seront retirés de leur copropriété d'origine et du régime issu de la Loi de 1965.

D'une manière générale, il est précisé, qu'après la tenue d'une enquête parcellaire, l'expropriation pourra être prononcée au profit de la commune, bénéficiaire de la procédure d'expropriation. En application de la convention opérationnelle « centre ancien » n°986HR2024 en date du 15 mars 2024, l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie sera habilité à réaliser les acquisitions immobilières par expropriation, pour le compte de la commune d'Agde.

4.2. Programme global des travaux

La restauration immobilière vise à la réhabilitation des bâtiments et des logements, au regard des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine.

Dès lors que les travaux de restauration immobilière sont prescrits par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique, ils sont obligatoires pour les (co)propriétaires concernés.

Un programme de travaux est fixé pour chaque immeuble, ainsi que les délais de réalisation imposés. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'urbanisme ainsi que :

- 1) la réglementation en vigueur dans les documents ci-après listés ;
- 2) les dispositions relatives aux parties communes ;
- 3) les dispositions relatives aux parties privatives ;
- 4) le programme global de travaux par immeuble ;
- 5) l'obligation de déposer une demande de Permis de construire.

Sont notamment rappelées les règles détaillées ci-après.

4.2.1. Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration

Normes générales d'habitabilité

- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000).
- Décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés : à noter que les dispositions relatives aux caractéristiques des locaux propres à l'habitation ont été annulées par décision du Conseil d'État en date du 29 août 2024 (CE : 29.8.24, n° 488640).
- Décret n° 87-149 du 6 Mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.
- Article R 321-12 du Code de la construction et de l'habitation sur les conditions d'attribution des aides de l'Agence nationale de l'habitat.
- Réglementation technique de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
- Règlement Sanitaire Départemental de l'Hérault approuvé par arrêté préfectoral le 9 mai 1979, modifié par plusieurs arrêtés préfectoraux. Le dernier arrêté modificatif datant du 12 février 1986.
- Circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants, et à la protection contre l'incendie.

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

- Arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation

Salubrité et lutte contre le saturnisme :

- Articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique sur la salubrité des immeubles et des agglomérations.
- Articles L.1334-1 et suivants, articles R.1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique sur la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante.
- Arrêté du 2 janvier 2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition.
- Décret n°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Performances énergétiques

- Articles R.111-22 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.
- Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.
- Arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 m², lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.
- LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, Article 5 : « L'Etat se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020. »
- LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, relatif à l'établissement d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou d'un Audit énergétique, et fixant des objectifs en matière de performance énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour les bâtiments existants.
- LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, fixant les conditions de réalisation des travaux d'efficacité énergétique.
- Décret n°2017-312 du 9 mars 2017 relatif à l'intégration de la performance énergétique aux caractéristiques du logement décent.
- LOI n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat.

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

- LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.
- Réglementation électrique : Arrêté du 12 Novembre 1976, normes et directives EDF.
- Réglementation de sécurité contre l'incendie : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
- Code du patrimoine

Règlements locaux :

Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Agde (et ses annexes), approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 février 2016. Il a depuis subi plusieurs évolutions :

- d'une procédure de modification simplifiée numéro 1 approuvée le **08 février 2018** ;
- d'une procédure de modification de droit commun numéro 1 approuvée le **16 juillet 2019** ;
- d'une procédure de modification de droit commun numéro 2 approuvée le **23 mai 2023** ;
- d'une procédure de révision allégée numéro 1 approuvée le **21 mai 2024**.

Site Patrimonial Remarquable (définit à l'article 631-1 du Code du Patrimoine) **approuvé le 16 février 2016 et modifié le 12 juillet 2022.**

Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par le Préfet dans son arrêté du 15 mai 2014

Outre les normes et réglementations techniques rappelées ci-dessus, les travaux devront être conformes aux préconisations détaillées dans les parties suivantes :

Travaux en parties communes

- a. Mise aux normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble
- b. Performances énergétiques
- c. Façades
- d. Toitures
- e. Ouvertures et menuiseries
- f. Structure
- g. Réseaux secs et humides
- h. Cours
- i. Escaliers et locaux communs
- j. Règlement de copropriété

Travaux en parties privatives

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

- a. Mise aux normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées
- b. Distribution des logements et respect des normes dimensionnelles

4.2.2. Dispositions relatives aux parties communes

Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble

Les sols, murs, seuils, plafonds seront protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau. Le gros œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) sera en bon état d'entretien. La couverture sera étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages d'accessoires seront en bon état. Les menuiseries extérieures seront étanches et en bon état.

Dans les locaux à usage commun : vestibules, couloirs, escaliers, remises à voitures d'enfants, cabinets d'aisances, salles d'eau, locaux de gardiennage et autres analogues, les sols et les parois doivent être maintenus en bon état de propreté par tous moyens non susceptibles de nuire à la santé.

Les gaines de passage des diverses canalisations, ainsi que les emplacements renfermant les compteurs sont maintenus en constant état de propreté et d'entretien ; leur accessibilité facile doit être conservée en permanence.

Dans les cours, courettes et allées de circulation, les dépôts d'ordures et détritiques de toute nature sont interdits même à titre temporaire. Les gravats doivent être évacués au fur et à mesure de l'exécution des travaux dont ils proviennent, et en tout état de cause, ne doivent pas s'opposer à la libre circulation des usagers.

L'éclairage des parties communes doit être en bon état de fonctionnement.

Les peintures contenant des sels de plomb seront éliminées ou neutralisées. Il est notamment rappelé que tous les travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Il est annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949. Il est produit lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949.

Dans les zones délimitées pour la réalisation d'une opération d'amélioration de l'habitat, l'autorité administrative compétente prescrit aux (co)propriétaires bénéficiant de subventions, pour des travaux de sortie d'insalubrité, la réalisation et la communication d'un constat de risque d'exposition au plomb dans les immeubles affectés à l'usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.

