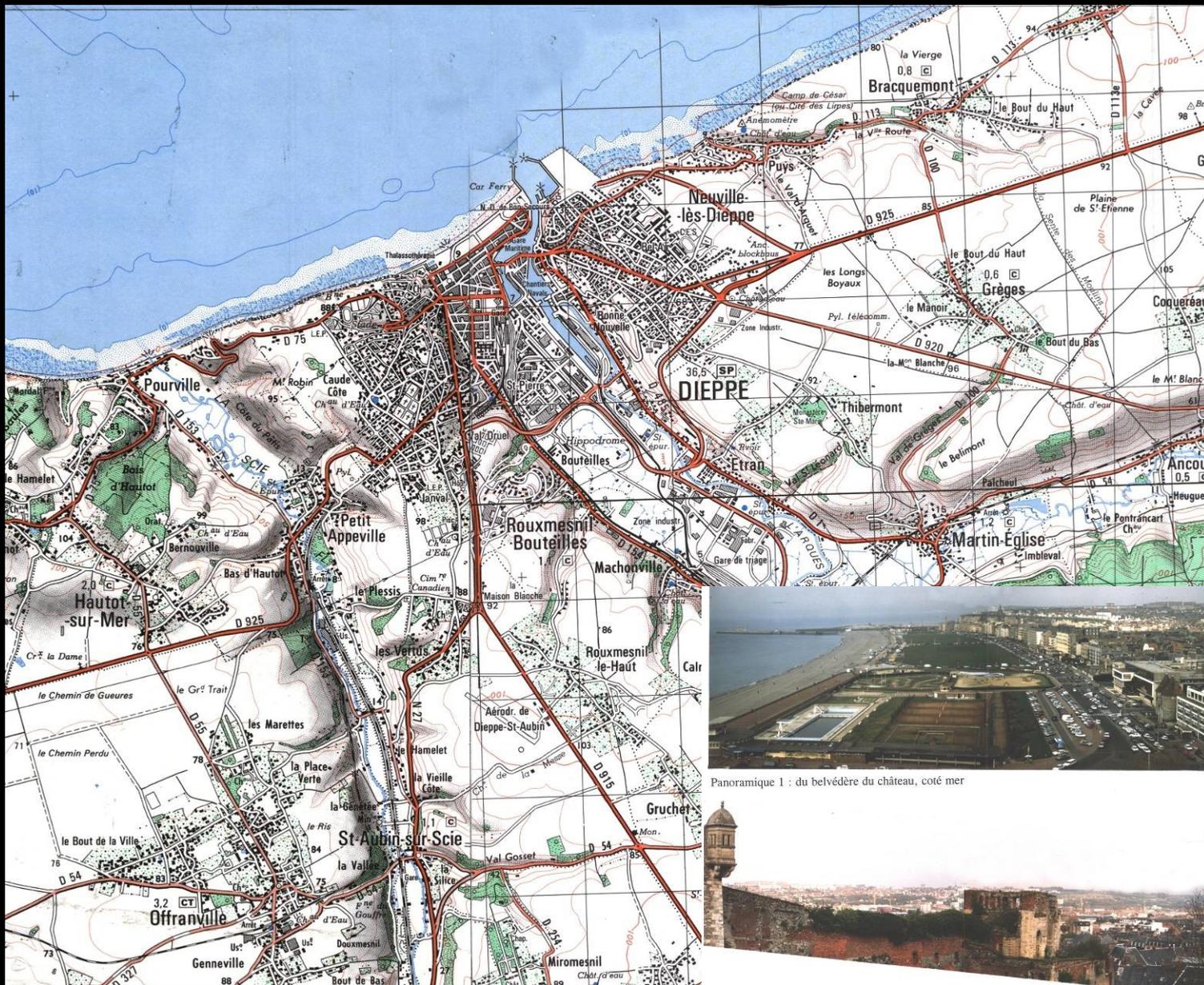


DIEPPE, DE LA ZPPAUP A LA RESTAURATION DU CENTRE HISTORIQUE



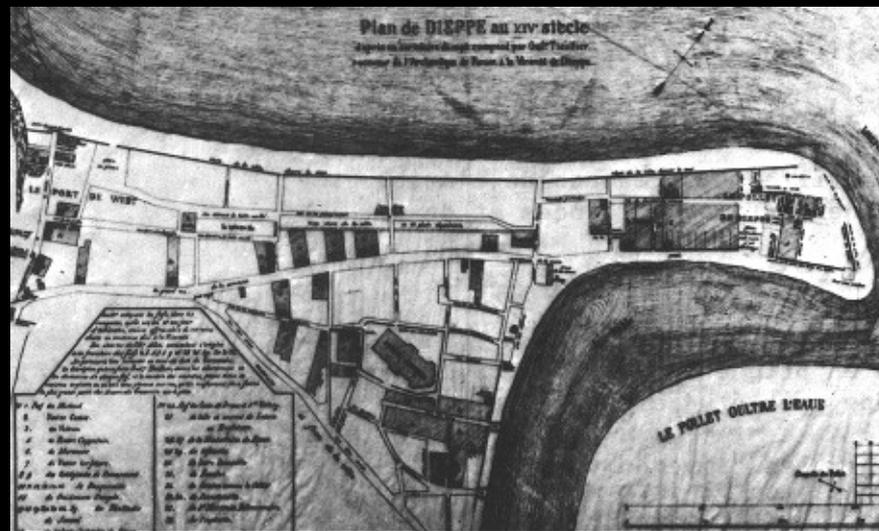
UN SITE DE VALLEUSE, AVEC DES RECIPROCITES DE VUES IMPORTANTES



Panoramique 1 : du belvédère du château, coté mer



Panoramique 2 : du belvédère du château, coté ville

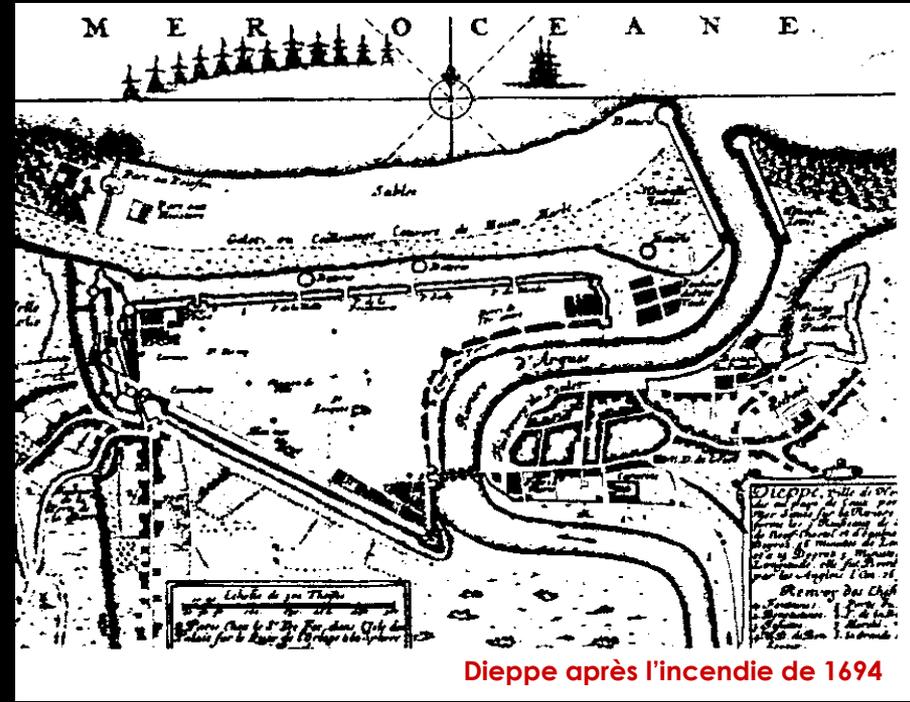
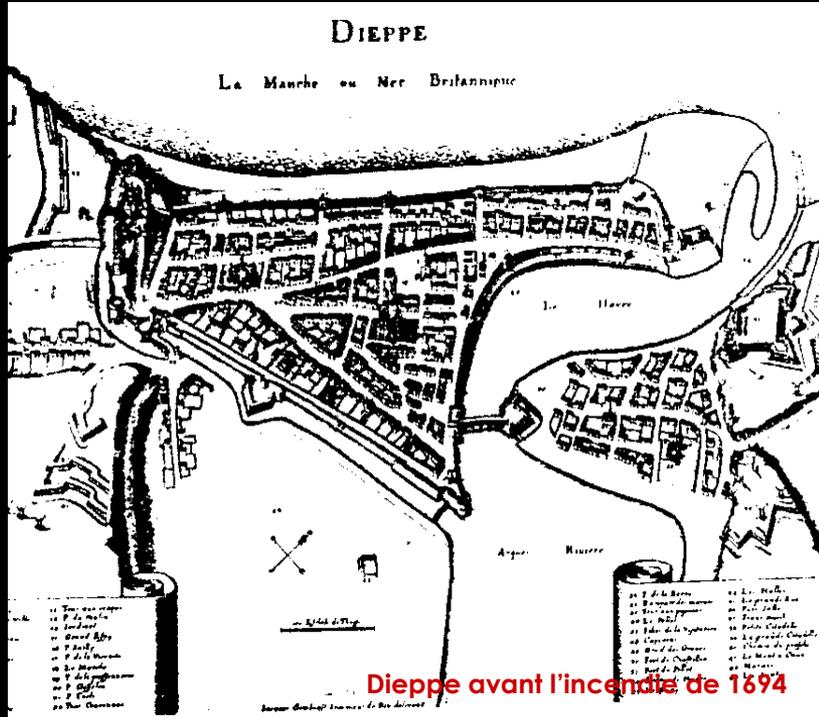


