

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montreuil

7.3 i

Délibération 6 avril 2016 Transfert du DPUR à Est Ensemble Grand Paris Pour la réalisation d'opérations de résorption d'habitat insalubre

- PLU révisé approuvé par le Conseil de Territoire en date du 25 septembre 2018





CONSEIL MUNICIPAL Séance du 6 avril 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DEL20160406_39 : Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne : transfert du droit de préemption urbain renforcé à l'Établissement Public Territorial Est Ensemble pour la réalisation d'opérations de résorption d'habitat insalubre multi-sites

Nombre de membres composant le Conseil: 55

Présents : 52

Absent(s) : 0

Pouvoir(s) : 3

L'an 2016, le mercredi 6 avril, à 19h00, les membres du Conseil municipal se sont réunis en séance publique Salle des fêtes de l'Hôtel de Ville, sur convocation en date du 31 mars 2016

Sont présents : M. BESSAC, M. DUFRICHE-SOILIH, Mme KEITA, M. LAMARCHE, Mme LORCA, M. LE CHEQUER, Mme ATTIA, M. MOLOSSI, Mme PILON, M. BEDREDDINE, Mme GHERCHANOC, M. VIGNERON, M. ROBEL, Mme YONIS, M. REZNIK, Mme ASSOULINE, M. ABRAHAMS, Mme HEUGAS, M. RABHI, Mme CASALASPRO, M. REZIG, Mme MENOUDJ, M. MARIELLE, Mme LHERMET, Mme BONNEAU, Mme CREACHCADEC, M. BELTRAN, M. ZRIOUI, Mme ALPHONSE, Mme BOURDAIS, Mme LESCURE, M. BOISSIER, Mme COMPAIN, M. BARRY, Mme LARZILLIERE, Mme VILLEMAUX, M. STERN, Mme FANTUZZI, Mme KEISER, M. MAMADOU, Mme GUERFI, Mme BERNHARDT, M. VILLENEUVE, M. RAHMANI, M. HOUICHI, Mme MAZE, Mme LAPORTE, M. BEN GHANEM, Mme TRAORE, M. HOUZARD, Mme VIPREY, M. TUAILLON.

Absent(s) donnant pouvoir : M. Jean-Charles NEGRE à Mme Djeneba KEITA, Mme Olga RUIZ à M. Nordine RAHMANI, M. Axel NORBELLY à Mme Sophie BERNHARDT.

Absent(s) :

Les membres présents forment la majorité des Conseillers municipaux en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution des articles L. 2121-17, 20 et 21 du Code général des collectivités territoriales.

L'appel nominal effectué, il a été procédé en conformité avec l'article L. 2121-15 de ce même code à la désignation d'un secrétaire de séance au sein du Conseil municipal.

À la majorité des voix, Mme Tania ASSOULINE a été désigné(e) pour remplir ces fonctions et les acceptées.

Ces formalités remplies, la séance est ouverte à 19h00 .

DEL20160406_39 : Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne : transfert du droit de préemption urbain renforcé à l'Établissement Public Territorial Est Ensemble pour la réalisation d'opérations de résorption d'habitat insalubre multi-sites

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2121-29 et suivants, L.2122-18 et suivants, L.2241-1 et suivants et L.5219-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 210-1 et L 211-2 alinéa 1^{er} ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal des 16 décembre 1999, 5 avril 2001 et 3 février 2016 relative au droit de préemption urbain renforcé ;

Vu la délibération n° 2011_12_13_25 du 13 décembre 2011 du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Est Ensemble portant déclaration d'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 20120913_2 du 13 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, sa modification simplifiée, ses révisions simplifiées et sa modification n°1 ultérieures ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°20140417_1 du 17 avril 2014 concernant les délégations d'attributions du conseil municipal au Maire ;

Vu la convention de mandat d'études signée le 2 septembre 2014 entre la Société de Requalification des Quartiers Anciens (SOREQA) et la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et l'étude ayant conclu à la nécessité d'intervention sur les parcelles sises 102 rue de Romainville /49 rue des Hanots, 22 rue de l'Ermitage et 5 rue Rapatel à Montreuil ;

Vu les rapports de janvier et mai 2015, émis par la SOREQA, prescrivant la démolition et reconstruction pour réalisation de logements sociaux sur l'ensemble de ces parcelles ;

Vu le décret n° 2015-1661 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble dont le siège est à Romainville ;

Vu la délibération n° 2015_12_15_24 du 15 décembre 2015 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble a déclaré d'intérêt communautaire l'opération « Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne » au titre de la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat ;

Vu la délibération n° 2015_12_15_25 du Conseil Communautaire du 15 décembre 2015 approuvant le traité de concession d'aménagement support du Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne ;

Vu l'avis de la Commission Aménagement et Développement durable du 4 avril 2016 ;

Considérant que la Ville de Montreuil est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé ;

Considérant que la Communauté d'Agglomération Est Ensemble a approuvé la concession d'aménagement portant sur l'opération « Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne » et désigné la SOREQA en tant que concessionnaire ;

Considérant que le Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne porte sur les adresses sises 102 rue de Romainville /49 rue des Hanots, 22 rue de l'Ermitage et 5 rue Rapatel à Montreuil ;

Considérant que la réalisation de l'opération « Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne » nécessite que le concessionnaire procède aux acquisitions immobilières notamment par voie de préemption ;

Considérant qu'en l'espèce l'opération « Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne » a été déclarée d'intérêt communautaire au titre de la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat par la délibération n° 2015_12_15_24 du Conseil Communautaire du 15 décembre 2015 ;

Considérant que l'Établissement Public Territorial Est Ensemble exerce sur l'ensemble de son territoire les compétences qui étaient, au 31 décembre 2015, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants, conformément à l'article L.5219-5 V du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant que la Ville de Montreuil accepte que l'Établissement Public Territorial Est Ensemble soit titulaire du droit de préemption urbain et du droit de préemption renforcé au titre de l'article

L.211-2 du Code de l'Urbanisme dans le périmètre des adresses décrites en annexe et fixé en cohérence avec le périmètre de l'opération « Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne » ;

Après en avoir délibéré

A la majorité par
44 voix pour

11 abstention(s): Christine FANTUZZI, Olga RUIZ, Christel KEISER, Cheikh MAMADOU, Leila GUERFI , Sophie BERNHARDT, Grégory VILLENEUVE, Axel NORBELLY, Nordine RAHMANI, Yacine HOUICHI, Murielle MAZE

DÉCIDE

Article 1 : Dit que l'Établissement Public Territorial Est Ensemble est compétent pour la mise en œuvre de la politique d'équilibre social de l'habitat et donc la réalisation des opérations de RHI sises 102 rue de Romainville /49 rue des Hanots, 22 rue de l'Ermitage et 5 rue Rapatel à Montreuil.

Article 2 : Décide de transférer, au titre de l'article L.211-2 du Code de l'Urbanisme, à l'Établissement Public Territorial Est Ensemble le droit de préemption urbain renforcé pour les adresses ci-après mentionnées et décrites en annexe :

- 102 rue de Romainville /49 rue des Hanots, section O n°88, 212 m²,
- 22 rue de l'Ermitage, section T n°9, 367 m²,
- 5 rue Rapatel, section BT n° 167, 104 m².

Article 3 : Constate que l'article 15° de la délibération du Conseil Municipal en date du 17 avril 2014 donnant délégation à Monsieur le Maire pour régler les affaires énumérées à l'article L. 2122-22 et l'autorisant à exercer le droit de préemption dans les conditions qu'il définit, ne s'applique pas aux parcelles visées en annexe.

La délégation du Conseil Municipal à Monsieur le Maire demeure inchangée sur les autres secteurs.

Article 4 : Dit que l'Établissement Public Territorial Est Ensemble devra approuver par délibération concordante ce transfert du droit de préemption urbain renforcé, à défaut, la présente délibération ne sera pas rendue exécutoire.

Article 5 : Précise qu'en application de l'article R. 211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le département et affichée un mois au siège de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble et en Mairie de la Ville de Montreuil.

Mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

En application de l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera également adressée :

- au directeur départemental des services fiscaux,

- au Conseil supérieur du notariat,
- à la chambre départementale des notaires,
- aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain,
- au greffe des mêmes tribunaux.

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Mandat d'étude – Est-Ensemble Diffus Janvier 2015

Réalisation de 3 logements sociaux - 5, rue Rapatel – Montreuil-sous-Bois 93100

1- PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

- 1.1 Situation et contexte urbain
- 1.2 Etat foncier / procédures / occupation et relogement
- 1.3 Etat de l'existant / diagnostic technique
- 1.4 Repérage photographique

2- PROJET D'AMÉNAGEMENT

- 2.1 Règlement d'urbanisme, prescriptions urbaines et architecturales
- 2.2 Type d'intervention
- 2.3 Faisabilité / pièces graphiques
- 2.4 Calendrier prévisionnel
- 2.5 Tableau de répartition

3 TABLEAU RÉCAPITULATIF



1- PRESENTATION DE L'OPERATION

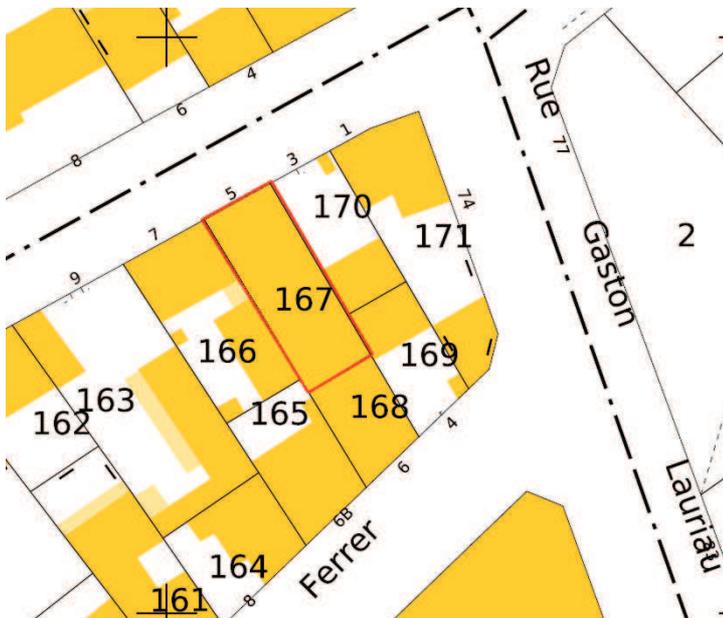
1.1 – Situation et contexte urbain

La SOREQA a été missionnée par la communauté d'agglomération Est-Ensemble pour réaliser une étude pré-opérationnelle dans l'optique de la mise en place d'un dispositif de traitement de l'habitat dégradé. Cette étude concerne un ensemble d'adresses sur la quasi-totalité des communes de la communauté d'agglomération.