Il est précisé que :

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

- Les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent, d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection. Ils consistent à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés contenant du plomb mis en évidence lors du diagnostic et incluent, le cas échéant, le remplacement de certains éléments de construction et les travaux nécessaires pour supprimer les causes immédiates de la dégradation des revêtements. Les travaux ne doivent pas entraîner de dissémination nuisible de poussières de plomb.
- Le représentant de l'Etat dans le département peut prescrire toutes mesures conservatoires, y compris l'arrêt du chantier, si des travaux entraînent un risque d'exposition au plomb pour les occupants d'un immeuble ou la population environnante. Le coût des mesures conservatoires prises est mis à la charge du propriétaire, du syndicat de copropriétaires, ou de l'exploitant du local d'hébergement.

Performances énergétiques

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m² et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25% de sa valeur, le maître d'ouvrage doit améliorer sa performance énergétique conformément aux exigences définies dans l'arrêté du 13 juin 2008 (Règlementation thermique dite « globale »).

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

Elle examine notamment :

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

Elle présente les avantages et les inconvénients de chacune des solutions étudiées, quant aux conditions de gestion du dispositif, aux coûts d'investissement et d'exploitation, à la durée d'amortissement de l'investissement et à l'impact attendu sur les émissions de gaz à effet de serre.

Elle précise les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a retenu la solution d'approvisionnement choisie.

Dans les cas où le coût des travaux de rénovation n'est pas supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes mis en place, installés ou remplacés, doivent être

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants (Réglementation thermique dite « par élément »).

Ces dispositions s'appliquent :

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

Les travaux viseront en particulier à optimiser les consommations énergétiques du bâtiment. L'ensemble des techniques disponibles sera mobilisé pour parvenir à une performance globale, notamment par l'isolation des toitures, parois extérieures et parois donnant sur parties communes non chauffées et plafonds des caves, la création de ventilations et de réseaux de chauffage et d'eau chaude, un apport en énergies renouvelables.

Façades

Un dossier de diagnostic de façade devra être établi par un professionnel qualifié qui élaborera le projet de requalification sous le contrôle de la Ville. On entend par façade toute élévation extérieure d'un bâtiment donnant sur des espaces publics et/ou sur des espaces privés. Des reprises ponctuelles ou complètes seront prescrites sur les éléments de façade, menuiseries, ferronnerie non conforme aux principes ci-après détaillées.

▪ **Principes architecturaux**

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre cohérente des matériaux sur toute leur hauteur.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes doivent faire appel aux techniques traditionnelles des matériaux de substitution destinés à maintenir leur qualité et aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect et les fonctions architecturales par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas, annexes, etc, pourront être interdites.

Les matériaux utilisés doivent tenir compte de la qualité des matériaux présents dans la ville ancienne tels que la pierre, le bois, l'ardoise sur les pignons et façades arrières. Les enduits talochés ou lissés se rapprocheront des teintes traditionnelles. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) ne peuvent être laissés apparents sur les

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

parements extérieurs des constructions. Les matériaux de caractère précaire et les imitations de matériaux (tôle ondulée, plaque de fibro-ciment, bardeau bitumineux, etc.) sont interdits.

La réalisation par l'extérieur d'isolation thermique des parois opaques des constructions existantes n'est pas admise lorsqu'elle couvre un immeuble maçonné comportant des façades en pierre, en pierre et enduit, en pan de bois apparent, ou avec décors en briques et des reliefs architecturaux tels que corniches, bandeaux, encadrement de baies et sculpture et appareillages d'aspect décoratif.

S'agissant des extensions de constructions existantes, elles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

L'autorité compétente pourra refuser des projets s'ils sont de nature à remettre en cause ou à dénaturer l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent. Le recours à une architecture traditionnelle ou d'accompagnement pourra être imposé.

▪ **La maçonnerie**

La maçonnerie de moellons doit être enduite, sauf si leur façonnage fait partie de l'expression architecturale, de même que les maçonneries non destinées à rester apparentes.

Les parements de pierre, les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille, ne doivent pas être ni enduits, ni peints.

L'ordonnement des baies doit être respecté, notamment la proportion des ouvertures plus hautes que larges, l'alignement des baies les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal.

Les pans de bois ou imitation de pan de bois doivent être maintenus. Le dessin du pan de bois doit être restauré ou complété par des structures de section équivalente.

Dans le cas de réfection de bardage bois, les planches sont remplacées par des planches de même largeur positionnées dans le même sens que celles d'origine.

▪ **Les modénatures**

L'appréciation des projets concernant des façades de caractère, dont la modénature est remarquable, sera faite au regard du respect des éléments d'origine et de leur nécessaire mise en valeur.

L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies, chaînes d'angle...) devront être conservées et restaurées.

▪ **Les clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer au tissu urbain environnant.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits tels que les parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les clôtures.

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

Les murs en ouvrage de pierre ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

▪ **Les éléments annexes**

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés ou restitués, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, ainsi que tous les éléments décoratifs, les portes, les portails.

Les extensions d'édifice réalisés sous forme de vérandas ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant ; elles doivent être ouvragées et en verre ; les profils doivent être de couleur soutenue.

Ouvertures et menuiseries

▪ **Les percements**

Les percements, les baies seront généralement superposées et axées. Dans le cadre de travaux de rénovation et modification des façades visibles du domaine public, la trame originale et la forme des menuiseries et des baies doivent être préservées. Les ouvertures créées et les agrandissements des ouvertures existantes doivent s'inscrire dans la trame existante.

▪ **Les menuiseries**

Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux).

Les volets PVC et les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Toitures

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées, ainsi que le matériau originel de couverture.

Les toitures doivent être constituées de matériaux de couverture traditionnels du lieu ayant la teinte, l'aspect ou l'appareillage des ardoises naturelles ou d'aspect similaire, du zinc, de la tuile de terre cuite de teinte rosée en faïtage. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumineux,..) n'est pas autorisée.

La partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture, doit être maintenue en place, apparente et protégée.

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières,...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions doit satisfaire aux exigences de composition hiérarchisée des façades, et doivent être parfaitement étanches.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont interdits en toiture des édifices repérés au plan de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (constructions protégées) ; ils doivent être positionnés au sol dans les espaces libres non visibles de l'espace public.

Evacuation des eaux et assainissement

L'évacuation des eaux pluviales et usées doit pouvoir être assurée en permanence.