Dieppe au XIV^e siècle



Dieppe au XVI^e siècle

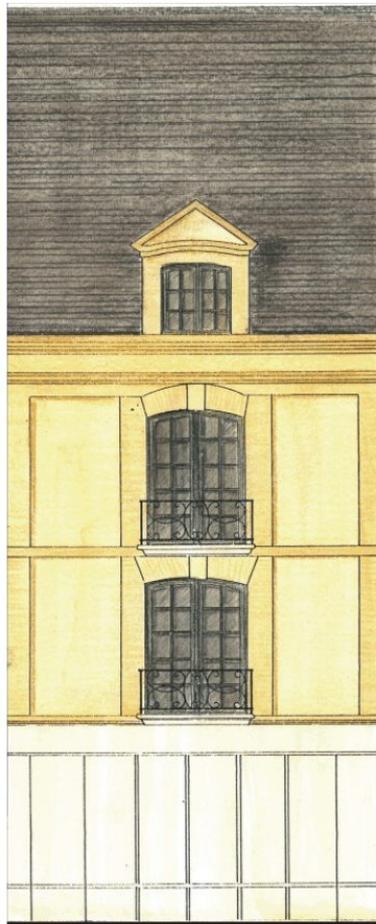
LA VILLE EST ENTIÈREMENT RECONSTRUITE AU XVIIIÈME SIÈCLE



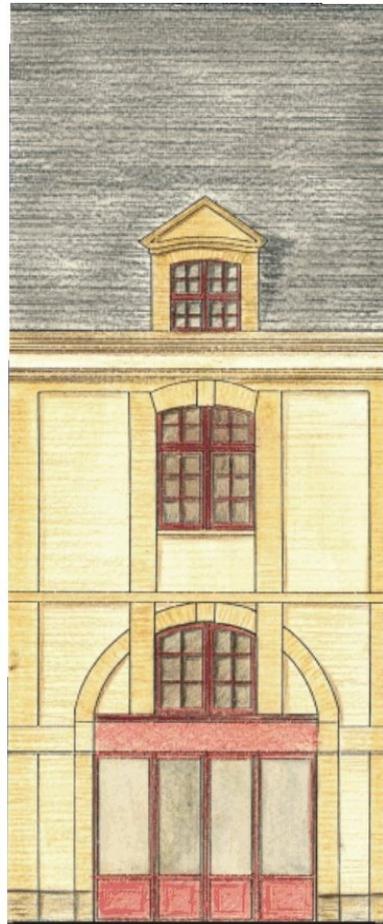
AVEC UN BOULVERSEMENT DU PARCELLAIRE



DES MODELES GLOBALEMENT RESPECTES



immeuble simple



immeuble à arc



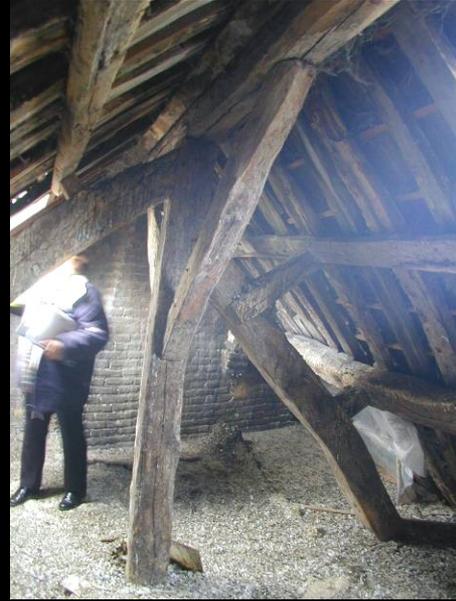


immeuble à arcades

DIEPPE - TYPOLOGIE ARCHITECTURALE DES IMMEUBLES VENTABREN



UNE RECONSTRUCTION ESTHETIQUE, FAITE A LA HATE...



...S'APPUYANT SUR LES STRUCUTRES ANCIENNES DES CAVES ANTERIEURES A L'INCENDIE...



03.04.2003



**QUI A ENGENDRE D'IMPORTANTES
DESORDRES STRUCTURELS**



ET DES SITUATIONS D'INSALUBRITÉ DRAMATIQUES

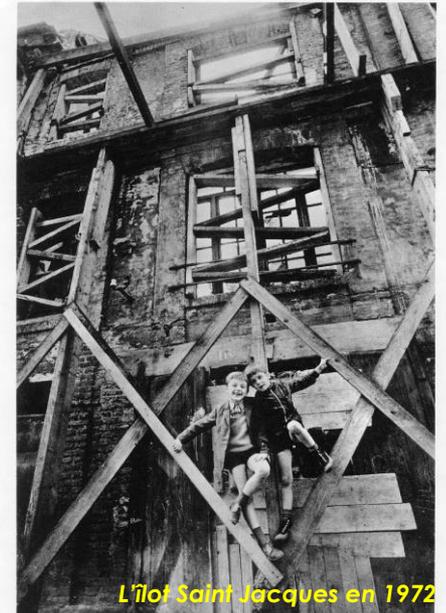
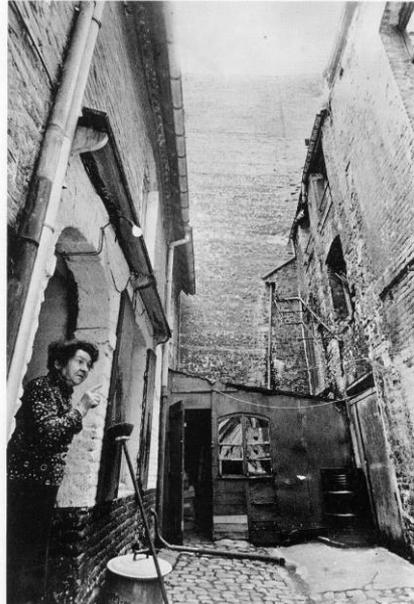
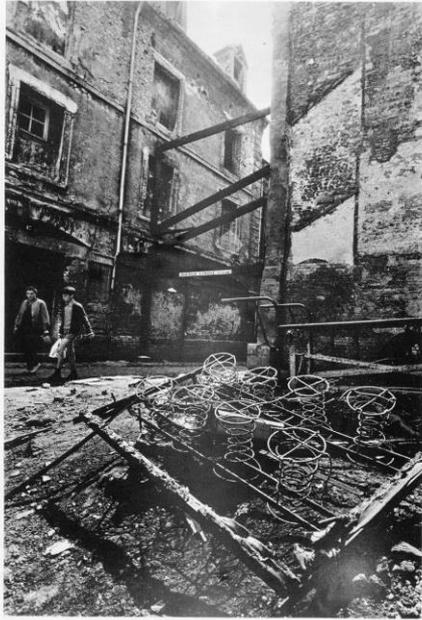
Immeuble habité en 2005,
Les coursives de desserte des logements
s'ouvrent sur cette courette



Logement habité en 2004

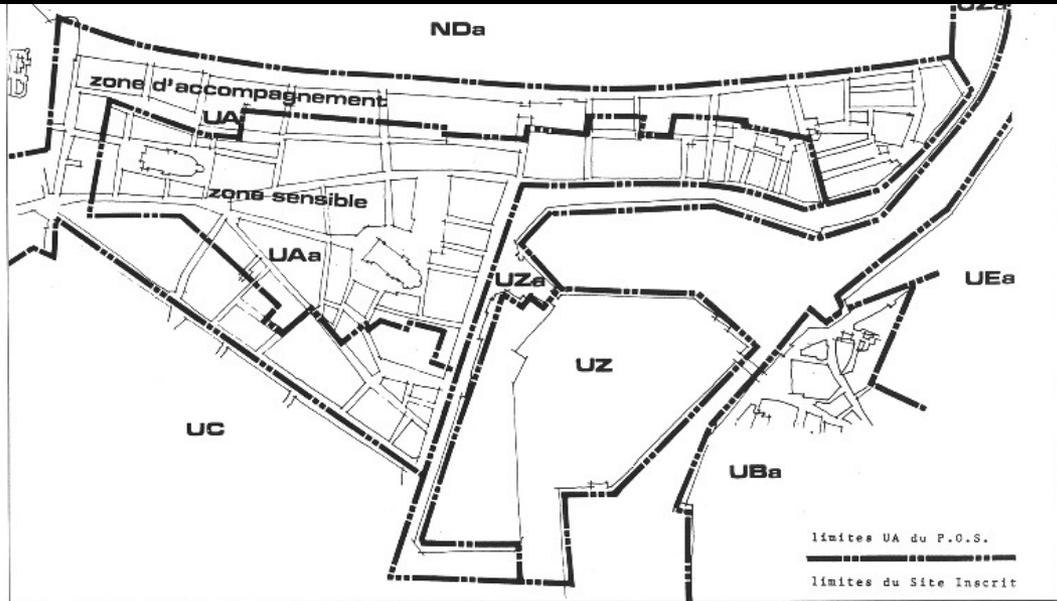


A PARTIR DE 1972, UNE REELLE PRISE EN COMPTE DU BATI ANCIEN DANS LES PROCEDURES REGLEMENTAIRES ET OPERATIONNELLES



L'Îlot Saint Jacques en 1972

TRADUITE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME ET L'OPERATIONNEL



LE P.O.S. DE DIEPPE

Le P.O.S. s'est articulé avec le site inscrit. Par l'enquête sur le bâti et l'analyse historique, l'étude a permis d'appréhender chaque immeuble en fonction de deux niveaux d'appréciation : l'immeuble en lui-même (son type) et l'immeuble considéré dans son environnement. Ainsi dans le P.O.S., le règlement de la zone d'accompagnement a repris des prescriptions tirées des recommandations du site inscrit, concernant tous les immeubles en général, tandis que le règlement de la zone sensible fut différencié pour chaque catégorie de construction.

En outre, le traitement de chaque immeuble situé dans la zone sensible fut rapporté simultanément aux règles par catégories fixées par le P.O.S. et à la classification typologique établie au titre du site inscrit.

Le P.O.S. n'intervient qu'au premier degré : il prescrit des dispositions qui doivent être rigoureusement respectées,

ayant force réglementaire ; les règles sont simples et précises mais ne doivent pas impliquer des blocages qui iraient à l'encontre des objectifs recherchés. Au deuxième degré interviennent les recommandations architecturales. Elles sont plus détaillées puisqu'elles comportent des exemples, et plus nuancées, puisque les règles du P.O.S. ne sont prescrites qu'en termes d'« autorisés » ou d'« interdit », tandis que les recommandations, se référant à la typologie des immeubles, proposent des choix et des variantes.

En résumé, la protection d'un immeuble, en fonction de sa catégorie, est assurée par les prescriptions correspondant à l'article 11 du P.O.S. ; mais si cet immeuble appartient également à un type, ses caractéristiques sont maintenues par référence à la description et aux recommandations détaillées du site inscrit le concernant.

Ce n'est que grâce à cette double démarche qu'un projet est d'emblée compatible avec l'objectif de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine.