La parcelle est située au Sud de la ville de Montreuil à proximité du parc des Beaumonts dans le secteur Jean Moulin-Beaumonts. Il s'agit d'un quartier d'habitation mixte entre pavillons et logements collectifs aux gabarits entre R+1 et R+4.



► Plan de situation



► Plan cadastral
 Référence cadastrale: 000 BT 167
 Surface parcelle : 110m²



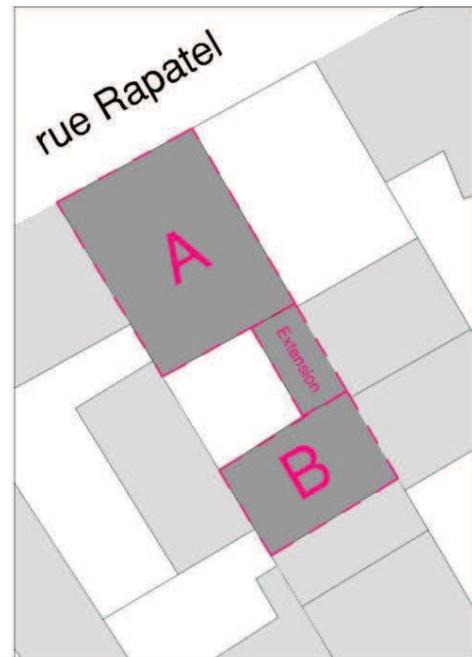
► Vue aérienne

1.2 – Etat foncier / procédures / occupation et relogement

Etat foncier

La parcelle se compose d'un bâtiment (A) sur rue en R+2, d'une extension sur cour et d'un bâtiment (B) en fond de parcelle. L'année de construction remonte à 1910. On compte 13 logements au total (8 sur rue, 1 appentis et 4 sur cour).

L'ensemble de la parcelle est une monopropriété. Suite décès de Mme COLIN , ses deux filles Mme COLIN et Mme LE GRATIET sont héritières.



Procédures administratives

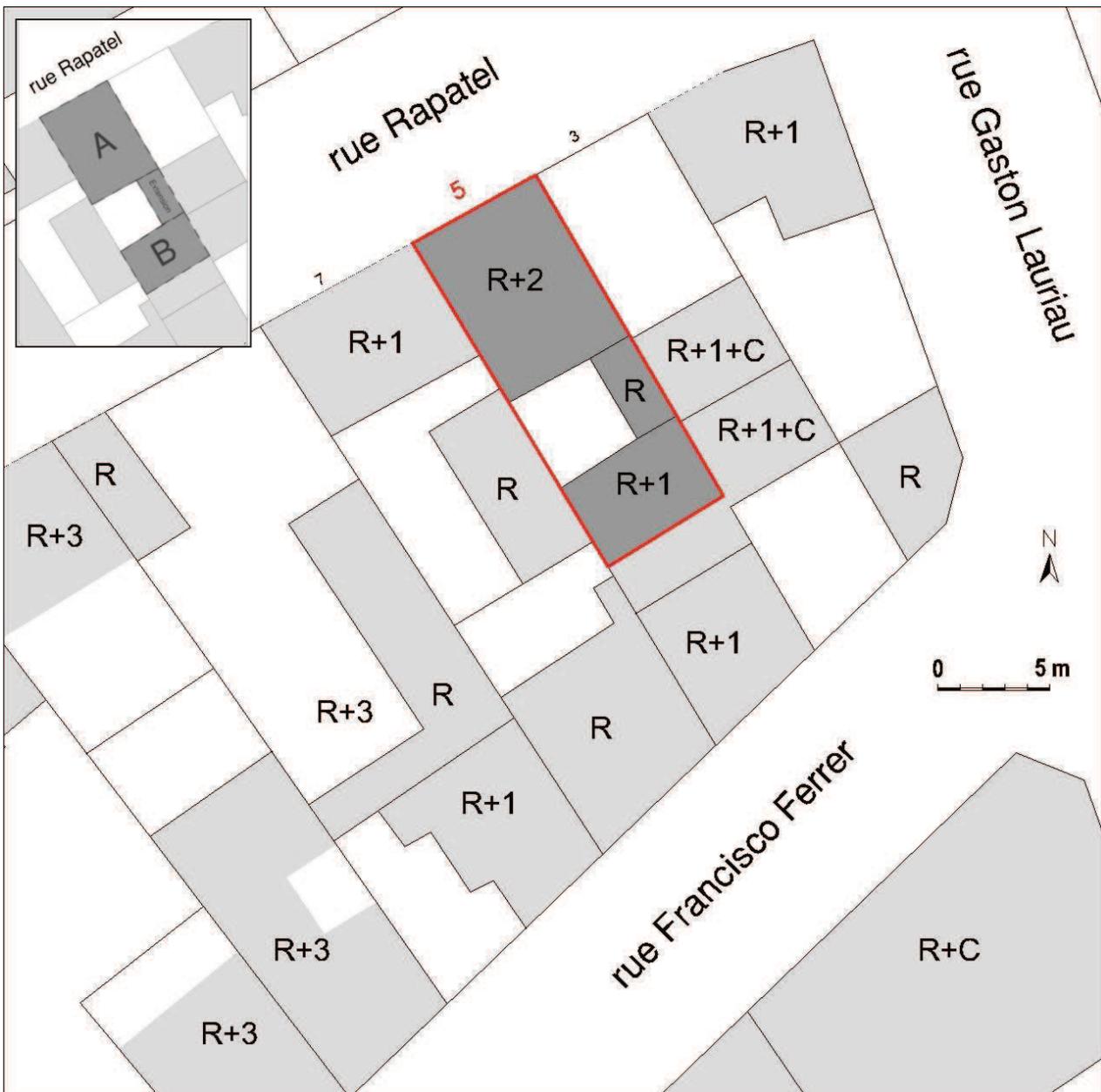
- Arrêté d'insalubrité d'urgence (10/06/06) : mise en sécurité des installations électriques des logements. Travaux effectués d'office par la DRIHL.
- Travaux de suppression d'accessibilité au plomb réalisés d'office dans les parties communes et privatives en 2008
- Arrêté d'insalubrité d'urgence (15/10/09) : mise en sécurité des parties communes. Travaux effectués d'office par la DRIHL.
- Arrêté d'insalubrité réparable (02/03/10) : mise aux normes des parties communes et des logements.
- Arrêtés L1331-22 - locaux impropres à l'habitation (28/07/09) : 4 chambres.
- Arrêté de péril imminent (20/09/11) : purge façade rue et réparation fuite chaudière. Travaux d'office de remplacement de la chaudière effectués par le SCHS.
- Arrêté insalubrité irrémédiable avec interdiction d'habiter définitive du 26/06/2013

Occupation et relogement

Les bâtiments sont actuellement vides et murés. Le relogement d'une majorité des occupants est intervenu courant 2012.

1.3 – Etat de l'existant / diagnostic technique

ETAT ACTUEL (estimatif)	Bâtiment A	Extension	Bâtiment B	TOTAL
Hauteur des bâtiments	R+2	R	R+1	-
Surface parcelle	-	-	-	105
Emprise bâtie	52	12	25	89
Surface non bâtie (m ²)	-	-	-	16
SHON existante (m ²)	140	9	45 m ²	194
SP existante (m ²)	126	8	40	174
SU existante (m ²)	120	7.5	36	163.5



► Plan cadastral

1.3 – Etat de l'existant / diagnostic technique

Bâtiments A et B (selon rapport de la ville de Montreuil et visite de la Soreqa)

Le 5, rue Rapatel est composé de deux bâtiments extrêmement dégradés aussi bien d'un point de vue structurel que de l'étanchéité.

Stabilité et structure:

Des désordres ont été constatés dans les caves, notamment des traces d'écoulement ainsi que des tirants métalliques rouillés. A noter la présence de plusieurs fissures horizontales sur les murs de façades ainsi que verticales sur les murs pignons visibles depuis la rue. Des chutes d'éléments de maçonnerie ont également contraint à une condamnation du passage en pied de bâtiment. Les planchers sont fragilisés notamment en raison d'infiltrations.

Clos-couvert / étanchéité :

La défaillance de la couverture et de l'étanchéité des logements détériore la structure des bâtiments. L'origine de ces désordres pour le bâtiment B vient notamment des infiltrations permanentes depuis la douche commune située dans la cour, et du déboîtement de la descente d'eaux pluviales sous le moignon de la gouttière. Le risque est l'effondrement du mur de façade. Les menuiseries en vitrage simple bois sont très anciennes.

Réseaux:

L'électricité n'est pas aux normes. Des câbles sont disposés de manière anarchique le long des façades. Les réseaux EU/EP/EV sont extrêmement dégradés et semblent être une des raisons de l'état inquiétant du bâtiment (insalubrité et structures fragilisées).

Sécurité incendie:

La dégradation généralisée des bâtiments liée à la vétusté des lieux renforce le risque incendie et sa propagation.

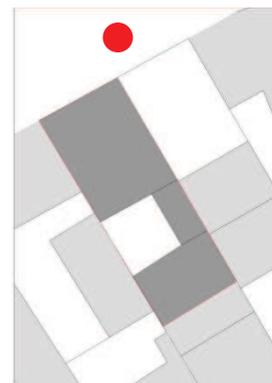


Toiture dégradé du bâtiment A depuis le 3 rue Rapatel.