Les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc, en cuivre ou en aluminium laqué. Les réseaux autres que le pluvial sont interdits en façade sur rue.

Pour l'évacuation des eaux pluviales, les ouvrages d'exécution (gouttières, chéneaux, tuyaux de descente) doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité. Ils sont nettoyés autant qu'il est nécessaire et notamment après la chute des feuilles.

Les fosses septiques, chimiques, ou appareils équivalents doivent être régulièrement entretenues conformément à la réglementation en vigueur. Les fosses abandonnées doivent être vidangées, désinfectées, comblées ou démolies.

En conformité avec le Règlement sanitaire départemental de l'Hérault en vigueur, il est interdit d'évacuer les eaux vannes dans des ouvrages d'exécution d'eaux pluviales et réciproquement. Par dérogation, seule l'évacuation d'eaux ménagères peut être tolérée dans lesdits ouvrages lorsque le système d'égout public le permet.

Cours

Dans chaque cour ou courette, il est établi une prise d'eau qui sera installée et aménagée de telle sorte qu'il n'y ait pas de retour dans les réseaux de distribution d'eaux potables.

Les pentes doivent être convenablement réglées et comporter les aménagements nécessaires en vue de l'évacuation des eaux vers un dispositif capable de retenir les matières pouvant provoquer des engorgements et de s'opposer au passage des rongeurs ; il doit être siphonné dans le cas de l'évacuation des eaux vers un égout.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales, des eaux ménagères et des matières usées passant sous le sol des cours, courettes et jardins doivent comporter en nombre suffisant des regards judicieusement disposés pour faciliter toute opération éventuelle de désengorgement.

L'accès aux cours et courettes doit être assuré depuis une partie commune de l'immeuble.

Escaliers et locaux communs

▪ **Les sols, murs et menuiseries des parties communes**

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

Les éléments remarquables des halls d'entrée (sols, murs, plafonds moulurés, boiseries...) seront conservés et rénovés, ou remplacés à l'identique, de manière à garder l'intégralité des lieux en l'état.

▪ **Les cages d'escalier**

La restauration des cages d'escalier aura pour objectif prioritaire :

- la restructuration des cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur et des paliers d'étages en bois
- de limiter les volées d'escaliers en bois au dernier niveau
- l'amélioration de l'accessibilité des espaces de circulation : porte, dispositif de fermeture des portes, barre d'appui, ascenseur,...
- la suppression des mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passage bas, etc.).

Afin de respecter la norme de sécurité incendie, il pourra être nécessaire de procéder à la création d'un deuxième escalier. Les nouveaux éléments techniques tels que les ascenseurs, appareillages électriques et tout autre élément nécessaire au bon fonctionnement et à l'accessibilité du bâtiment seront intégrés dans le plus grand respect des lieux.

▪ **Les locaux communs**

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques, doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou de sécurité).

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

- créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, garage vélos et à poussettes ;
- aménager un accès vers le cœur de parcelle ;
- créer un accès aux logements pour remettre en service des logements vacants lorsque ceux-ci ont été supprimés dans le cadre de restructuration de locaux commerciaux ou de services.

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

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

4.2.3. Dispositions relatives aux parties privatives

Les travaux prescrits ont pour objet d'offrir des logements conformes aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de logements et détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées. Certaines dispositions doivent donc être respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions suivantes :

Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

- **Règles générales d'habitabilité**

L'habitabilité se définit par les conditions que remplit un logement pour être habité. Les normes minimales de l'habitabilité sont définies en annexe de l'article R.443-11 du Code de la construction et de l'habitation.

Un logement comprend au minimum une pièce d'habitation et les pièces de service attenantes suivantes : cuisine ou coin cuisine, salle d'eau et cabinet d'aisance, celui-ci pouvant être situé dans la salle d'eau.

Dans les pièces affectées à l'habitation, les murs ainsi que les sols doivent assurer une protection contre l'humidité, notamment les remontées d'eaux telluriques.

L'éclairage naturel au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation, sans recourir à un éclairage artificiel. A cet effet, la pièce doit être munie de baies donnant sur un espace libre.

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental de l'Hérault en vigueur, l'occupation des locaux d'habitation doit répondre aux normes suivantes : 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour 2 personnes, 9 m² en plus par personne supplémentaire.

- **Normes dimensionnelles :**

En conformité avec le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, tout logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental de l'Hérault en vigueur : « L'une au moins des pièces principales du logement doit avoir une surface au sens du décret du 14 juin 1969 supérieure à 9 mètres carrés. Les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 mètres carrés. Dans le cas d'un logement comportant une seule pièce principale ou constitué par une chambre isolée, la surface de ladite pièce doit être au moins égale à 9 mètres carrés. Pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant dégagement ou cul de sac d'une largeur inférieure à 2 mètres ne sont pas prises en compte.

▪ **Ouverture et ventilation :**

Les pièces principales et les chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération satisfaisante.

Les pièces de service (cuisine, salles d'eau et cabinets d'aisances), lorsqu'elles sont ventilées séparément, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination :

- pièce de service possédant un ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être équipées d'un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute. En sus, les cuisines doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse ;
- pièce de service ne possédant pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être munies d'une amenée d'air frais, soit par gaine spécifique, soit par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air sur l'extérieur. L'évacuation de l'air vicié doit s'effectuer en partie haute, soit par gaine verticale, soit par gaine horizontale à extraction mécanique conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque ces pièces de service sont ventilées par un dispositif commun à l'ensemble du logement, ce dispositif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conduits de ventilation doivent être en bon état de fonctionnement, ramonés et désinsectisés chaque fois qu'il est nécessaire.

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental de l'Hérault en vigueur, il est interdit de faire circuler l'air d'un logement dans un autre logement. Il est interdit, en outre, de rejeter l'air vicié en provenance des cuisines, des installations sanitaires, dans les parties communes de l'immeuble.

Les souches et accessoires des conduits de fumée ou de ventilation, tels que aspirateurs, mitres, mitrons, doivent être vérifiés lors des ramonages et remis en état si nécessaire. Ils doivent être installés de façon à éviter des siphonnages, à être facilement nettoyables et à permettre les ramonages.