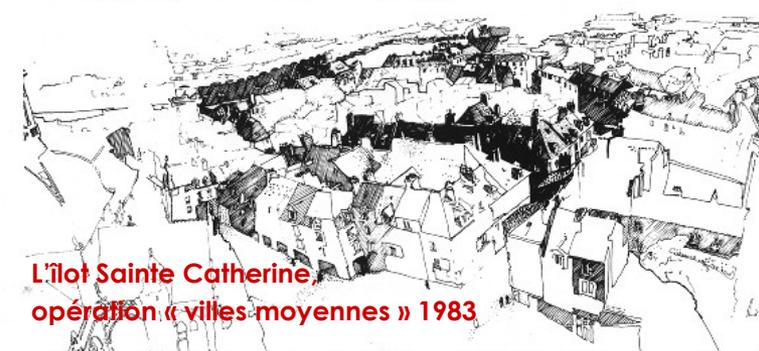
Le POS de 1983, s'appuyant sur les recommandations du site inscrit de 1976



Bâtiments conservés et emprise des constructions nouvelles

Plan de curitage
Bâtiments démolis (pointillés)
Bâtiments maintenus (hachurés)

Perspective de l'état futur



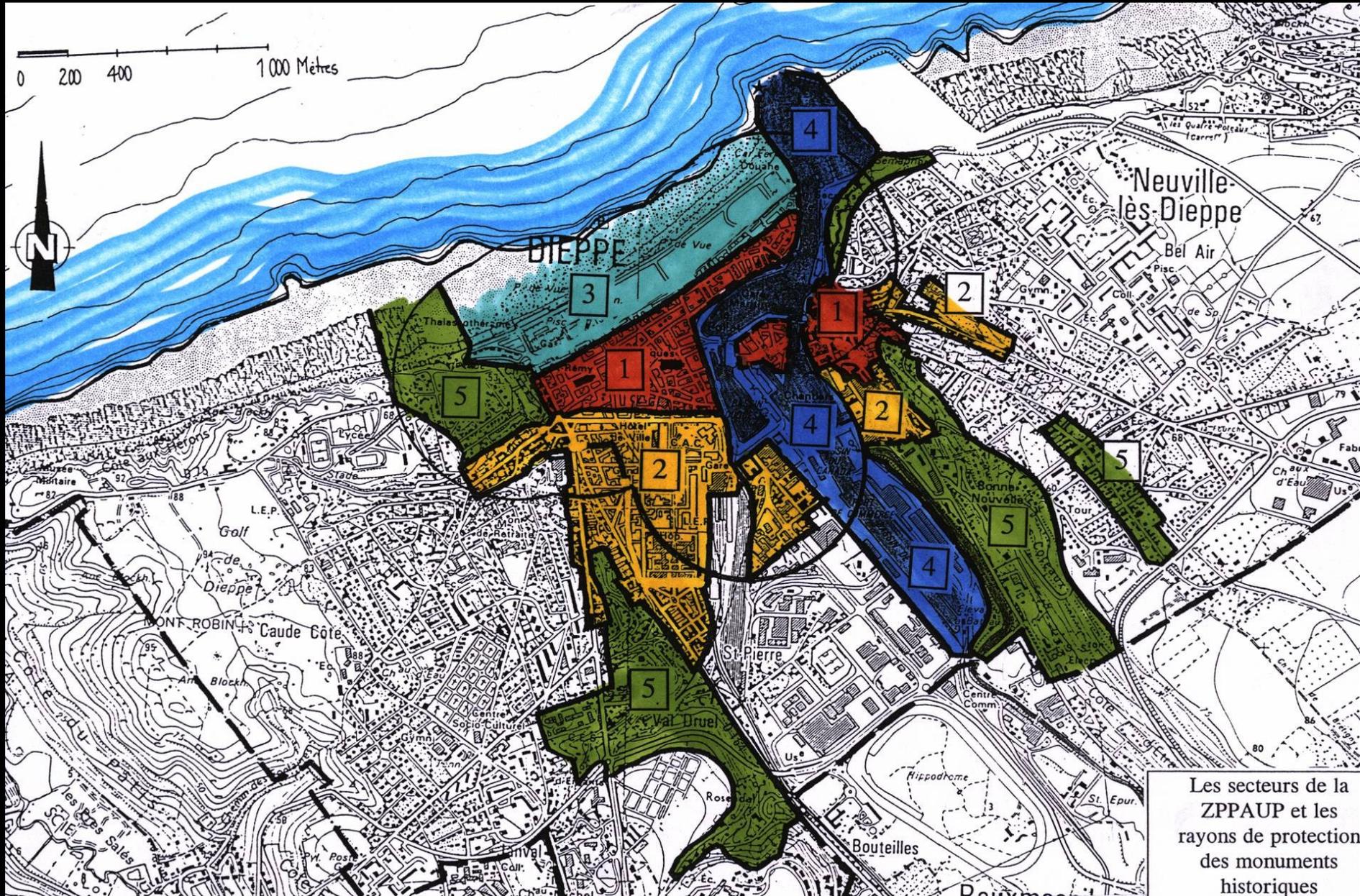
L'îlot Saint-Catherine, opération « villes-moyennes » 1983

1994, MISE A L'ETUDE DE LA ZPPAUP, ELLE BALAYE LARGEMENT LE TERRITOIRE COMMUNAL



DIEPPE
LE PORT : LE QUAI HENRI IV
ET LES ARCADES

LE ZONAGE PREND EN COMPTE LA VILLE HISTORIQUE ET BLANAIRE, LA PLAGE ET SES « PELOUSES », LES COTEAU PAYSAGERS ET LE PORT



-1972 : enquête sur l'insalubrité, dans le cadre de la loi de 1970 sur la résorption de l'habitat insalubre

- 1972-74 : du site inscrit : enquêtes sur qualité architecturale et l'état du bâti

- 1983 : le POS, incluant les recommandations du site inscrit de 1976

- Les OPAH : 1983, avec l'opération l'îlot Sainte Catherine ; 1987 et 1994

1994 : ETUDE DE LA ZPPAUP

Identification d'immeubles de grande qualités très dégradés

PRES DE 30 ANS APRES LES PREMIERES INTERVENTIONS, IL RESTE DE NOMBREUX IMMEUBLES TRES DEGRADEES, TOUJOURS PAS TRAITES, PLUSIEURS FACTEURS Y CONTRIBUENT :

- L'absence d'entretien d'immeubles en mono-propriété, et soumis au blocage des loyers de 1948

- Le plafonnement du montant des travaux dans les OPAH

- Le blocage de certain propriétaires bailleurs indéclicats, détenant un parc immobilier important



Immeubles dégradés en 1999

LE POINT DE DEPART DE LA DECISION D'UNE INTERVENTION LOURDE SUR LE CENTRE HISTORIQUE, L'EFFONDREMENT DE DEUX IMMEUBLES EN CENTRE VILLE EN 1999

UN CONSTAT INQUIETANT DU CENTRE HISTORIQUE...

LE BATI

Sur les 1800 immeubles, 4000 logements abritant 7000 habitants
du centre historique, on dénombre :

- 790 logements vacants dont plus de 500 très dégradés
- 210 immeubles dégradés

L'HUMAIN

- 800 ménages cumulent logements très inconfortables
et faibles revenus
- 1185 demandes de logements sociaux, 2 ans de délai d'attente
- Une très forte représentation des jeunes et des personnes âgées,
peu de familles
- taux de chômage de 19,3%
- Situations d'illettrisme, d'alcoolisme, de violences familiales....

Immeuble habité en 2005, les coursives de
desserte des logements s'ouvrent sur cette courette



L'effondrement a emporté le mur mitoyen



LE DIAGNOSTIC PHYSIQUE REALISE EN 1999

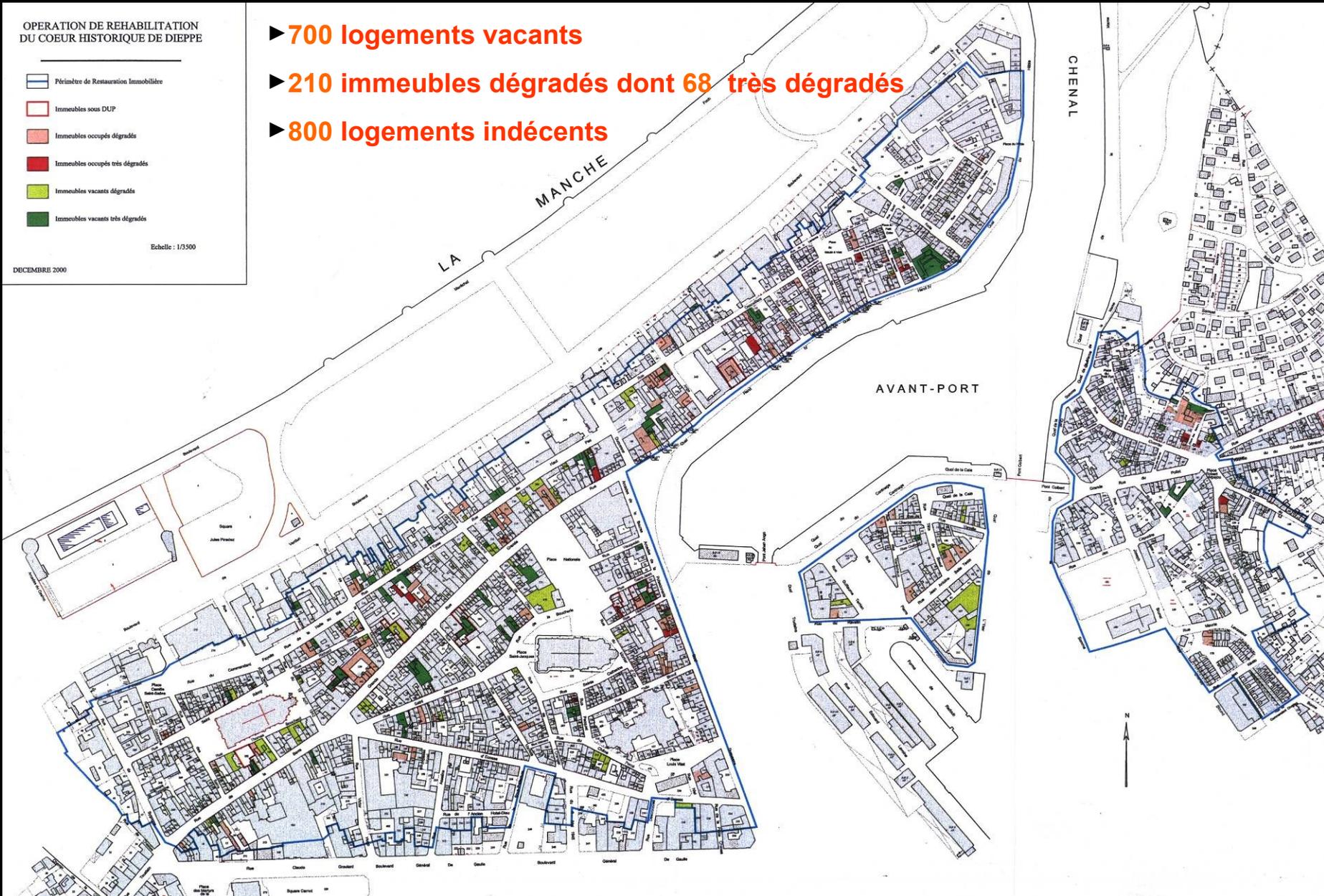
OPERATION DE REHABILITATION
DU COEUR HISTORIQUE DE DIEPPE

- Périmètre de Restauration Immobilière
- Immeubles sous DUP
- Immeubles occupés dégradés
- Immeubles occupés très dégradés
- Immeubles vacants dégradés
- Immeubles vacants très dégradés