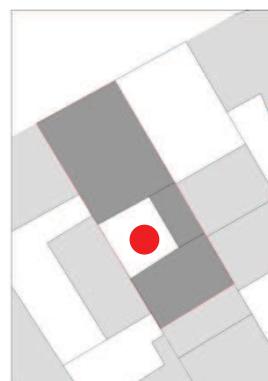
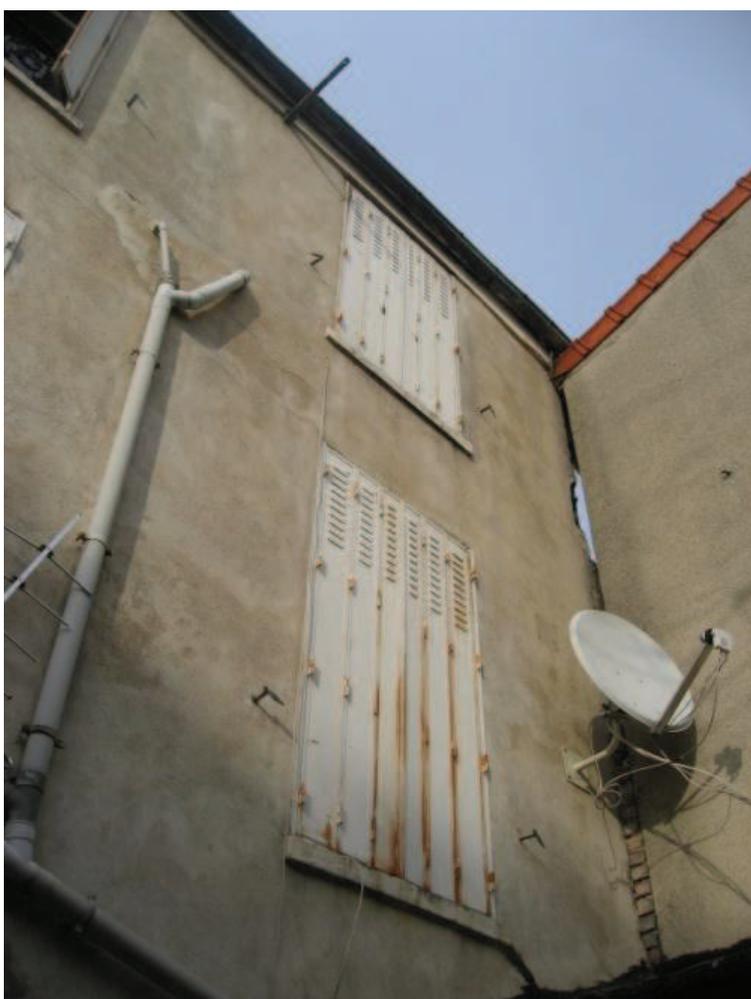


Fissure sur le mur pignon du bâtiment A depuis la rue Rapatel.

1.4 – Repérage photographique

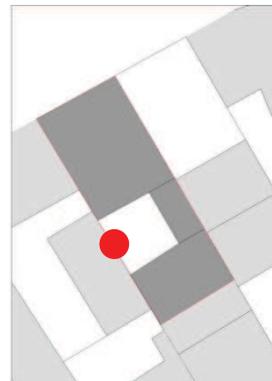


► Façade et pignon bâtiment A.

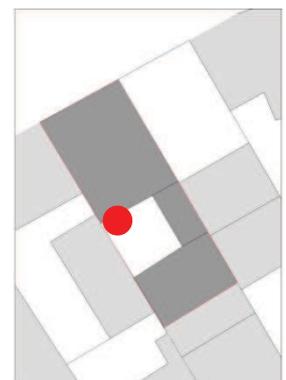


► Façade bâtiment A coté cour.

1.4 – Repérage photographique



► Façade bâtiment B coté cour



► Toiture bâtiment B coté cour

1.4 – Repérage photographique



Divers réseaux désorganisés – extension sur cour.



Dégradation des EP et faïence – WC communs sur cour.



Tirants métalliques rouillés et traces d'humidité – cave bâtiment A.



Traces d'humidité sur plafond dans un logement – 1^{er} étage bâtiment A.

2 - PROJET D'AMENAGEMENT

2.1 – Règlement d'urbanisme, prescriptions urbaines et architecturales

Plan Local d'urbanisme - Zone UM (secteurs mixtes)

Observations et prescriptions particulières

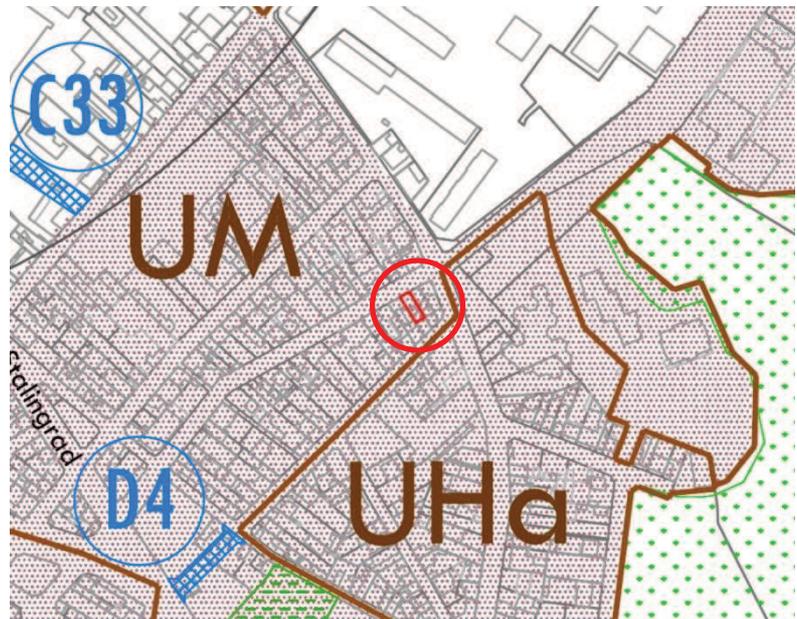
- Risque potentiel de mouvement de terrains (anciennes carrières souterraines, dissolution du gypse ou retrait-gonflement sols argileux)

Servitudes diverses

- Servitude aéronautique

Zonage

- Zone de déficit en logement social



Périmètres en attente d'un projet d'aménagement global
 Au sein de ces périmètres, sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes, à condition :
 - que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement de la zone dans laquelle ils sont situés,
 - et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus 15 m² de Surface Hors Œuvre Nette sur chaque terrain.

Indices

- "i": indice correspondant aux périmètres situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs existants ou projetés
- "p": indice correspondant aux périmètres dans lesquels aucune obligation de réalisation d'aire de stationnement n'est imposée au titre du présent PLU

PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI, VEGETAL ET ENVIRONNEMENTAL

- EBC: Espaces Boisés Classés
- EPP: Espaces Paysagers à Protéger au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme
- EPPc: Espaces Paysagers à Protéger au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme (Les Castors)
- EPP mare: Espaces Paysagers à Protéger au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme
- JP: Jardins Partagés protégés au titre de l'article L 123-1 9° du code de l'urbanisme
- "LLS": Périmètres au sein desquels tout projet créant un minimum de 2500 m² la Surface Hors Œuvre Nette destinés au logement, doit affecter au moins 25% de sa Surface Hors Œuvre Nette destinée au logement à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme)

Zone UM

Surface parcelle	104 m ² .
Implantation voirie	A l'alignement ou en retrait de 2 m.
Implantation limite séparative	limite séparative ou en retrait H/2 et minimum 3 m.
Distance constructions non-contigües	H/2 et minimum 8 m.
Emprise au sol	65% maximum.
Distance (D) limite opposée sur rue	9,5 m.
Hauteur maximale	(D) Limite opposée + 3 m et 16 m maximum
Stationnement	13.5 m ² / 100 m ² SP si total < 300 m ² SP
Espaces verts	15% pleine terre + 10 % équivalent pleine terre
Locaux commerciaux	Sans objet

2.2 – Hypothèse de programmation - Type d'intervention

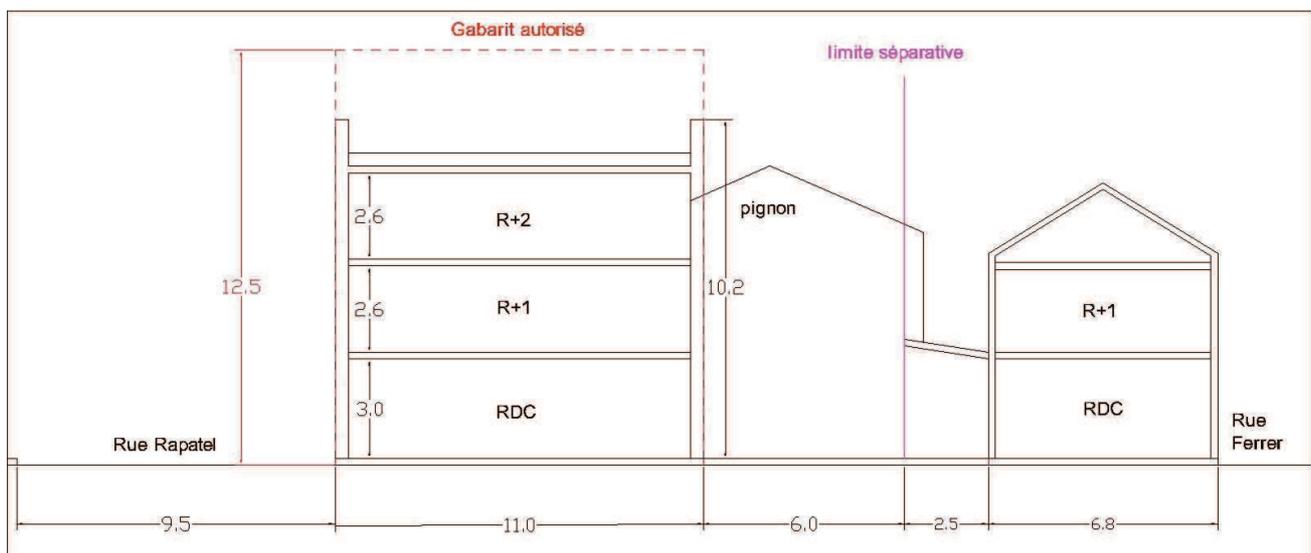
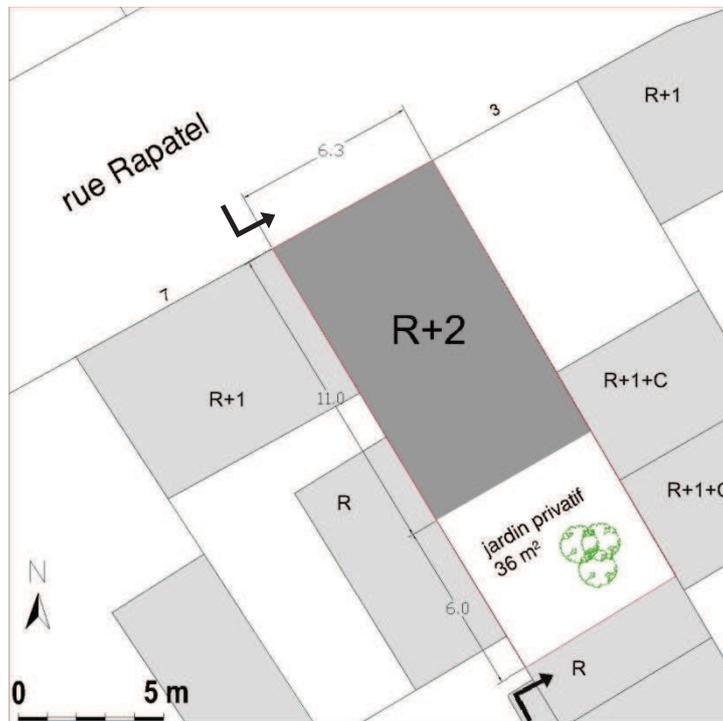
Les deux bâtiments ne présentent pas d'intérêt pour une réhabilitation du point de vue architectural et de leur habitabilité. De plus, l'état structurel indique des désordres difficilement traitables, la typologie et répartition des surfaces est assez désorganisée ce qui amène à une hypothèse de démolition-reconstruction selon le règlement d'urbanisme en vigueur dans cette zone.