▪ **Installation de cuisine ou coin-cuisine :**

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

La cuisine ou coin cuisine est intérieur(e) au logement et comprend un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel sont installées l'eau potable froide provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable avec une pression et un débit suffisants à l'eau chaude. La cuisine est aménagée de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson à gaz ou électrique ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

▪ **Electricité :**

Le logement est alimenté en électricité. L'installation doit répondre aux besoins normaux des usagers et assurer la sécurité des utilisateurs.

Les modifications apportées conduisant au remplacement ou au renforcement des circuits électriques doivent être conformes à la réglementation.

▪ **Gaz :**

Lorsque le logement est alimenté en gaz, les locaux doivent être ventilés correctement. Les nouvelles alimentations doivent être conformes à la réglementation en vigueur et préserver la sécurité des occupants.

Les conduits de fumée intérieurs ou extérieurs, fixes ou mobiles, utilisés pour l'évacuation des gaz de la combustion doivent être maintenus constamment en bon état d'entretien et de fonctionnement et ramonés périodiquement en vue d'assurer le bon fonctionnement des appareils et d'éviter les risques d'incendie et d'émanations de gaz nocifs dans l'immeuble, ainsi que les rejets de particules dans l'atmosphère extérieure.

▪ **Equipement sanitaire :**

La salle d'eau est intérieure au logement, constitue une pièce séparée et comporte une baignoire ou une douche et un lavabo munis de siphons et alimentés en eau chaude et froide.

Le cabinet d'aisance est intérieur au logement, constitue une pièce séparée, à moins qu'il ne fasse partie de la salle d'eau, et est pourvu d'une cuvette à l'anglaise et d'une chasse d'eau. S'il est équipé d'une fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau.

Les sols de la salle d'eau et du cabinet d'aisance sont étanches, et les parois situées autour de la douche et de la baignoire sont protégées contre les infiltrations.

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental de l'Hérault en vigueur, le cabinet d'aisance ne doit pas communiquer directement avec la pièce à usage de cuisine et les pièces où se prennent les repas. Toutefois, dans les logements d'une ou deux pièces principales, le cabinet d'aisances peut communiquer directement avec les pièces où se prennent les repas à l'exclusion de la cuisine ; celui-ci doit être raccordé à l'égout ou à un système d'assainissement autre qu'une fosse fixe et muni de cuvette siphonnée et chasse d'eau.

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

Lors de travaux dans un immeuble habité, un nombre suffisants de cabinets d'aisances doit être constamment maintenu en état de fonctionnement, et l'approvisionnement en eau potable des logements occupés doit être assuré en permanence.

▪ **Chauffage :**

En conformité avec le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, le logement comporte une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

Les équipements de chauffage comportent un dispositif de réglage automatique de température.

A l'entrée en jouissance de chaque locataire ou occupant, le propriétaire ou son représentant doit s'assurer du bon état des conduits, appareils de chauffage ou de production d'eau chaude desservant les locaux mis à leur disposition.

▪ **Lutte contre le saturnisme :**

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

▪ **Caves et sous-sols :**

En conformité avec l'article L.43 du Code de la Santé Publique et le RSD de l'Hérault en vigueur, les caves, sous-sols, combles et pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, sont interdits à l'habitation.

Redistribution des logements :

La diversification et l'adaptation de l'offre de logements pour répondre aux besoins des familles, des jeunes actifs et du maintien des personnes âgées ou handicapées en cœur de ville figurent parmi les orientations du Projet de Renouvellement Urbain de la Ville d'Agde.

La restauration des logements donne lieu, chaque fois que l'opportunité en est reconnue, à une redistribution des pièces pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

Ces redistributions tendent notamment :

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un logement traversant), le regroupement de petits appartements sous combles avec l'appartement situé à l'étage inférieur afin de créer un duplex ;
- à favoriser l'éclairage naturel des pièces ;
- à assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides ;

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

- à modifier la typologie des logements en augmentant le nombre de pièces principales, et le cas échéant la surface habitable.

Aucune modification de logements ne doit aboutir à la création de pièces dont les dispositions de surface, de hauteur, de ventilation et d'éclairage seraient inférieures aux conditions précédemment spécifiées.

4.2.4. Programme global des travaux par immeuble

Les prescriptions particulières à chaque adresse ciblée dans la DUP sont définies dans les fiches suivantes.

A noter qu'à ce stade de la procédure, il s'agit de prescriptions non détaillées ni définitives, basées sur des constats visuels dont certains devront être approfondis dans le cadre de diagnostics techniques précis.

Le programme de travaux précis par immeuble sera élaboré dans un second temps, à l'issue de l'enquête d'utilité publique.

Référence cadastrale :	Adresse :
LD0215	20 rue du Quatre Septembre
Caractéristiques générales	

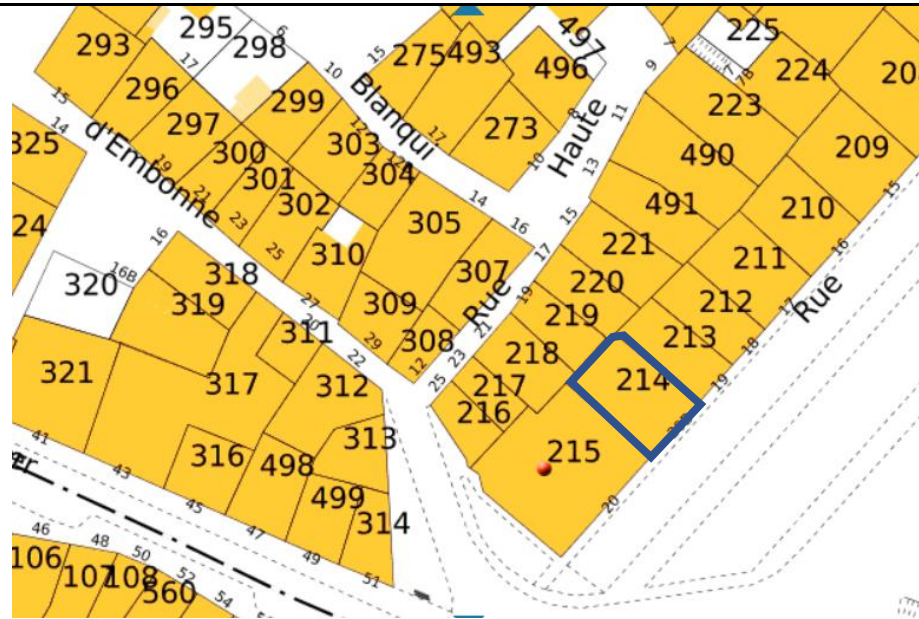
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation et de commerce
Nb de niveaux	R+2
Éléments caractéristiques	Immeuble partiellement occupé