Echelle : 1/3500

DECEMBRE 2000

- ▶ 700 logements vacants
- ▶ 210 immeubles dégradés dont 68 très dégradés
- ▶ 800 logements indécents



LES OBJECTIFS DE LA MUNICIPALITE : REDUIRE LA VACANCE LOURDE

- restaurer le patrimoine architectural le plus dégradé
- réaménager les îlots insalubres et abandonnés
- reconvertir des logements vacants en logements locatifs
- Produire des grands logements
- assurer une mixité sociale



REMETTRE SUR LE MARCHÉ 400 LOGEMENTS ENTRE 2000 ET 2010



LE CHOIX DE L'OUTIL : UNE CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT CONFIEE A LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE

- **Un document d'urbanisme réglementant les travaux extérieurs sur le patrimoine architectural**



ZPPAUP

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

- **Deux procédures opérationnelles pour promouvoir une restauration immobilière de qualité, offrant respectivement des défiscalisation et des subventions**



PRI + OPAH

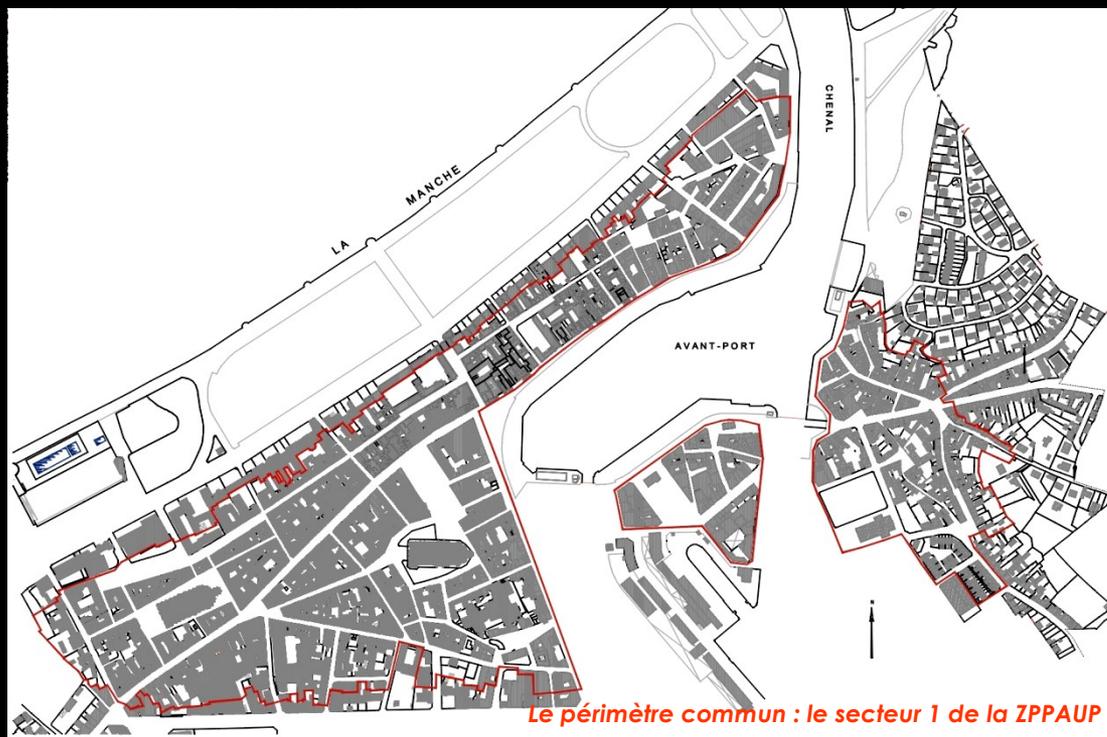
PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE
OPERATION PROGRAMMEE
D'AMELIORATION DE L'HABITAT

- **Une convention entre le maître d'ouvrage et un opérateur unique pour la mise en oeuvre du dispositif**



CPA

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT



Le périmètre commun : le secteur 1 de la ZPPAUP



LES MOYENS OPERATIONNELS

Ces immeubles sont restaurés grâce à la conjugaison :

De moyens coercitifs :

* Mis en œuvre par la SEM :

Le droit de préemption urbain

La déclaration d'utilité publique (DUP travaux, acquisition ou expropriation).

* Mis en œuvre par la Ville :

Arrêté de péril imminent et non imminent

Interdiction d'habiter

Arrêté d'insalubrité et sortie d'insalubrité

Des aides :

Assistance technique de la SEM (étude de faisabilité, montage de l'opération)

Les subventions de l'OPAH de Renouvellement Urbain,

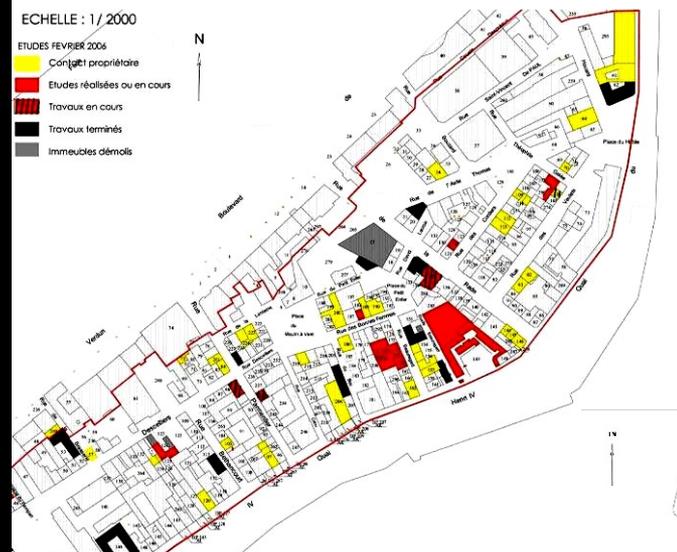
Les acquisitions à l'amiable

L'accompagnement et le relogement des ménages.

LES « CIBLES » A CE JOUR POUR L'ENSEMBLE DE LA CPA

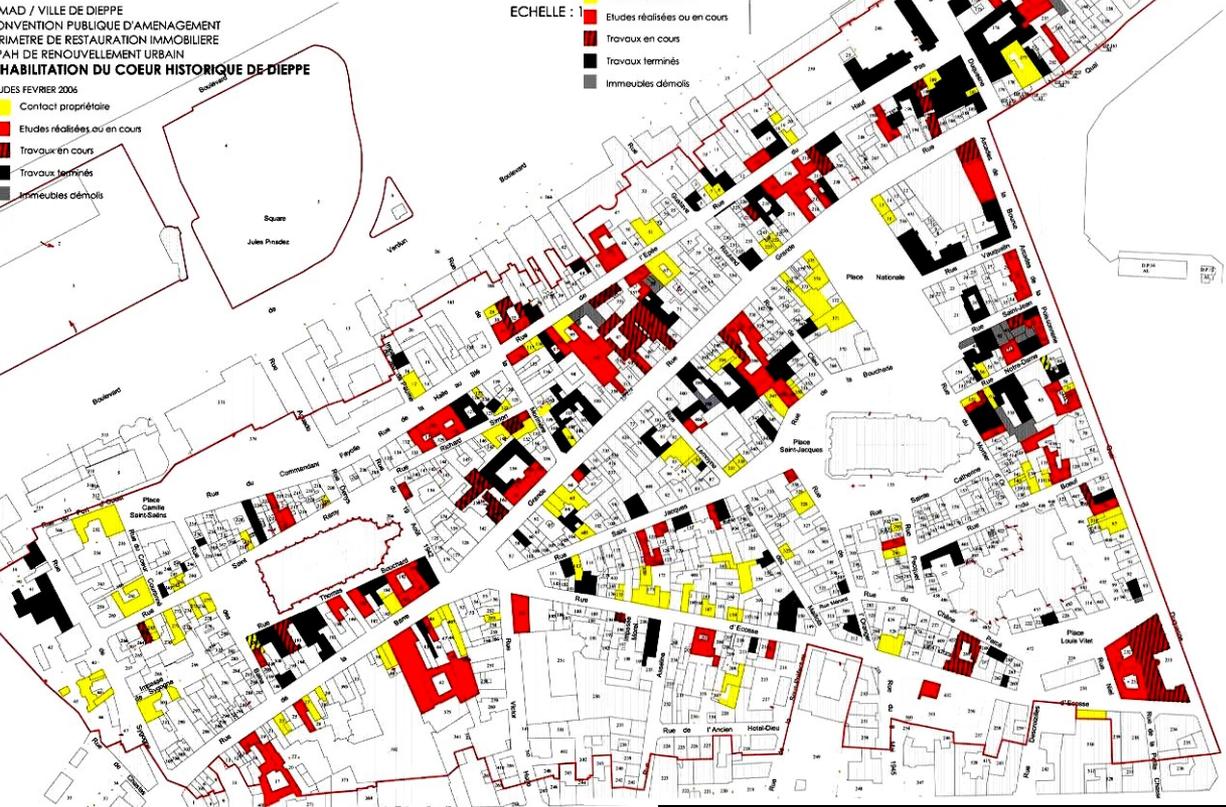
ECHELLE : 1/2000

- ETUDES FEVRIER 2006
- Contact propriétaire
 - Etudes réalisées ou en cours
 - ▨ Travaux en cours
 - Travaux terminés
 - Immeubles démolis