En l'état, la parcelle ne permet de réaliser qu'une petite opération de type « pavillonnaire ou de petits logements. Le stationnement est impossible à mettre en œuvre.

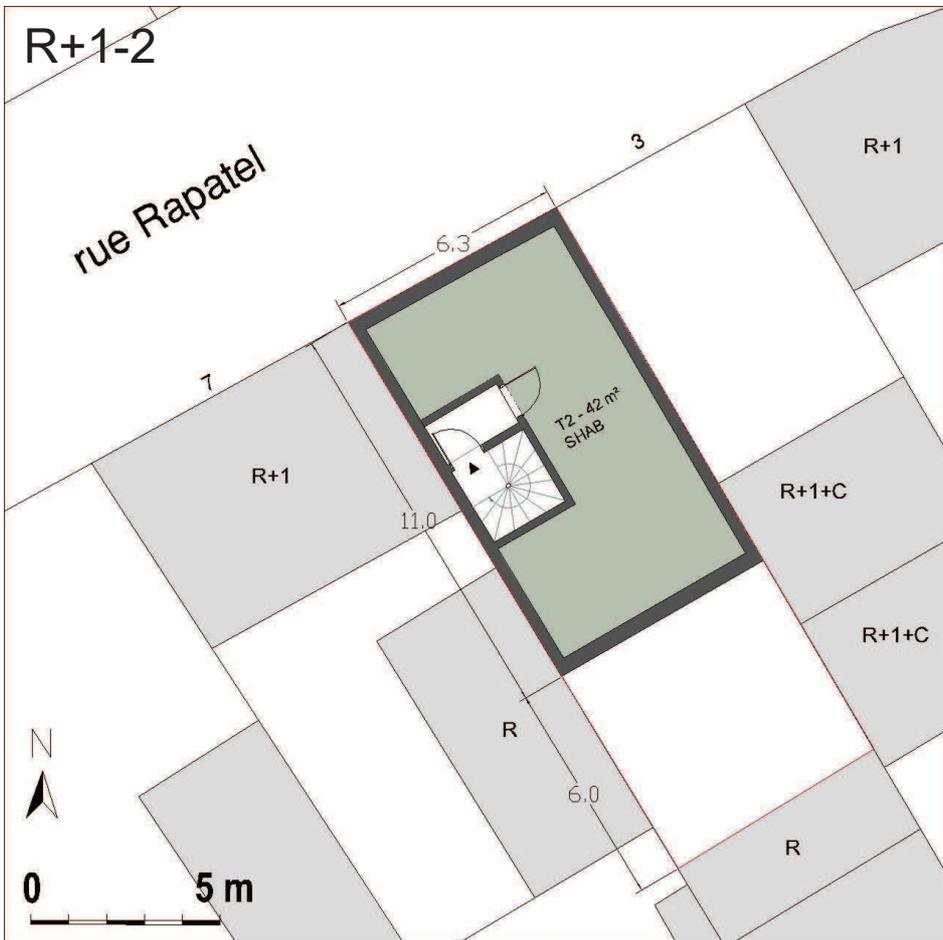
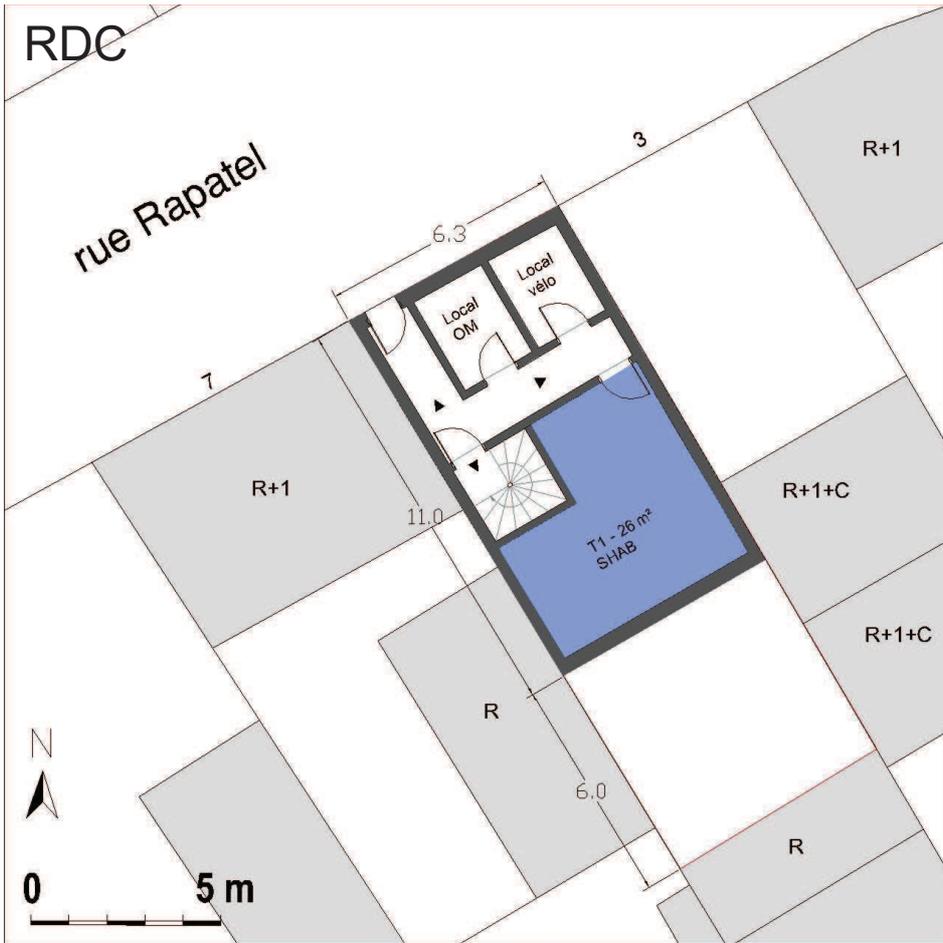
2.3 – Faisabilité / pièces graphiques

Opération de 3 logements collectifs

- Démolition de l'ensemble des bâtiments de la parcelle.
- Construction d'un bâtiment en R+2 à l'alignement sur la rue Rapatel, **emprise: 68 m²**.
- Création d'un **espace vert** en fond de parcelle d'une surface de **36m²**.



2.3 – Faisabilité / pièces graphiques



-  T1
-  T2
-  T3
-  T4
-  T5

2.4 Calendrier prévisionnel

Compléments d'information à venir – service foncier

Ordonnance DUP	juin 2016
Ordonnance d'expropriation	
Fin prévisionnelle des relogements	
Prise de possession	
Travaux de démolition	
Travaux de construction	

2.5 – Tableau de répartitions

5, rue Rapatel - Montreuil-sous-Bois / CONSTRUCTION NEUVE											
Niveaux	Typologies	Nb	SHON réelle	SHON* adm	SU**	SURFACE PLANCHER					
RDC	Commerces	0	0			0					
	Hall	1									
	Locaux vélos	1									
	Locaux OM	1									
	T1 OU T1 BIS	1									
	T2	0									
	T3	0									
	T4	0									
Total lgts RDC		1	58			37					
R+1	T1 OU T1 BIS	0									
	T2	1									
	T3	0									
	T4	0									
	T5	0									
Total lgts		1	63			47					
R+2	T1 OU T1 BIS	0									
	T2	1									
	T3	0									
	T4	0									
	T5	0									
Total lgts		1	63			47					
			SHON réelle	SHON adm	SU**	SP	SHON réelle	SHON adm	SU**	SP	
Surface commerces			0	0	0	0	0	0	0	0	
Surface logements			3	184	160	147	131	0	0	0	
Surface totale			184	160	147	131	0	0	0	0	
SYNTHESE			Nb lgts	CONSTRUCTION NEUVE							
Répartition	T1	1	3	Total opération				SHON réelle	SHON adm	SU	SP
	T2	2	dont :								
	T3	0	1 logement	Surface totale commerces				0	0	0	0
	T4	0	PMR et	Surface totale logements				184	159,9	147	131
	T5	0	0% de grands logements	Surface totale opération				184	160	147	131
	Total	3									
* SHON adm = SHON réelle x 0,95 – 5 m² par lgts hand. ** SU = SHON réelle x 0,80 (neuf) ou ** SU = SHON réelle x 0,72 (réhabilitation)											

3 – TABLEAU RECAPITULATIF**CONVENTION DE MANDAT D'ETUDE - EST-ENSEMBLE**
Faisabilité - 5, rue Rapatel - MONTREUIL-SOUS-BOIS 93100

	Dépenses HT
DEPENSES	
Etudes préalables	27 080
Acquisitions foncières et évictions commerciales	105 000
Travaux	49 959
Relogement / Eviction	0
Frais de maîtrise d'ouvrage	45 000
Conduite de projet	22 704
TOTAL DEPENSES	251 743
	Recettes HT
RECETTES	
Ventes charges foncières	58 950
Logements libres	
Logements sociaux (450 €/m ² SP)	58 950
Subventions	146 708
ANAH RHI	146 708
RECETTES AVANT PARTICIPATION	205 658
DEFICIT AVANT PARTICIPATION	46 085

Avis de la Soreqa:

La parcelle se prête plus à une opération de type pavillonnaire au regard du règlement d'urbanisme. Un projet de logements collectifs aussi peu rentable est à remettre en cause. D'autres orientations doivent être envisagées comme par exemple du logement individuel en accession sociale. L'acquisition du bien en loi Vivien permettrait une valorisation du foncier en logements libres.