Prescriptions générales	
Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Façades et menuiseries extérieures : Réfection • Toitures : Réfection • Réseaux : Mises aux normes des réseaux EU, EP, électricité • Halls et escaliers : Réfection
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Éléments patrimoniaux remarquables à restaurer et conserver	<ul style="list-style-type: none"> • Immeuble adossé aux remparts • Façade en pierre enduite • Encadrements cintrés et chaîne d'angle en basalte • Immeuble décrit comme « édifice à conserver » dans le SPR

Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble
<p>Immeuble entièrement visité en octobre 2020 puis partiellement en décembre 2024. Imbrications avec les parcelles voisines (LD 214, 219, 218) qui constituent en fait un immeuble-îlot.</p> <p>Le logement de fonction associé au local commercial en RDV est inoccupé bien que présentant un état général de meilleure qualité que le reste de l'immeuble.</p> <p>Périmètre de ravalement obligatoire des façades (arrêté municipal du 29/05/2024)</p> <p>Risque inondation : Zone N2 (zone de précaution hors zone d'aléa)</p>

Référence cadastrale :

Adresse :

LD0214**20 bis rue du Quatre Septembre**

Caractéristiques générales

Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation et de commerce
Nb de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	Immeuble vacant

Prescriptions générales

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Façades et menuiseries extérieures : Réfection • Toitures : Réfection • Réseaux : Mises aux normes des réseaux EU, EP, électricité • Halls et escaliers : Réfection
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Éléments patrimoniaux remarquables à restaurer et conserver	<ul style="list-style-type: none"> • Immeuble adossé aux remparts • Immeuble décrit comme « édifice à conserver » dans le SPR

Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble

Immeuble entièrement visité en octobre 2020 puis partiellement en décembre 2024. Imbrications avec les parcelles voisines (LD 215, 219, 218) qui constituent en fait un immeuble-îlot.
Immeuble vacant.

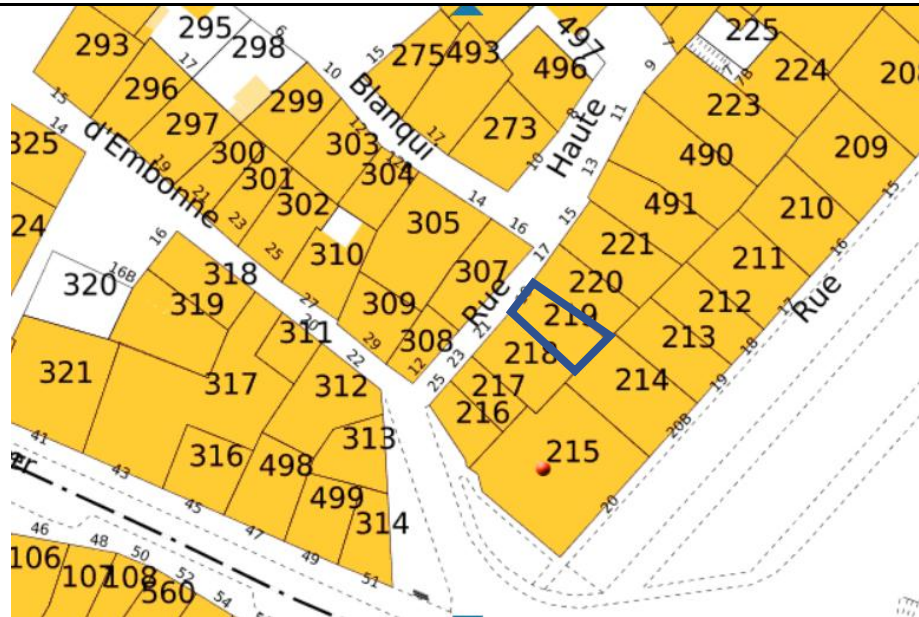
Périmètre de ravalement obligatoire des façades (arrêté municipal du 29/05/2024)

Risque inondation : Zone N2 (zone de précaution hors zone d'aléa)

Référence cadastrale :

LD0219

Adresse :

19 rue Haute

Caractéristiques générales

Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation et de commerce
Nb de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	Immeuble vacant

Prescriptions générales

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Façades et menuiseries extérieures : Réfection • Toitures : Réfection • Réseaux : Mises aux normes des réseaux EU, EP, électricité • Halls et escaliers : Réfection
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Éléments patrimoniaux remarquables à restaurer et conserver	<ul style="list-style-type: none"> • Immeuble adossé aux remparts • Façade remaniée avec anciennes baies à meneau refaites en béton • Immeuble décrit comme « édifice à conserver » dans le SPR

Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble

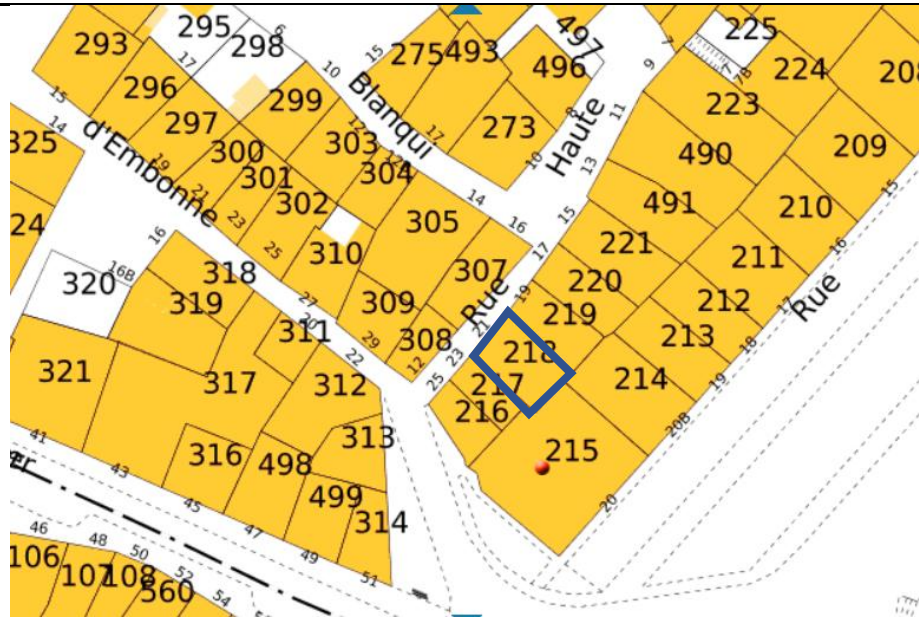
Immeuble entièrement visité en octobre 2020 puis partiellement en décembre 2024. Imbrications avec les parcelles voisines (LD 214, 215, 218) qui constituent en fait un immeuble-îlot.
Immeuble vacant.

Risque inondation : Zone N2 (zone de précaution hors zone d'aléa)

Référence cadastrale :

LD0218

Adresse :

21 rue Haute

Caractéristiques générales

Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation et de commerce
Nb de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	Immeuble vacant

Prescriptions générales

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Façades et menuiseries extérieures : Réfection • Toitures : Réfection • Réseaux : Mises aux normes des réseaux EU, EP, électricité • Halls et escaliers : Réfection
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Éléments patrimoniaux remarquables à restaurer et conserver	<ul style="list-style-type: none"> • Immeuble adossé aux remparts • Encadrement cintré sur porte d'entrée, encadrements, balconnets, appuis et bandeau intermédiaire en pierre • Immeuble décrit comme « édifice à conserver » dans le SPR

Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble

Immeuble entièrement visité en octobre 2020 puis partiellement en décembre 2024. Imbrications avec les parcelles voisines (LD 214, 215, 219) qui constituent en fait un immeuble-îlot.

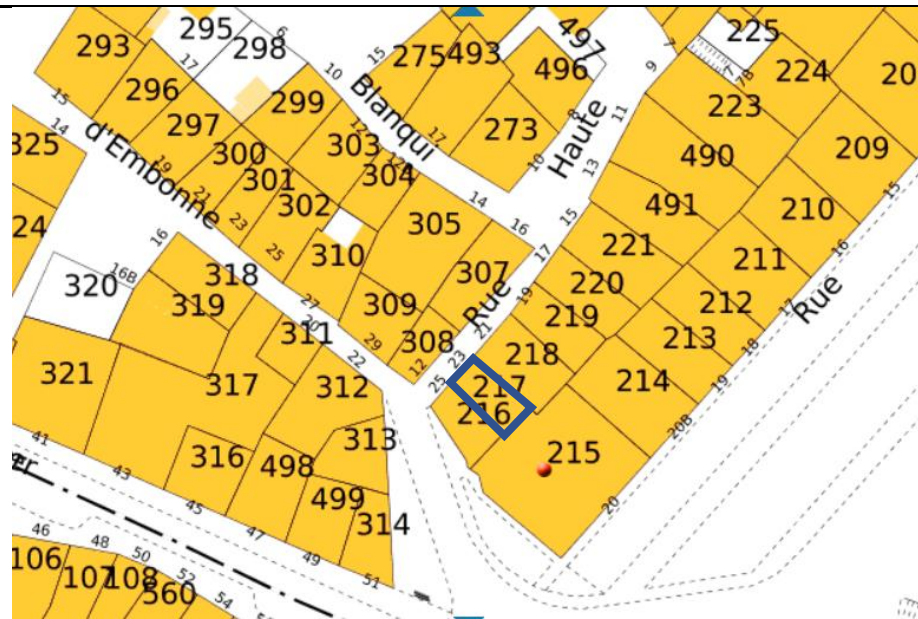
Immeuble vacant.

Risque inondation : Zone N2 (zone de précaution hors zone d'aléa)

Référence cadastrale :

LD0217

Adresse :

23 rue Haute

Caractéristiques générales

Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation et de commerce
Nb de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	Immeuble vacant

Prescriptions générales

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Façades et menuiseries extérieures : Réfection • Toitures : Réfection • Réseaux : Mises aux normes des réseaux EU, EP, électricité • Halls et escaliers : Réfection
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Éléments patrimoniaux remarquables à restaurer et conserver	<ul style="list-style-type: none"> • Immeuble adossé aux remparts • Immeuble décrit comme « édifice à conserver » dans le SPR

Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble

Immeuble non visité constitué de 3 lots de copropriété : dépendances + 2 locaux commerciaux
 Risque inondation : Zone N2 (zone de précaution hors zone d'aléa)

Référence cadastrale :

LI0444

Adresse :

2 place de la Marine

Caractéristiques générales

Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation et de commerce
Nb de niveaux	R+2
Éléments caractéristiques	Immeuble partiellement vacant

Prescriptions générales

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Façades et menuiseries extérieures : Réfection • Toitures : Réfection • Réseaux : Mises aux normes des réseaux EU, EP, électricité • Halls et escaliers : Réfection
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Éléments patrimoniaux remarquables à restaurer et conserver	<ul style="list-style-type: none"> • Immeuble du XVIII^e siècle remanié • Façade enduite • Murs de refend au rez-de-chaussée en pierre de taille, escalier en basalte, arcs • Immeuble décrit comme « édifice à conserver » dans le SPR

Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble

Immeuble visité partiellement à plusieurs reprises depuis 2020. Un projet de réhabilitation de logements portés par un copropriétaire qui n'a pas pu se concrétiser malgré des aides publiques réservées (OPAH-RU).