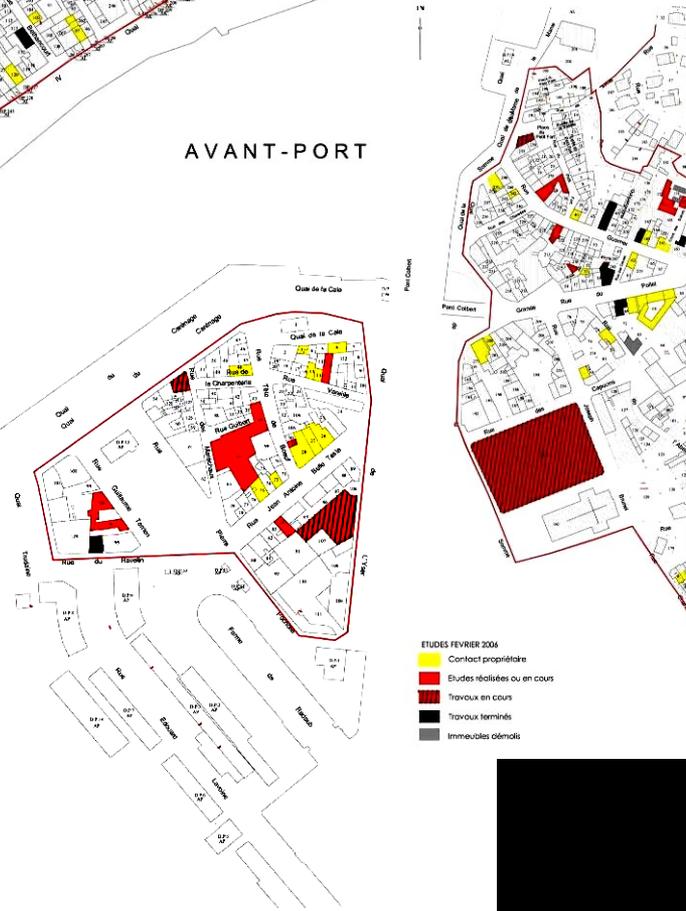


ECHELLE : 1/2000

- ETUDES FEVRIER 2006
- Contact propriétaire
 - Etudes réalisées ou en cours
 - ▨ Travaux en cours
 - Travaux terminés
 - Immeubles démolis



AVANT-PORT



- ETUDES FEVRIER 2006
- Contact propriétaire
 - Etudes réalisées ou en cours
 - ▨ Travaux en cours
 - Travaux terminés
 - Immeubles démolis

MAD / VILLE DE DIEPPE
CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
PRIMERIE DE RESTAURATION IMMOBILIERE
MAH DE RENOUVELLEMENT URBAIN
HABITATION DU COEUR HISTORIQUE DE DIEPPE

- ETUDES FEVRIER 2006
- Contact propriétaire
 - Etudes réalisées ou en cours
 - ▨ Travaux en cours
 - Travaux terminés
 - Immeubles démolis

LE PRI : UN DISPOSITIF OPERATIONNEL COMPLEXE

- **Institution de la ZPPAUP (initiative commune/état)**
- **Institution d'un PRI sur tout ou partie de la ZPPAUP (initiative commune si la collectivité fait appel à une SEM)**
- **Déclaration d'utilité publique (DUP) de restauration immobilière à l'intérieur du PRI portant sur des immeuble identifiés (initiative commune/état)**
- **Enquête parcellaire notifiant au propriétaire le programme des travaux**

LA DUP PRECISE LE PROGRAMME DES TRAVAUX ET LE DELAI DE REHALISATION, ET PRECISE :

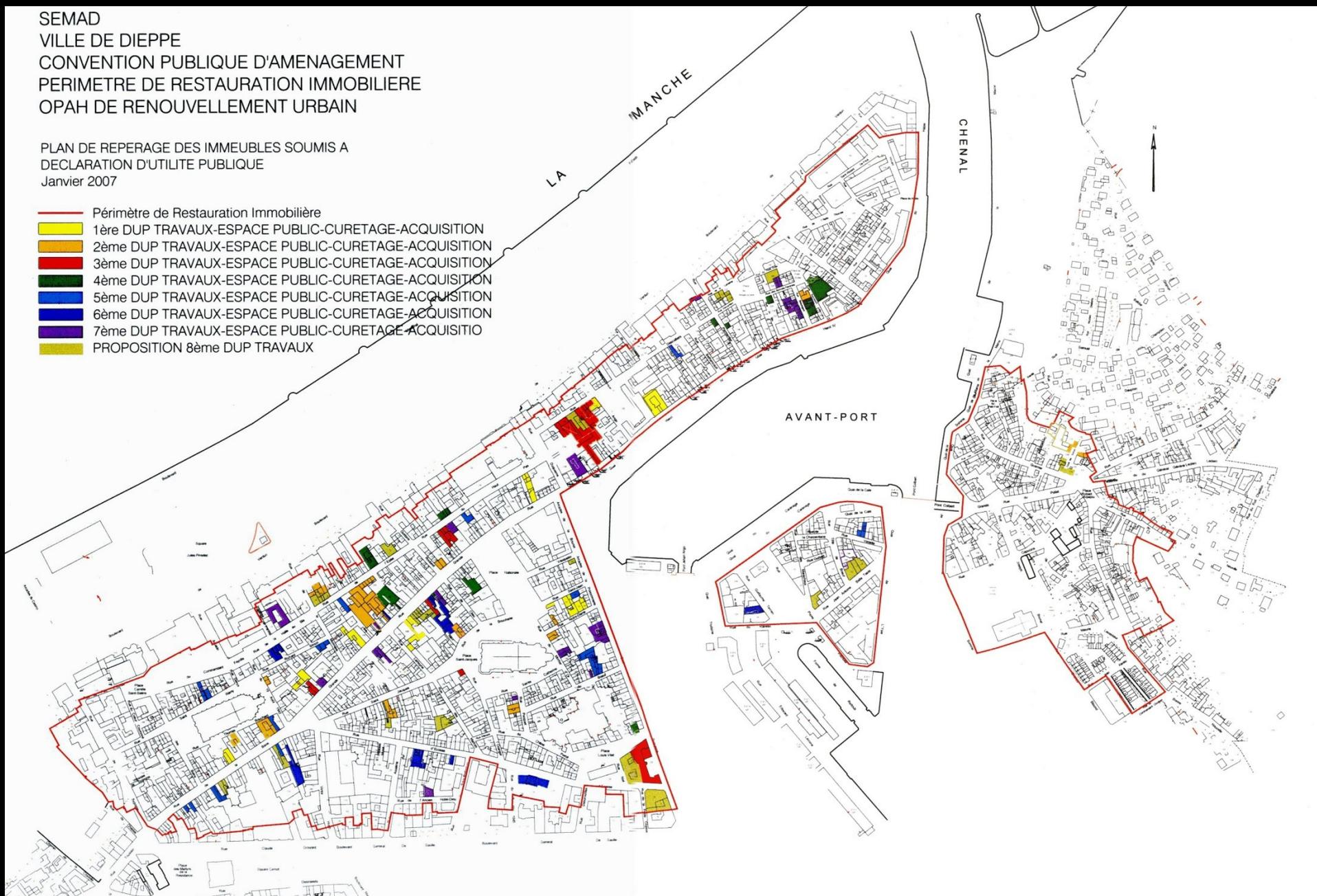
- **Les prescriptions générales à tous les immeubles**
- **Les prescriptions particulières à chaque immeuble**

A CE JOUR, 7 DUP SONT ACTIVES, UNE 8^e EST EN PREPARATION

SEMAD
VILLE DE DIEPPE
CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE
OPAH DE RENOUVELLEMENT URBAIN

PLAN DE REPERAGE DES IMMEUBLES SOUMIS A
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
Janvier 2007

-  Périmètre de Restauration Immobilière
-  1ère DUP TRAVAUX-ESPACE PUBLIC-CURETAGE-ACQUISITION
-  2ème DUP TRAVAUX-ESPACE PUBLIC-CURETAGE-ACQUISITION
-  3ème DUP TRAVAUX-ESPACE PUBLIC-CURETAGE-ACQUISITION
-  4ème DUP TRAVAUX-ESPACE PUBLIC-CURETAGE-ACQUISITION
-  5ème DUP TRAVAUX-ESPACE PUBLIC-CURETAGE-ACQUISITION
-  6ème DUP TRAVAUX-ESPACE PUBLIC-CURETAGE-ACQUISITION
-  7ème DUP TRAVAUX-ESPACE PUBLIC-CURETAGE-ACQUISITION
-  PROPOSITION 8ème DUP TRAVAUX



Les prescriptions architecturales des DUP sont d'ordre sanitaire et techniques, opposables aux propriétaires, elles ont pour but de favoriser des travaux pérennes



CES TRAVAUX CONCERNENT LE GROS ET LE SECOND OEUVRE

UN PREALABLE : LA COMPATIBILITE AVEC LA ZPPAUP, COMPLETEE PAR :

- **DES PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE GROS ŒUVRE, LES STRUCTURES ET LES RESEAUX**
 - Obligation de réaliser un diagnostic technique de l'immeuble
 - Reprise des désordres structurels en fondation et en élévation, en privilégiant les techniques traditionnelles
 - Reprise de l'ensemble des réseaux
 - Assainissement, nettoyage et ventilation des caves
 - Réparation ou reconstitution de planchers selon les principes d'origine : structure bois, complexes isolants et planchers secs
 - Curetages destinés à aérer le tissu et à restituer les volumes originels



- **DES TRAVAUX PORTANT SUR LES PARTIES COMMUNES**

- **Restauration des circulations communes et des cages d'escaliers, dans le respect des dispositions d'origine : structures, sols, sous faces, plafonds, murs, boiseries, portes palières...**
- **Aménagement des cours et courettes : curetage, assainissement, traitement des sols, restauration des pavages anciens, traitement des murs, éventuels regroupements de cours ou écrêtements de murs...**
- **Reprise des murs dégagés lors de démolitions : aspects techniques (murs intérieurs devenant extérieurs) et aspects esthétiques**



- **DES TRAVAUX INTERIEURS SOUCIEUX DE LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS**

- Des dispositions de logements favorisant l'espace et la lumière
- A rez-de-chaussée, des parties communes pour poubelles, poussettes et vélos...
- Le respect des organisations spatiales d'origine, favorisant le maintien d'éventuels décors, et la stabilité (cloisons mises en charge...)
- L'emploi de matériaux compatibles avec le bâti ancien : plâtre, chaux, bois ...
- L'interdiction des doublages intérieurs, sauf nécessité absolue (isolation de pans de bois minces)





EN COMPLEMENT DE LA NOTICE GENERALE, UNE FICHE PRECISE POUR CHAQUE IMMEUBLE, LES TRAVAUX SPECIFIQUES OBLIGATOIRES

PRI-DUP - FICHE DE PRESCRIPTION PAR IMMEUBLE

ILOT	PARCELLE	ADRESSE
AI 7	AI 149	35, quai Henri IV

CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

Type de bâtiment : Hôtel particulier	Intérêt architectural : Immeuble inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques
Epoque de construction : XVIIIe	
Organisation de parcelle : un immeuble sur quai à rez-de-chaussée, deux étages, un comble aménageable.	
Une cour accessible à partir d'un passage cocher, partiellement occupée par des remises et garages à rez-de-chaussée.	
Une aile sur cour en mitoyenneté droite à rez-de-chaussée, trois étages et un comble (surélevée d'un niveau par rapport à l'origine).	
Un bâtiment en fond de cour à rez-de-chaussée, trois étages et comble (surélevé d'un niveau) qui donne accès à une courette située à l'arrière.	
Une aile sur cour en mitoyenneté gauche dans la continuité de l'immeuble sur rue, comprenant l'escalier de service.	