Mandat d'étude – Est-Ensemble Diffus Mai 2015

22, rue de l'Ermitage – Montreuil-sous-Bois (93100)

Opération de 7 logements sociaux

1- PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

- 1.1 Situation et contexte urbain
- 1.2 Etat foncier / procédures / occupation et relogement
- 1.3 Etat de l'existant / repérage photographique / diagnostic technique

2- PROJET D'AMÉNAGEMENT

- 2.1 Règlement d'urbanisme, prescriptions urbaines et architecturales
- 2.2 Type d'intervention
- 2.3 Faisabilité / pièces graphiques
- 2.4 Calendrier prévisionnel
- 2.5 Tableau de répartition

3- TABLEAU RÉCAPITULATIF



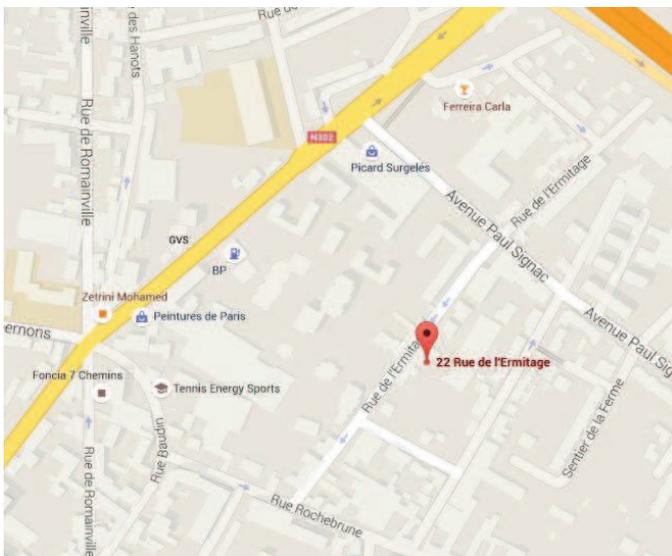
1- PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 – Situation et contexte urbain

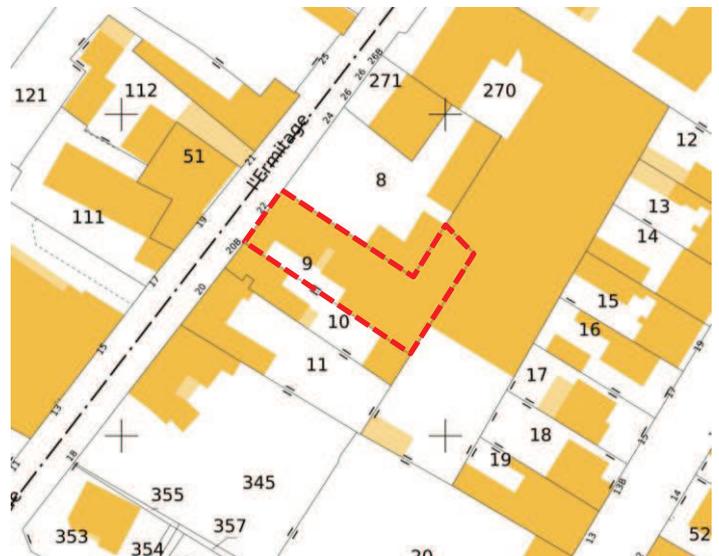
La SOREQA a été missionnée par la communauté d'agglomération Est-Ensemble pour réaliser une étude pré-opérationnelle dans l'optique de la mise en place d'un dispositif de traitement de l'habitat dégradé. Cette étude concerne un ensemble d'adresses sur la quasi-totalité des communes de la communauté d'agglomération.

Le foncier se situe au Nord de Montreuil à proximité de l'autoroute A-186 et de la commune de Romainville. Il s'agit d'un quartier d'habitation pavillonnaire et peu dense avec des constructions allant de R+1 à R+3.

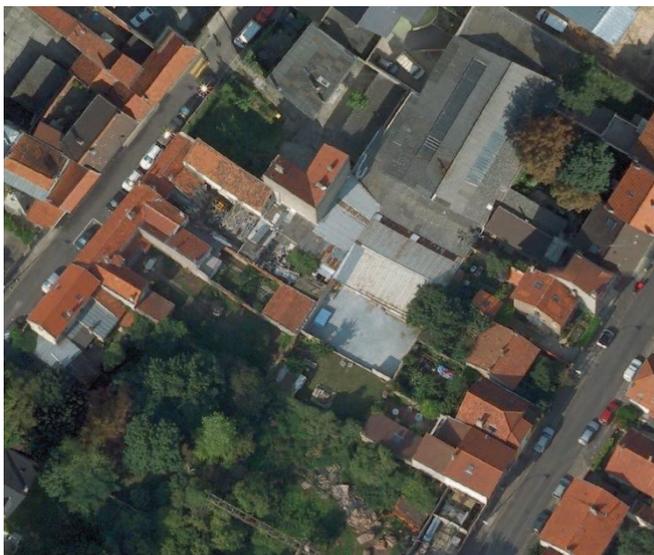
La parcelle est composée de deux bâtiments d'habitation construits aux environs de 1950 et d'annexes en fond de parcelle en structure légère.



► Plan de Situation



► Plan cadastral (réf. 000 T 9)



► Vue aérienne d'ensemble



► Vue aérienne

1.2 – Etat foncier / procédures / occupation et relogement

Etat foncier :

Il s'agit d'une monopropriété située sur la parcelle T 9, acquise par Monsieur LAKHMECHE le 8 avril 1974 au prix de 70.000Fr.

La parcelle totalisant 367m², accueille une maison à R+1+C bâtie sur terre-plein. A l'arrière se trouve une cour avec plusieurs annexes à R.



► Photographies du bâti

Procédures administratives :

Il n'y a pas de procédure globale sur l'immeuble. 4 logements sur cour sont interdits à l'habitation suivant arrêtés pris en 1985 et 1997. Un constat de vacance a été dressé en juillet 2013 par le service hygiène de la ville.

Occupation et relogement :

L'immeuble est aujourd'hui vacant.

Les informations transmises ne permettent pas de vérifier si cette vacance fait suite à des relogements effectués par la Ville de Montreuil.

A défaut de confirmation sur ce point, une demande de subvention Anah n'est pas donc pas possible pour ces raisons.

1.3 – Etat de l'existant / repérage photographique



1.3 – Etat de l'existant / diagnostic technique

Description des bâtiments existants.

L'immeuble a fait l'objet de plusieurs arrêtés d'insalubrité depuis 1985. L'acquisition de ce bien date de 1974 et depuis il semble qu'aucune dynamique d'entretien ou de pérennisation des logements n'ait été mise en œuvre. Les dégradations sont telles que le bâtiment ne semble plus récupérable techniquement. Il n'y a aujourd'hui plus aucune occupation et l'ensemble des baies est muré.

Le diagnostic technique qui suit a été réalisé visuellement lors de la visite de la Soreqa en janvier 2015 et fait référence au rapport du SCHS de la ville de Montreuil et deux arrêtés de péril respectivement pris en 1985 et 1997.

•Stabilité et structure:

Aucune étanchéité n'est présente sur aucun des éléments du bâti. Les façades sont infiltrantes avec de nombreuses chutes d'enduit ou de maçonnerie. Les ouvertures de baies non murées sont soit sans menuiserie soit avec des menuiseries cassées.

Les couvertures sont en très mauvais état avec des tôles ondulées en fibrociment probablement amiantées et de nombreuses tuiles sont manquantes.

Certaines souches de cheminées ou éléments de souches (mitrons, enduit, maçonnerie...) menacent de tomber dans la cour

•Clos-couvert / étanchéité :

Aucune étanchéité n'est présente sur aucun des éléments. Les couvertures sont en très mauvais état avec des tôles ondulées en fibrociment probablement amiantées. Les façades sont infiltrantes en de nombreux points et les ouvertures de baies non murées sont soit sans menuiserie soit avec des menuiseries obsolètes.

•Réseaux:

L'encombrement et l'inhabitabilité ne permettent pas une vérification précise des réseaux. Cependant, on peut constater que l'alimentation en eau est obsolète. De plus, l'électricité

Les évacuations des eaux vannes en façade cour ont une pente trop faible ne pouvant permettre une bonne évacuation. De plus, certaines sections sont fuyardes.

•Sécurité incendie et hygiène:

Il y a clairement un manque d'hygiène. Le site est une décharge qui porte un risque très important lié à la prolifération d'animaux nuisibles et à la sécurité incendie, aussi bien pour le bâtiment lui-même que les constructions voisines.

Quatre logements ont été rendus impropres à l'habitat suite à l'arrêté d'octobre 1985. Aucun travaux n'a été entrepris depuis.

Note de dégradation des parties communes	0,66
Coefficient d'insalubrité des parties communes	0,62

1.3 – Etat de l'existant / diagnostic technique



► Façade rue, en mauvais état avec le RDC muré.