Risque inondation : Zone Rouge

Référence cadastrale :

LI0044

Adresse :

18 rue Jean Roger

Caractéristiques générales

Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation et de commerce
Nb de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	Immeuble partiellement vacant

Prescriptions générales

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Façades et menuiseries extérieures : Réfection Toitures : Réfection Réseaux : Mises aux normes des réseaux EU, EP, électricité Halls et escaliers : Réfection
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Éléments patrimoniaux remarquables à restaurer et conserver	<ul style="list-style-type: none"> Appuis et encadrements en basalte, encadrement cintré travaillé de la porte d'entrée Immeuble décrit comme « édifice à conserver » dans le SPR

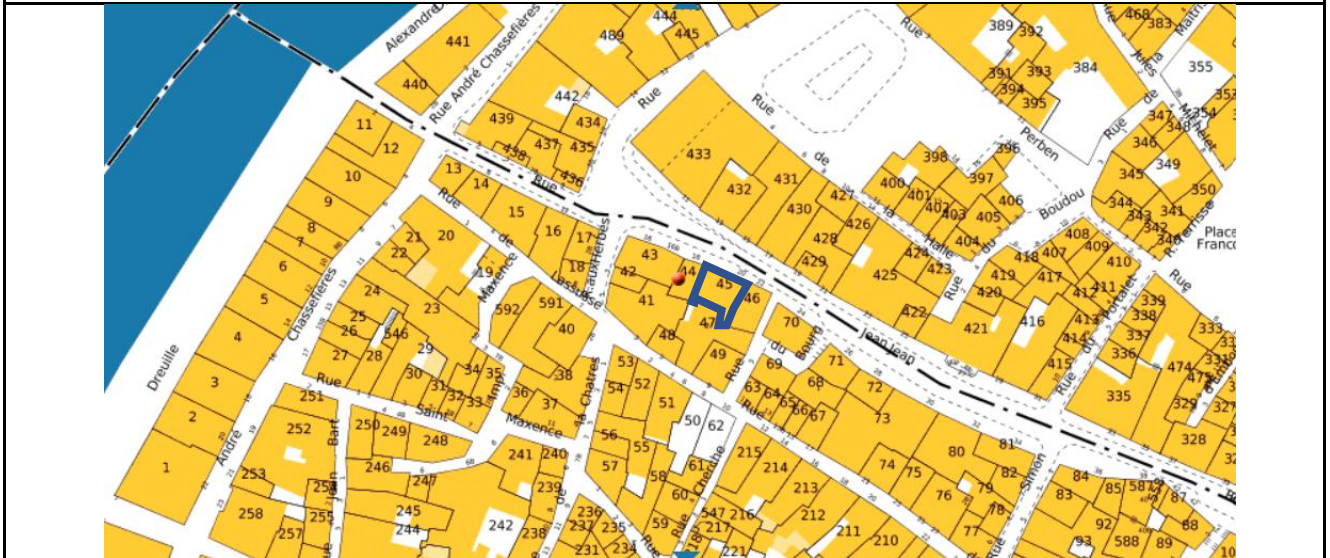
Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble

Immeuble visité partiellement en 2023. Un logement a été aménagé sans autorisation dans un des deux locaux commerciaux en RDC. D'après le propriétaire, l'immeuble serait en copropriété avec la parcelle LI0045.
 Risque inondation : Zone N1 (zone de précaution)

Référence cadastrale :

LI0045

Adresse :

20 rue Jean Roger

Caractéristiques générales

Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation et de commerce
Nb de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	Immeuble vacant

Prescriptions générales

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Façades et menuiseries extérieures : Réfection Toitures : Réfection Réseaux : Mises aux normes des réseaux EU, EP, électricité Halls et escaliers : Réfection
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Éléments patrimoniaux remarquables à restaurer et conserver	<ul style="list-style-type: none"> Vestiges de bandeaux horizontaux, appuis et encadrements en basalte Immeuble décrit comme « édifice à conserver » dans le SPR

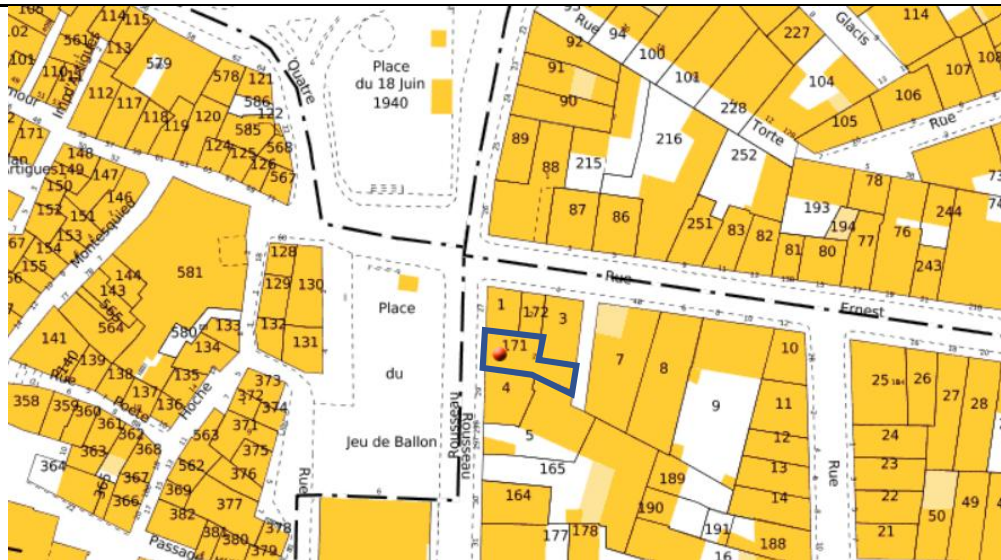
Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble

Immeuble non visité, d'apparence inoccupé depuis plusieurs années. D'après le propriétaire de l'immeuble voisin (parcelle LI0044, les deux immeubles seraient imbriqués et soumis au régime de la copropriété
 Risque inondation : Zone N1 (zone de précaution)

Référence cadastrale :

LH0171

Adresse :

28 rue Jean-Jacques Rousseau

Caractéristiques générales

Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation et de commerce
Nb de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	Logements vacants aux étages / Commerce en activité au rez-de-chaussée

Prescriptions générales

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Façades et menuiseries extérieures : Réfection Toitures : Réfection Réseaux : Mises aux normes des réseaux EU, EP, électricité Halls et escaliers : Réfection Structure (planchers, murs, etc.) à reprendre
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Éléments patrimoniaux remarquables à restaurer et conserver	<ul style="list-style-type: none"> Façade : double génoise, encadrement en basalte des ouvertures, ferronneries (garde-corps) Immeuble décrit comme « édifice à conserver » dans le SPR

Informations complémentaires et historique de connaissance de l'immeuble

Immeuble en octobre 2018 dans le cadre d'un projet de réhabilitation et de demande de subvention pour travaux.