Locaux en rez-de-chaussée : un restaurant, le passage cocher, un magasin de vêtements
Etages : logements occupés en partie.

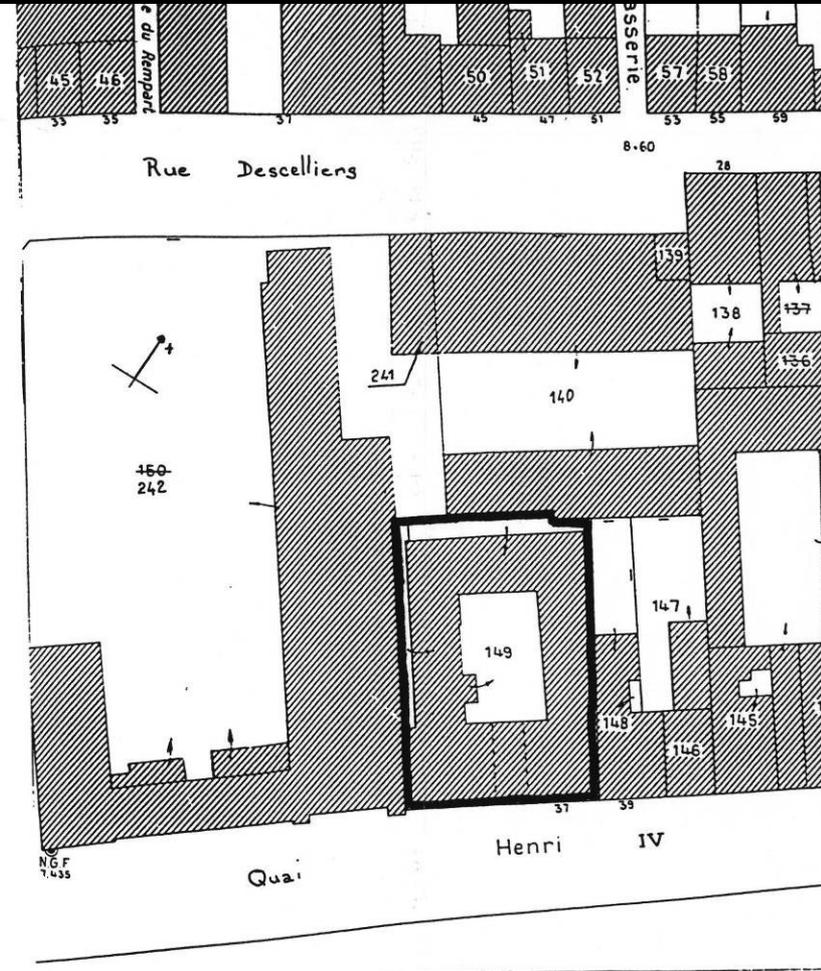
PRESCRIPTIONS

PARTIES COMMUNES

- Démolitions :** des deux garages à toiture plate dans la cour. Restitution de celui de gauche, dans le prolongement et la volumétrie de la remise ancienne à gauche.
- Structures :** vérification de la stabilité de l'immeuble, consolidation des structures.
- Façades :** consolidation des façades. Ravalement de l'ensemble, finition badigeonnée sur briques.
- Façade sur quai :** restitution des baies d'origine côté, restauration des garde-corps existants.
- Charpente & couverture :** réfection des charpentes et des couvertures en ardoise.
- Immeuble sur quai :** restitution de lucarnes traditionnelles brique.
- Immeuble de fond de cour :** possibilité de restitution du volume de couverture de l'immeuble (comble à la Mansart).
- Planchers :** reprises et consolidation.
- Cages d'escalier, entrées, distributions communes :** réfection, consolidations et réhabilitation.
- Cours :** conservation et restauration du sol en pavés de grès.
- Ecrêtement du mur en fond de parcelle :** donnant sur les parcelles AI 241 et 140, au niveau de la couverture des garages situés sur celles-ci.

PARTIES PRIVATIVES

- Logements :** travaux de réhabilitation d'ensemble.
- Immeuble sur quai, deuxième étage, conservation et restauration des cheminées en marbre XVIIIe, des miroirs et des boiseries.



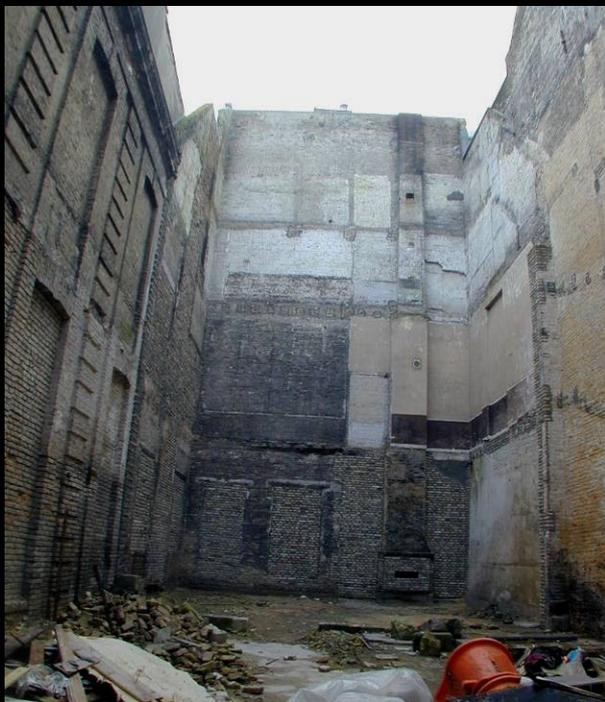
DES MOYENS INCITATIFS ET DES AIDES

- Assistance technique de la SEM

Le travail très en amont de l'équipe opérationnelle, avec les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre, permet la production de logements originaux et agréables



Acquisitions à l'amiable des immeubles par la SEMAD, et remise sur le marché privé sous conditions



Des curetages destinés à aérer le tissu

- Subventions de l'OPAH de Renouveau Urbain
- Régime fiscal privilégié dans le cadre du PRI
- (loi 1995, ZPPAUP + DUP), conditionnées
- par la conformité des travaux par l'ABF)
- Subventions de la ville et du Conseil Général



LES MISSIONS DE L'AMENAGEUR : LA SEMAD

- Obligation de relogement des habitants des immeubles dégradés **à la charge des investisseurs et de la convention publique d'aménagement**
- Accompagnement des occupants des logements indignes dans leur recherche d'un habitat décent



Logement habité en 2006



-Maintenance et renforcement de la mixité sociale

- Participation à l'attribution des logements conventionnés



- Mise en œuvre d'un partenariat entre les propriétaires, le service logement de la Ville et la SEMAD



LES LOGEMENTS RÉHABILITÉS AU DEBUT DE 2006

Pour l'ensemble de l'opération, 525 logements ont été réhabilités.

Pour le PRI, 6 DUP ont été mises en œuvre, soit 107 immeubles
et 76 logements remis sur le marché, 77 sont en travaux, 46 immeubles sont à l'étude



BILAN DES IMMEUBLES SOUMIS A DUP TRAVAUX

février 2006

	date de l'arrêté préfectoral	nb d'immeubles	nb de logements à réhabiliter	surface habitable	estimation travaux TTC	nb d'immeubles terminés	nb de logements remis sur le marché	nb d'immeubles en travaux	nb de logements en travaux	immeubles en cours d'études	avancement en immeubles
1ère DUP	24/07/00	20	57	3 450	3 506 330,00	18	56	1	1	1	100%
2ème DUP	25/02/02	29	51	3 300	4 268 570,00	5	13	6	22	11	76%
3ème DUP	06/02/03	14	86	4 570	5 700 000,00	0	0	5	38	8	93%
4ème DUP	05/08/04	14	64	3 243	4 930 000,00	1	7	2	16	5	57%
5ème DUP	20/12/05	18	51	3 137	4 840 000,00	0	0	0	0	10	56%
6ème DUP	27/12/05	12	42	2 545	4 022 000,00	0	0	0	0	11	92%
TOTAL		107	351	20 245	27 266 900,00	24	76	14	77	46	79%

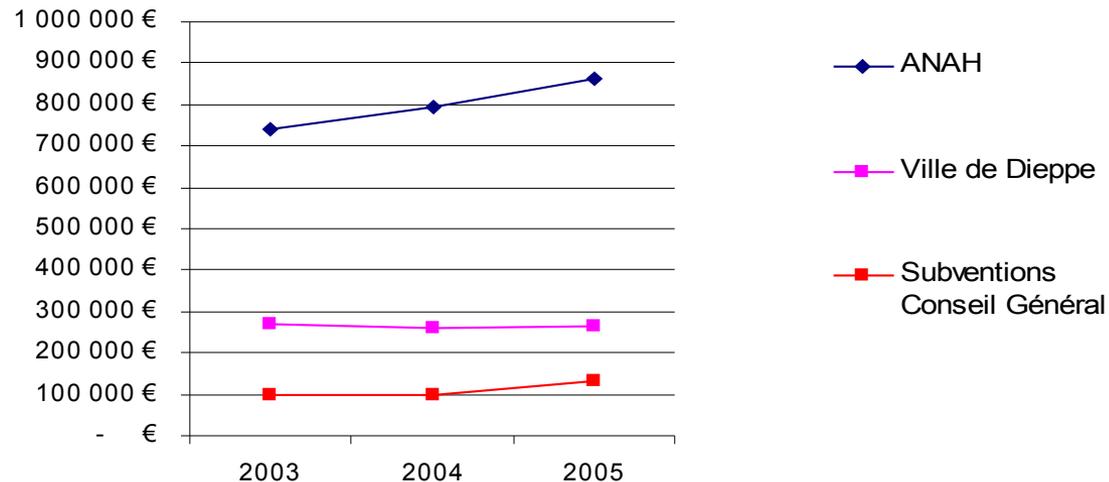
LE BILAN DE L'OPAH

Consommation des crédits :