► Chute d'enduit et de maçonnerie. Au niveau de point sensible de la structure



► Une partie de la couverture s'est effondrée.



► Organisation des couverture anarchique avec de la tôle ondulée amiantée.



► Pente trop faible des évacuations d'eau vanne avec des points fuyards.

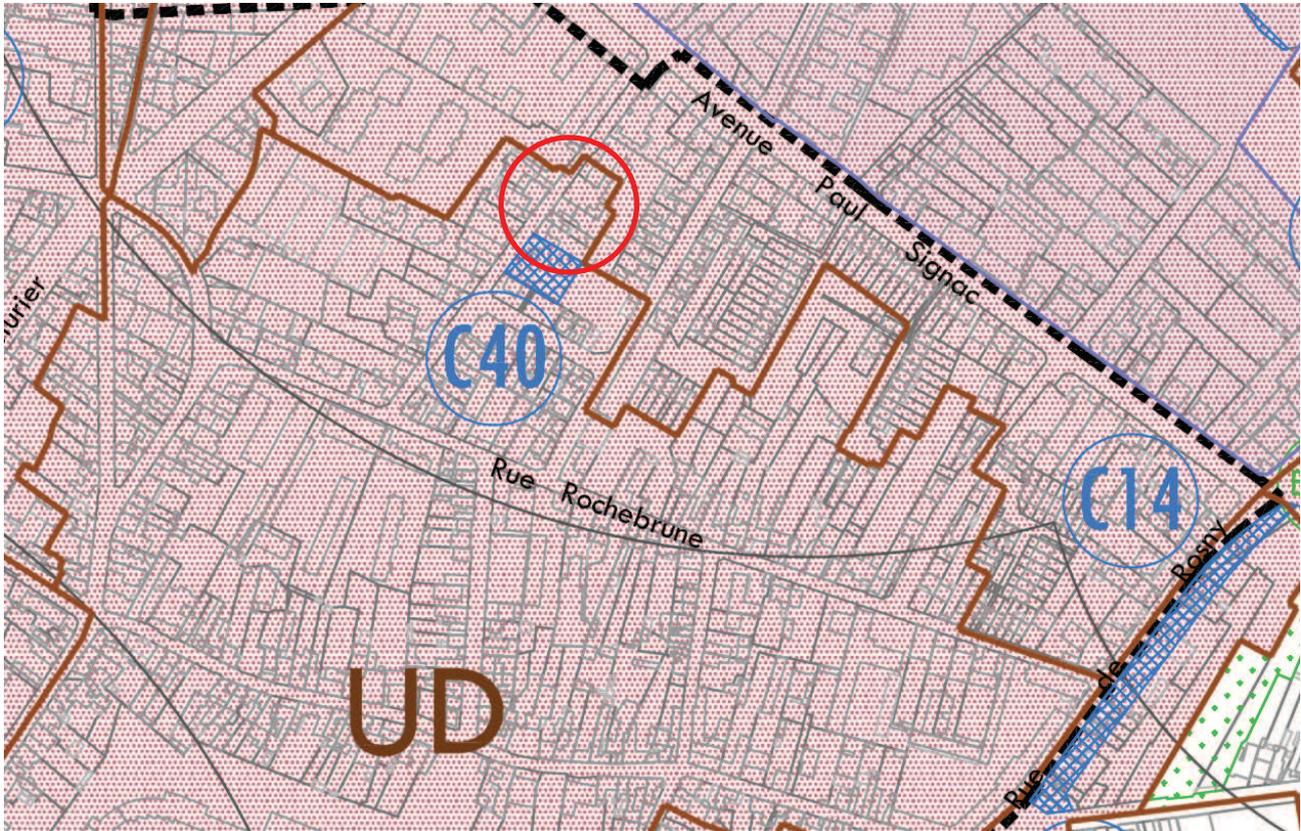


► Evacuation pluviale manquante, toiture affaissée et cour encombrée.

2 - PROJET D'AMENAGEMENT

2.1 – Règlement d'urbanisme, prescriptions urbaines et architecturales

Plan Local d'Urbanisme (Montreuil-sous-Bois – Zone UDt)



Zone UDt

Surface parcelle	367 m ²
Implantation voirie	Entre 0 – 8 mètres
Implantation limite séparative	Alignement ou 5 mètres minimum
Distance constructions non-contigües	H/3 et 5 mètres minimum
Emprise au sol	60% => 220 m ²
Hauteur maximale	(H max) = (D) + 3 < 13 mètres
Hauteur RDC	Sans objet
Stationnement	21 m ² / 100 m ² SHON créés. 2 m ² / 100 m ² SHON créés pour les cycles.
Espaces verts	30% pleine terre => 111 m ²
Locaux commerciaux	Sans objet

2.2 – Hypothèse de programmation – Type d'intervention

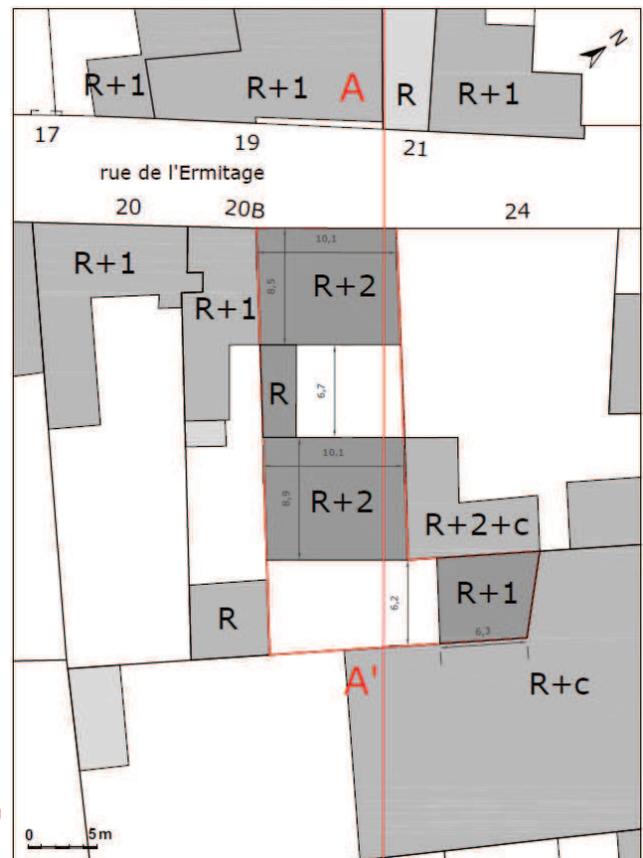
La parcelle se compose de plusieurs bâtiments qui présentent un état de dégradation général: fissures multiples dans la maçonnerie, couverture incomplète, menuiseries obsolètes. La perspective de résorber l'ensemble des désordres semble impossible économiquement. De plus, cet immeuble ne présente pas d'intérêt pour une réhabilitation.

Il semble cohérent de suggérer une **démolition-reconstruction** afin de pouvoir proposer une opération de logements collectifs conformément au Plan Local de l'Urbanisme en s'insérant dans le tissu urbain et les constructions avoisinantes de type pavillonnaire de R+1 à R+2+c.

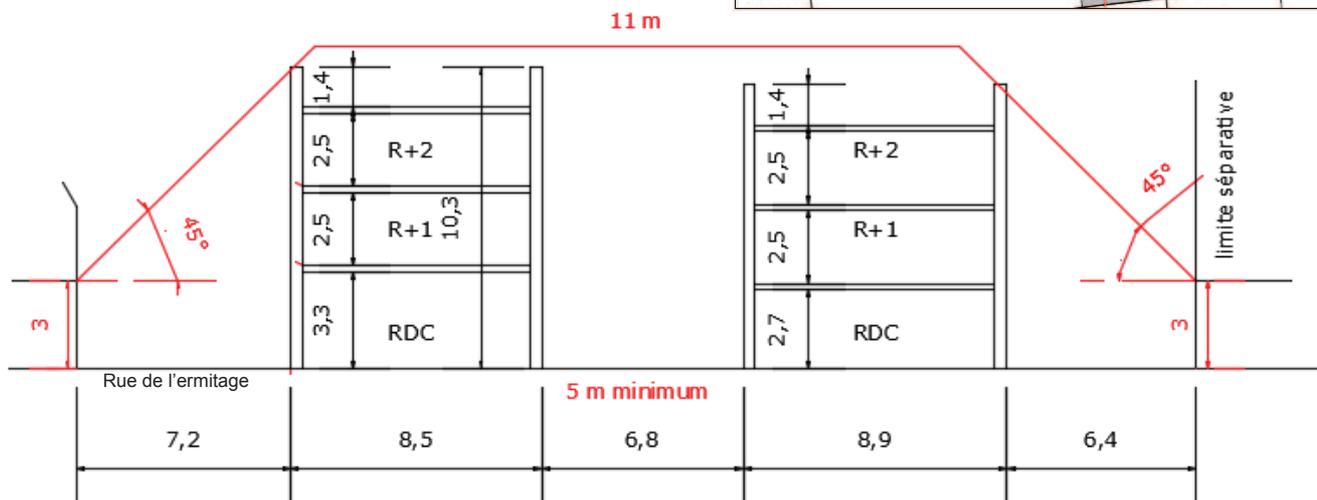
2.3 – Faisabilité / pièces graphiques

Opération de 7 logements collectifs.