Risque inondation : Zone N1 (zone de précaution)

4.2.5. Obligation de déposer une demande de Permis de Construire

Conformément à l'article R.421-14 d) du Code de l'urbanisme, les travaux nécessaires à la réalisation d'une Opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 du même Code, sont soumis à permis de construire.

Rappelons que dans le cadre de l'ORI, les travaux prescrits visent nécessairement la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Dès lors, la seule nuance prévue par l'article R.421-14 d) du Code de l'urbanisme permettant d'échapper au dépôt d'un permis de construire, à savoir la réalisation de travaux d'entretien ou de réparation ordinaires, ne saurait trouver d'application pratique en ORI.

Par ailleurs, ce permis de construire contient de nombreuses spécificités. En effet, le dans cadre d'un permis de construire délivré pour des travaux nécessaires à la réalisation d'une ORI, le propriétaire doit déposer un dossier comportant une notice architecturale indiquant les matériaux utilisés pour la réalisation des travaux, les modalités d'exécution de ces derniers et un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment objet des travaux, conformément aux articles. R. 431-11 et R. 431-14 du Code de l'urbanisme.

Les travaux doivent en effet être compatibles avec la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R. 313-25 du Code de l'urbanisme. Aussi, les travaux prescrits dans le cadre d'une ORI doivent faire l'objet d'un seul et même permis de construire afin de laisser la possibilité à la personne publique de contrôler la bonne foi du propriétaire et sa véritable volonté de réaliser l'ensemble des travaux prescrits dans le cadre de la DUP.

4.3. Indication sur la situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments

Adresse	Parcelle	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Situation supposée de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments
20 rue du Quatre Septembre	LD215	1	1	Local commercial en activité Logement de fonction (le commerçant est propriétaire du fonds de commerce)
20 bis rue du Quatre Septembre	LD214	2	1	Vacant
19 rue Haute	LD217	0	1	Vacant
21 rue Haute	LD218	1	0	Vacant
23 rue Haute	LD219	0	2	Vacant
7 rue Louis Bages	LD386	2	2	Vacant
2 place de la Marine	LI444	7	1	3 logements locatifs occupés
18 rue Jean Roger	LI44	3	2	2 locaux en RDC occupé (dont un logement locatif) 1 logement locatif occupé 2 logements vacants
20 rue Jean Roger	LI45	1	1	Vacant
28 rue Jean-Jacques Rousseau	LH171	6	1	Logements vacants Commerce en activité

5. Estimations financières

5.1. Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

En application de l'article R.313-24 du Code de l'urbanisme, les dépenses d'acquisition des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique ont été estimées.

Suite à l'avis n° Réf OSE : 2025-34003-17738 de France Domaines, le montant des indemnités principales est estimé à 1 800 000 €, et le montant des indemnités accessoires (y compris emploi) à 541 000 €, soit une valeur estimée totale de 2 341 000€, pouvant être arrondis à 2 300 000 €.

Dans l'hypothèse d'une appropriation publique, cette estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition devra faire l'objet d'une estimation particulière, c'est-à-dire pour chacun des immeubles concernés.

Par ailleurs, et pour rappel, l'appropriation publique n'est pas l'objectif principal de la procédure de Restauration Immobilière, le but étant d'obtenir les travaux déclarés d'utilité publique, si possible par les propriétaires eux-mêmes.

5.2. Estimation sommaire du coût des restaurations

Les coûts de travaux présentés ci-dessous, exprimés hors taxes, hors prestations intellectuelles et honoraires divers, constituent des coûts moyens par m² et par immeuble, et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le (co)propriétaire lui-même.

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

La réfection désigne le « Travail de remise en état et de réparations d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions. Le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existe ou aurait dû exister. » (Source : DE VIGNAN, Jean ; Le Petit DicoBat, dictionnaire générale du bâtiment, Paris : Arcature, 4^{ème} édition, 2008, 957 pages, P.741). La reprise désigne la réfection d'une partie dégradée d'un ouvrage.

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville d'Agde

Parties privatives

	Réhabilitation mixte ou légère	Réhabilitation lourde	Total
Nombre de logements répartis sur 10 immeubles	3	20	23
Surface habitable estimée en m²	291 m ²	1370 m ²	1661 m²
Fourchette de prix en €/m²	Entre 80 et 800 € du m ²	entre 1100 € et 1500 € du m ²	
Coût total en € HT	146 400 €	1 731 200 €	1 877 600 €

Parties communes

Immeuble		Nombre d'immeubles	Fourchette de prix par immeuble en € HT	Coût total en € HT
Façades et menuiseries	réfection	10	entre 15 000 € et 83 400 €	367 500 €
Toiture	réfection	5	entre 5 700 € et 40 000 €	90 650 €
Autres parties communes	réfection	5	entre 11 000 € et 45 500 €	150 500 €
Total				608 650 €

Coût global des restaurations en € HT :

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le coût global des travaux devant être réalisés au titre des prescriptions s'élèverait à 2 486 250 € HT.

A noter que les fourchettes de coûts de travaux sont très variables d'un immeuble à l'autre et, au sein des immeubles, d'un logement à l'autre, on raison de niveaux de dégradation et de surfaces et volumes à traiter différents. Les estimations de coûts de travaux tiennent compte, le cas échéant, des surcoûts liés à la restauration et la préservation des éléments patrimoniaux remarquables.

TOTAL DES DEPENSES PREVISIONNELLES :

Estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition (2 300 000 €)

+

Estimation sommaire du coût des restaurations (2 486 250 €)

Soit un total des dépenses prévisionnelles estimées à 4 786 250€, pouvant être arrondi à 4 800 000 €.