- Depuis 2003 augmentation de la consommation et dépassement des crédits réservé.
 - ANAH 863 7436 € consommés contre 762245 € réservés en 2005
 - Ville de Dieppe 264 495 € consommés contre 224 395 en 2005 + report de dossiers sur 2006

	2000-2002	2003	2004	2005	TOTAL
ANAH	1 036 163 €	740 647 €	795 062 €	863 436 €	3 435 308 €
Ville de Dieppe	276 163 €	270 401 €	259 695 €	264 495 €	1 070 754 €
Conseil Général conventionnement	99 191 €	96 039 €	95 966 €	130 926 €	422 122 €
DRAC - Conseil Général	- €	189 296 €	- €	- €	189 296 €
TOTAL	1 411 517 €	1 296 383 €	1 150 723 €	1 258 857 €	5 117 480 €

Evolution de la Consommation des crédits OPAHRU

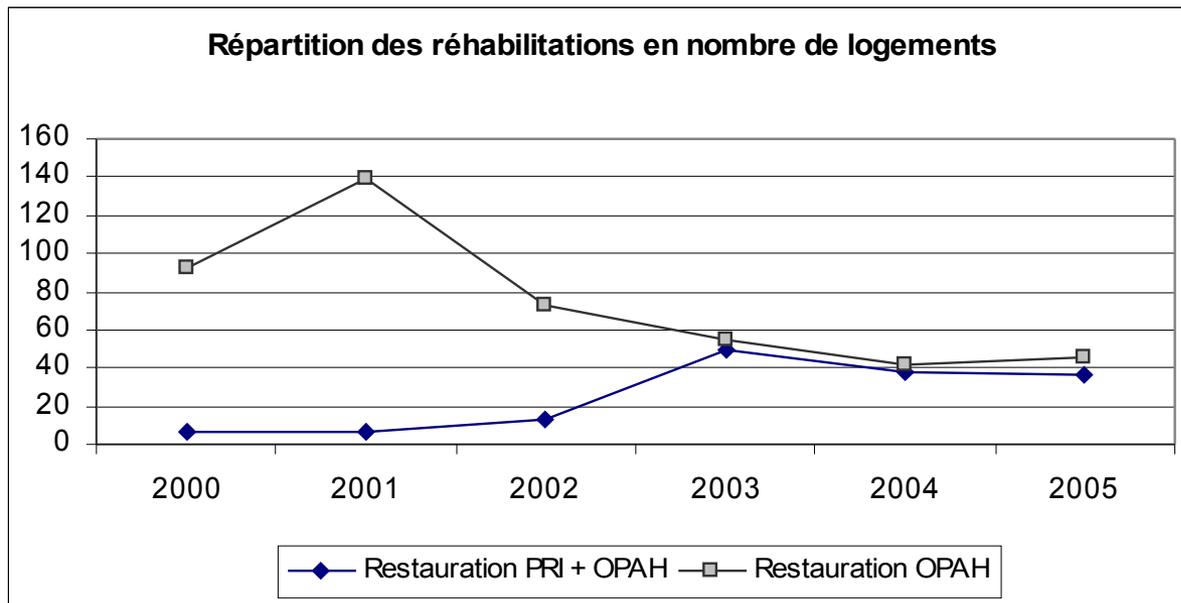


LES LOGEMENTS RÉHABILITÉS

- A ce jour, 596 logements ont été réhabilités dont 82 en 2005.
- A mi parcours de la CPA les objectifs initiaux (500) sont dépassés.
- Les objectifs réactualisés = 960 logements en 2010.

Répartition des réhabilitation entre PRI et Hors PRI en m2

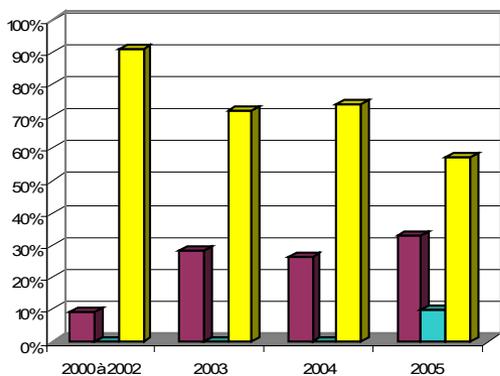
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	TOTAL
Restauration PRI + OPAH	7	6	13	49	38	37	150
Restauration OPAH	93	139	73	55	41	45	446



LOYERS DES LOGEMENTS RECYCLES

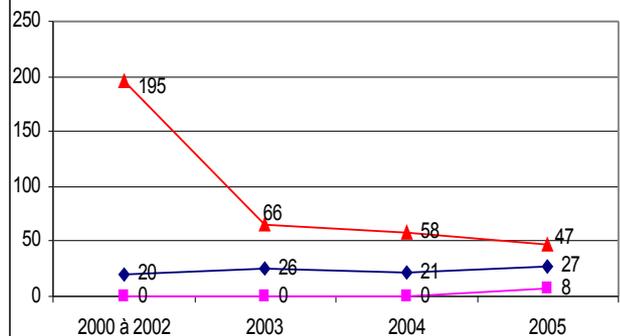
	2000 à 2002	2003	2004	2005	Total
Loyer conventionné	20	26	21	27	94
Loyer intermédiaire	0	0	0	8	8
Loyer libre subventionné	195	61	58	39	353
Loyer libre sans subvention	0	5	0	8	13
TOTAL	215	92	79	82	468

logements par type de loyer



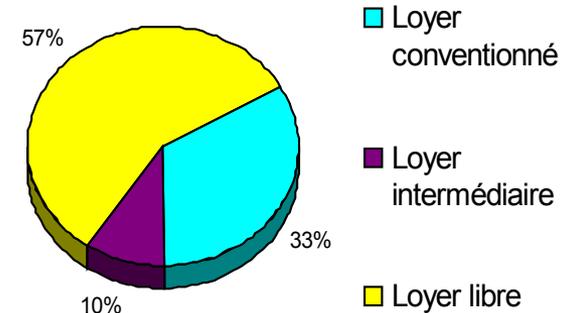
■ Loyer conventionné ■ Loyer intermédiaire
■ Loyer libre

EVOLUTION DE LA PRODUCTION DES LOGEMENTS
PAR TYPE DE LOYER



◆ Loyer conventionné ■ Loyer intermédiaire ▲ Loyer libre

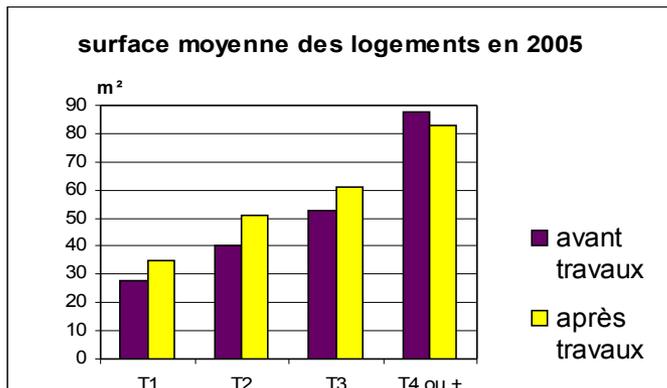
Répartition des logements en 2005



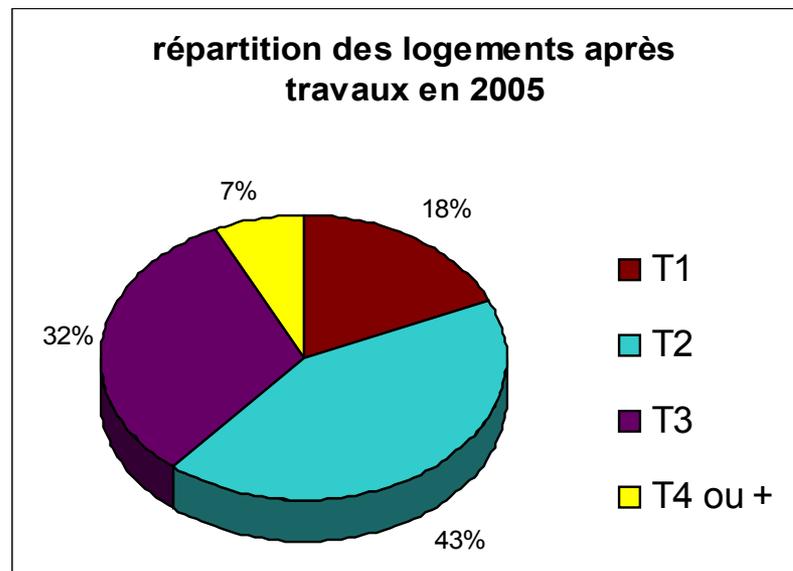
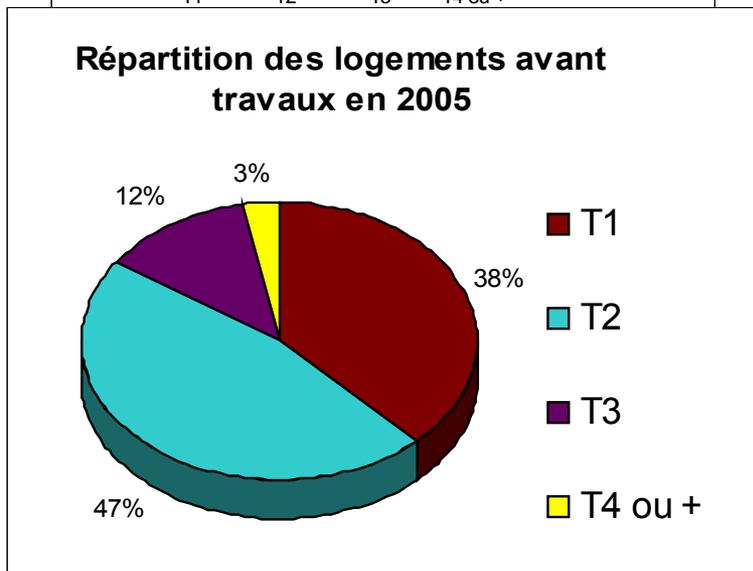
■ Loyer conventionné
■ Loyer intermédiaire
■ Loyer libre

TYPES DES LOGEMENTS PRODUITS

surface habitable moyenne des logements en 2005



	T1	T2	T3	T4 ou +
avant travaux	27,6	40,2	52,9	87,5
après travaux	34,7	50,8	61,0	83,0



UN EXEMPLE DE MONTAGE D'OPERATION : L'HOTEL DE LA VICOMTE

Description des étapes principales du processus de restructuration

- 1) Ravalement de façade obligatoire en 1998
- 2) Rencontre avec le conseil de la propriétaire âgée pour réaliser une étude OPAH sur l'ensemble de la propriété où il reste encore 4 locataires. Etude réalisée avec une architecte du patrimoine.
- 3) Demande de DUP sur l'immeuble par la propriétaire, un de ses enfants pouvant bénéficier des avantages fiscaux loi Malraux
- 4) DUP imposant des travaux allant au-delà de ceux de la protection
- 5) Vente de l'immeuble à un groupe spécialisé dans la restauration monuments historiques
- 6) La SEMAD impose de reprendre les études réalisées ainsi que les services de l'architecte
- 7) Dossier de consultation en cours et demande de subventions en septembre 2002.