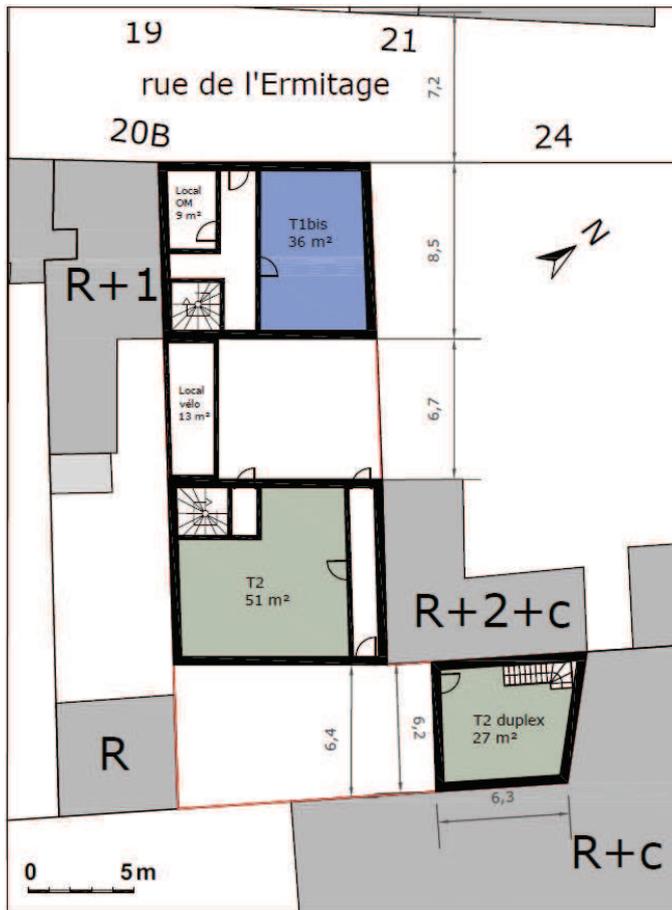
- Le projet prévoit un bâtiment rue ainsi qu'un bâtiment cour en R+2.
- Une annexe sera placée dans la cour afin de libérer l'espace dans le rez-de-chaussée sur rue.
- Un troisième bâtiment type maison de ville en R+1 sera positionné en fond parcelle.
- **Emprise au sol: 236 m² (64%).**
- Un **espace vert** d'environ **100 m².**
- La mise en œuvre de stationnements dans cette opération n'est pas envisageable compte tenu de la faible largeur de la parcelle.



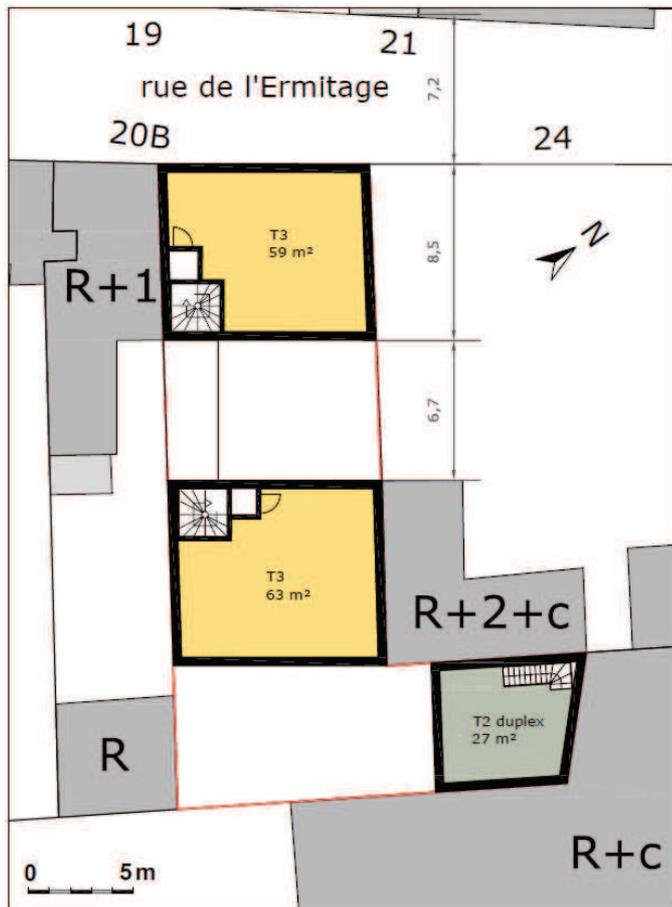
COUPE AA'



2.3 – Faisabilité / pièces graphiques



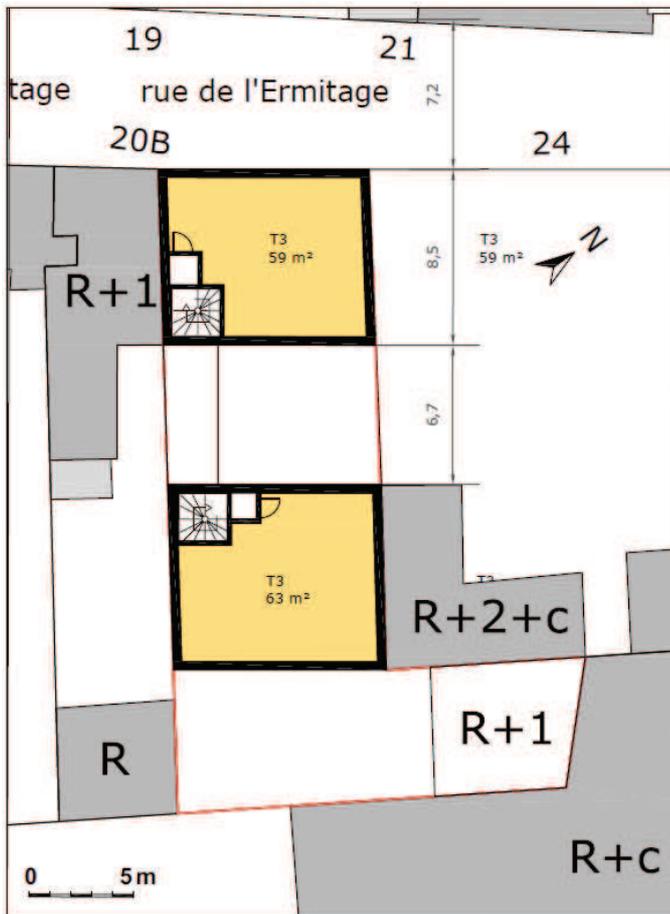
► RDC



► R+1

- T1
- T2
- T3
- T4
- T5

2.3 – Faisabilité / pièces graphiques



► R+2

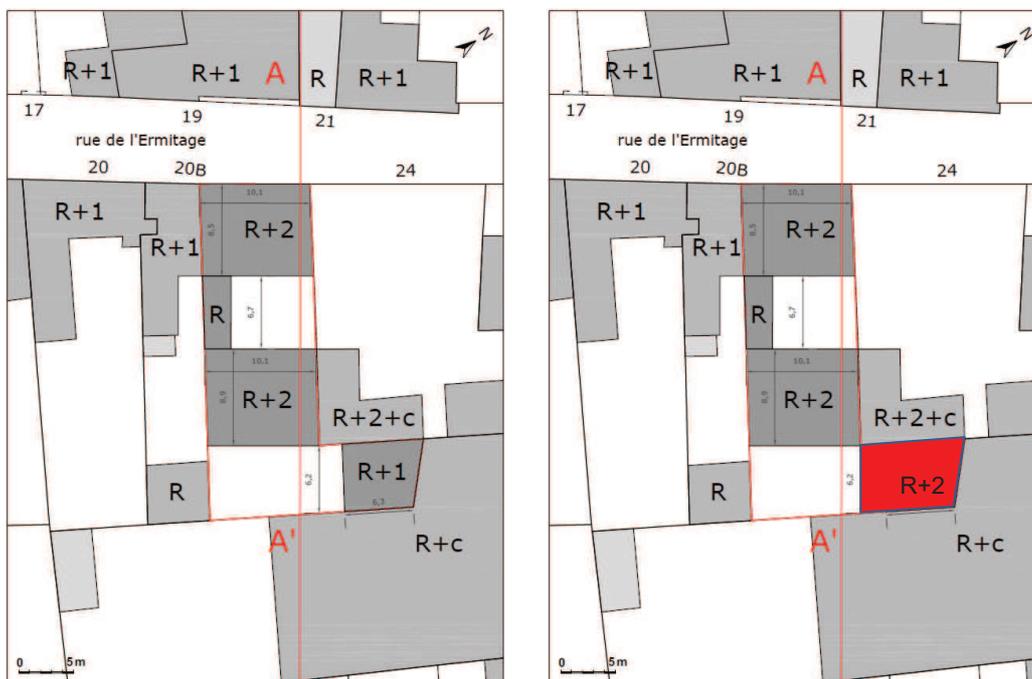
- T1
- T2
- T3
- T4
- T5

2.3 – Faisabilité – variante avec application du 28 juin 2001

Par délibération du conseil municipal du 28 juin 2001 n°2001/165, il a été autorisé en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, une majoration de 20% du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives à la hauteur et à l'emprise au sol dans les secteurs où aucun coefficient du sol n'est applicable.

Le projet initial prévoit 427m² de surface plancher. Une majoration de 20% équivaut à 512,40m² de surface plancher soit **85.40m² SP** de plus.

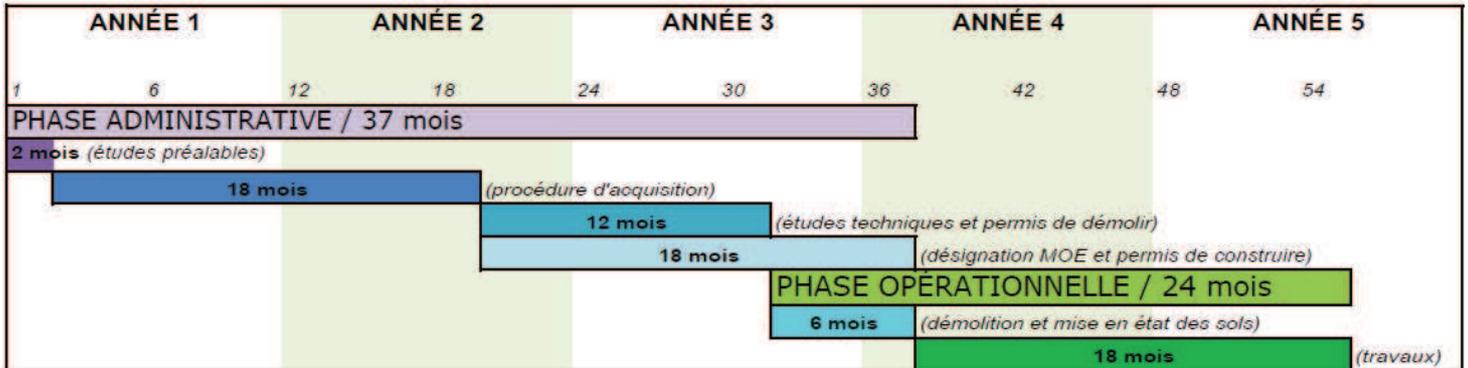
Au vu des avoisinants à R+1, augmenter la volumétrie des bâtiments à R+2 ne permettrait pas une bonne insertion. Augmenter légèrement l'emprise au sol ainsi que la volumétrie du bâtiment en fond de parcelle semble la meilleure option.