Travaux terminés, mise en location début 2004

HOTEL DE LA VICOMTE 35 QUAI HENRI IV

Immeuble inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques



LA DUP PRECISE LES TRAVAUX OBLIGATOIRES SUR L'IMMEUBLE

PRI-DUP - FICHE DE PRESCRIPTION PAR IMMEUBLE

ILOT	PARCELLE	ADRESSE
AI 7	AI 149	35, quai Henri IV

CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

Type de bâtiment : Hôtel particulier
Intérêt architectural : Immeuble inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques
Epoque de construction : XVIIIe
Organisation de parcelle : un immeuble sur quai à rez-de-chaussée, deux étages, un comble aménageable.
 Une cour accessible à partir d'un passage cocher, partiellement occupée par des remises et garages à rez-de-chaussée.
 Une aile sur cour en mitoyenneté droite à rez-de-chaussée, trois étages et un comble (surélevée d'un niveau par rapport à l'origine).
 Un bâtiment en fond de cour à rez-de-chaussée, trois étages et comble (surélevé d'un niveau) qui donne accès à une courette située à l'arrière.
 Une aile sur cour en mitoyenneté gauche dans la continuité de l'immeuble sur rue, comprenant l'escalier de service.

Locaux en rez-de-chaussée : un restaurant, le passage cocher, un magasin de vêtements
Etages : logements occupés en partie.

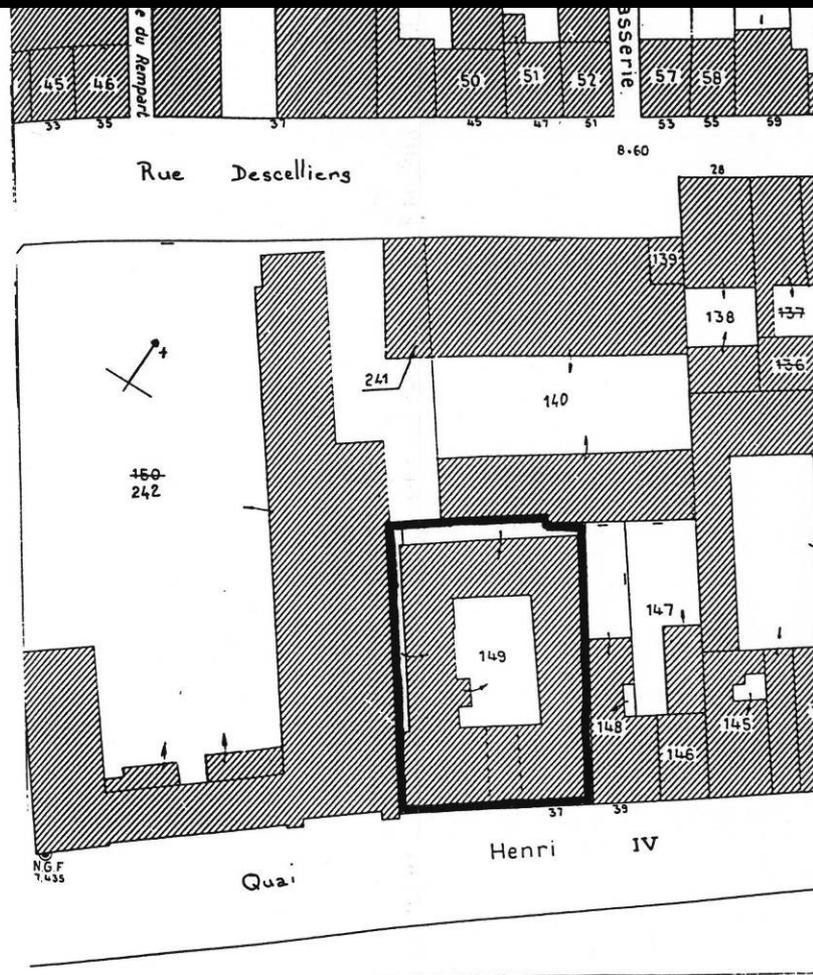
PRESCRIPTIONS

PARTIES COMMUNES

- Démolitions :** des deux garages à toiture plate dans la cour. Restitution de celui de gauche, dans le prolongement et la volumétrie de la remise ancienne à gauche.
- Structures :** vérification de la stabilité de l'immeuble, consolidation des structures.
- Façades :** consolidation des façades. Ravalement de l'ensemble, finition badigeonnée sur briques.
- Façade sur quai :** restitution des baies d'origine côté, restauration des garde-corps existants.
- Charpente & couverture :** réfection des charpentes et des couvertures en ardoise.
- Immeuble sur quai :** restitution de lucarnes traditionnelles brique.
- Immeuble de fond de cour :** possibilité de restitution du volume de couverture de l'immeuble (comble à la Mansart).
- Planchers :** reprises et consolidation.
- Cages d'escalier, entrées, distributions communes :** réfection, consolidations et réhabilitation.
- Cours :** conservation et restauration du sol en pavés de grès.
- Ecrêtement du mur en fond de parcelle :** donnant sur les parcelles AI 241 et 140, au niveau de la couverture des garages situés sur celles-ci.

PARTIES PRIVATIVES

- Logements :** travaux de réhabilitation d'ensemble.
- Immeuble sur quai, deuxième étage,** conservation et restauration des cheminées en marbre XVIIIe, des miroirs et des boiseries.





EVALUATION DES AIDES

DEPENSES

Travaux : 1 077 445

Honoraires : 215 500

TVA 5,5% :

TOTAL 1 364 056 euros

RECETTES : subventions

ANAH : 203 566

Conseil général conventionnés : 16 286

Conseil Général MH : 113 577

Ville conventionné : 34 056

Ville façades : 21 342

Ville maîtrise d'œuvre : 33 862

DRAC : 75 719

498 408 euros

soit 36,5% de subventions

MONTANT DEFISCALISABLE DANS LE PRI :

base : 1 364 056 – 498 408 = 865 648 x 54%

467 450 euros

MONTANT TOTAL DES AIDES : 965 858 euros

PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION : 398 198 soit 70% d'aides

POUR UNE OPERATION HORS MH

22,7% de subventions

PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION : 485 274 euros soit 64,4% d'aides

après application de la défiscalisation





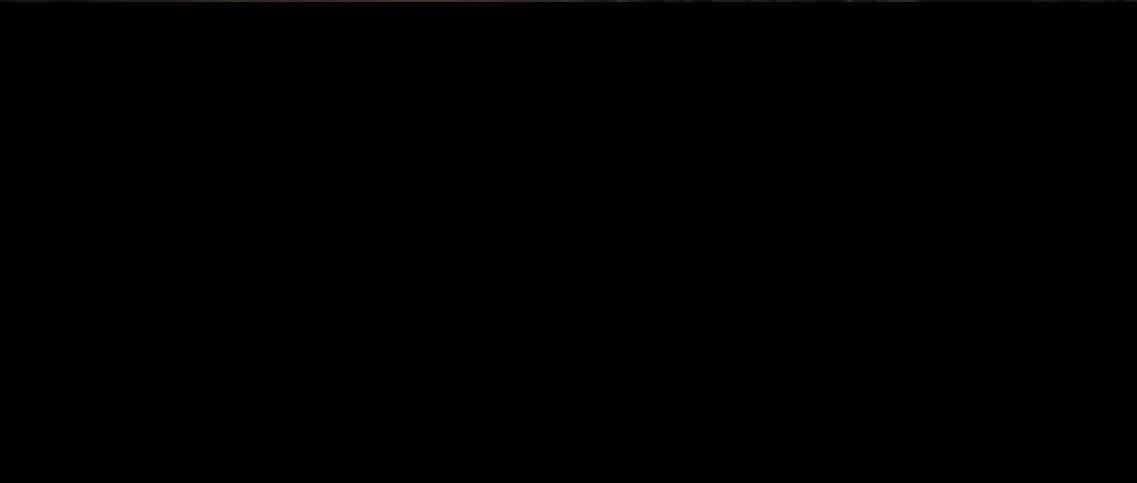
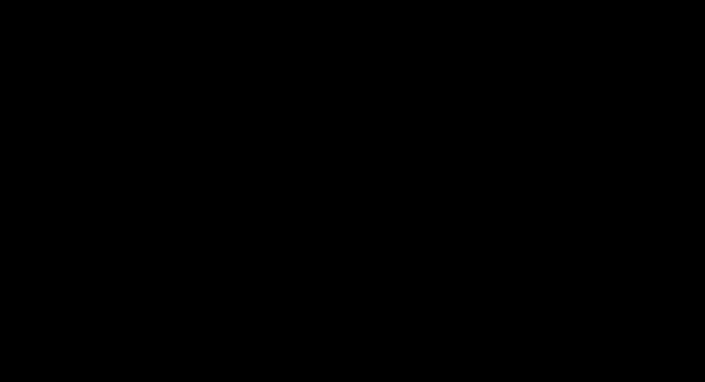


























**LA REALITE DE TERRAIN : UNE CHAINE DE PROFESSIONNELS TRAVAILLANT EN RELATIONS CONSTANTES,
AU RYTHME D'UNE JOURNEE TOUS LES 15 JOURS SUR SITE DEPUIS 1999**



LA FINALITE : LA TRANSMISSION D'UN PATRIMOINE PERENNE, HABITE SELON LES MODES DE VIE D'AUJOURD'HUI