2.4 – Calendrier prévisionnel

Planning prévisionnel de l'opération après signature du traité de concession.

Démolition - reconstruction (sans relogements)



2.5 – Tableau de répartitions

22, rue de l'Ermitage - Montreuil-sous-Bois / CONSTRUCTION NEUVE											
Niveaux	Typologies	Nb	SHON réelle	SHON* adm	SU**	SURFACE PLANCHER					
RDC	Commerces	0	0			0					
	Hall	1									
	Locaux vélos	1									
	Locaux OM	1									
	T1 OU T1 BIS	1									
	T2	2									
	T3	0									
	T4	0									
T5	0										
Total lgts RDC		3	211			155					
R+1	T1 OU T1 BIS	0									
	T2	0									
	T3	2									
	T4	0									
	T5	0									
Total lgts		2	205			149					
R+2	T1 OU T1 BIS	0									
	T2	0									
	T3	2									
	T4	0									
	T5	0									
Total lgts		2	166			123					
			SHON réelle	SHON adm	SU**	SP	SHON réelle	SHON adm	SU**	SP	
Surface commerces			0	0	0	0	0	0	0	0	
Surface logements			7	581	542	465	427	0	0	0	
Surface totale			581	542	465	427	0	0	0	0	
SYNTHESE			Nb lgts	CONSTRUCTION NEUVE							
Répartition	T1	1	7	Total opération				SHON réelle	SHON adm	SU	SP
	T2	2	dont :								
	T3	4	2 logement	Surface totale commerces				0	0	0	0
	T4	0	PMR et	Surface totale logements				581	542,4	465	427
	T5	0	0% de grands logements	Surface totale opération				581	542	465	427
	Total	7									
* SHON adm = SHON réelle x 0,95 – 5 m ² par lgts hand. ** SU = SHON réelle x 0,80 (neuf) ou ** SU = SHON réelle x 0,72 (réhabilitation)											

3 - TABLEAU RECAPITULATIF**CONVENTION DE MANDAT D'ETUDE - EST-ENSEMBLE**
Faisabilité - 22, rue de l'Ermitage - Montreuil-sous-Bois 93100

	Dépenses HT
DEPENSES	
Etudes préalables	22 340
Acquisitions foncières et évictions commerciales	472 500
Travaux	90 263
Relogement / Eviction	0
Frais de maîtrise d'ouvrage	45 000
Communication	
Conduite de projet	
TOTAL DEPENSES	630 103
	Recettes HT
RECETTES	
Ventes charges foncières	332 800
Accession sociale (650 €/m ² SP)	332 800
Subventions	0
ANAH THIR - NON ELIGIBLE IMMEUBLE VACANT (SANS RELOGEMENTS)	0
RECETTES AVANT PARTICIPATION	332 800
DEFICIT AVANT PARTICIPATION	297 303

Avis de la Soreqa:

Une opération de démolition-reconstruction se justifie pleinement par l'état de dégradation général des bâtiments. Le règlement d'urbanisme en vigueur permet la création de 7 logements tout en respectant les hauteurs avoisinantes. La perspective d'obtenir une récupération foncière suite à la prise d'un arrêté pourrait encore améliorer le bilan financier de l'opération.

Mandat d'étude – Est-Ensemble Diffus Mai 2015

102 rue de Romainville / 49, rue des Hanots – Montreuil- sous-Bois (93100)

Opération de 4 logements sociaux

1- PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

- 1.1 Situation et contexte urbain
- 1.2 Etat foncier / procédures / occupation et relogement
- 1.3 Etat de l'existant / repérage photographique / diagnostic technique

2- PROJET D'AMÉNAGEMENT

- 2.1 Règlement d'urbanisme, prescriptions urbaines et architecturales
- 2.2 Type d'intervention
- 2.3 Faisabilité / pièces graphiques
- 2.4 Calendrier prévisionnel
- 2.5 Tableau de répartition

3- TABLEAU RÉCAPITULATIF



1- PRESENTATION DE L'OPERATION

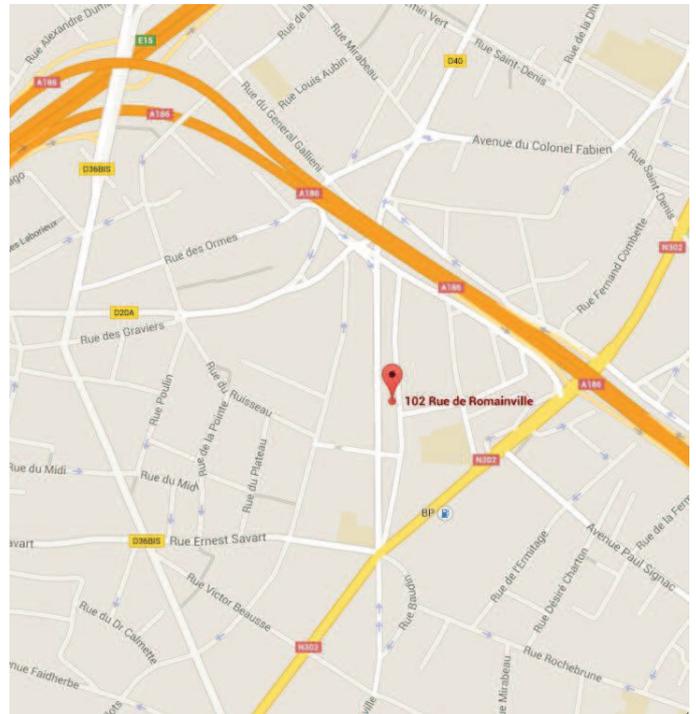
1.1 – Situation et contexte urbain

La SOREQA a été missionnée par la communauté d'agglomération Est-Ensemble pour réaliser une étude pré-opérationnelle dans l'optique de la mise en place d'un dispositif de traitement de l'habitat dégradé.

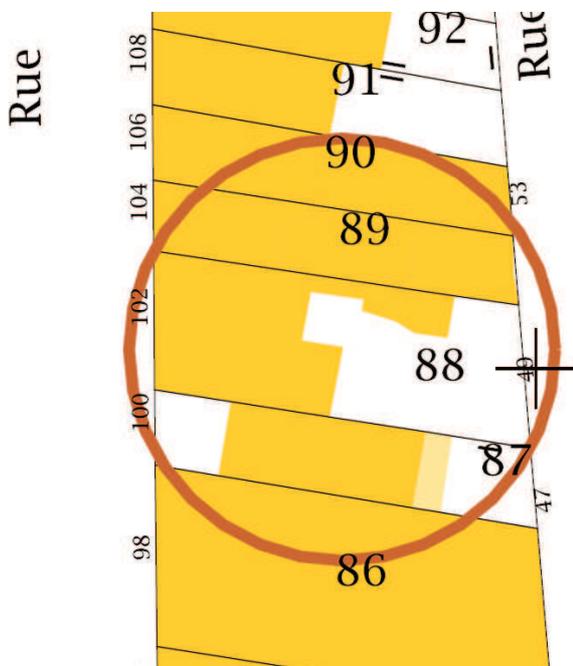
Cette étude concerne un ensemble d'adresses sur la quasi-totalité des communes de la communauté d'agglomération.

La parcelle se situe au Nord de Montreuil à proximité de l'A-186 et de la commune de Romainville. Il s'agit d'un quartier d'habitation pavillonnaire et peu dense avec des constructions allant de R+1 à R+3 aux constructions anciennes et plus récentes.

La construction date d'environ 1890 et est composée de deux bâtiments respectivement en R+3 et R+2.



► Plan de Situation



► Plan cadastral (réf. 000 O 88)



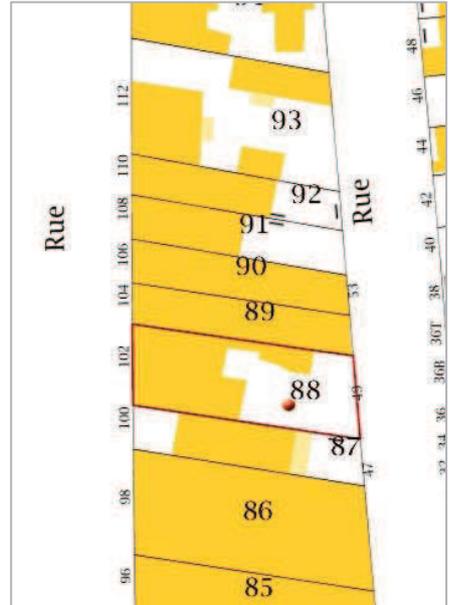
► Vue aérienne

1.2 – Etat foncier / procédures / occupation et relogement

Etat foncier :

Il s'agit d'une monopropriété, acquise par la SCI BOUSSAND (indivision M'CIBAH) le 11 novembre 1999 au prix de 820.000Fr.

C'est une propriété comprenant une maison élevée sur caves, avec un rez-de-chaussée et 3 étages avec combles. Un jardin est rattaché à cette maison, pour une emprise au sol de 212m² au total.



► Représentation du bâti

► Plan cadastral (Ref : O 88)

Procédures administratives :

L'immeuble est frappé d'un arrêté de péril imminent en date du 5/10/2010, portant sur différents éléments (volet roulant, effondrement couverture, trémie escalier).

Un logement situé au 1er étage porte gauche fait également l'objet d'un arrêté d'insalubrité réparable en date du 7 décembre 2012.

Occupation et relogement :

D'après les enquêtes sociales réalisées par les services d'Est Ensemble, l'immeuble compte 5 logements. Aucun des occupants ne possède de titre d'occupation, ni n'a fait état de bail verbal. Les droits au relogement ne s'applique donc pas. Aucun hébergement provisoire n'est également envisagé dans la mesure où les ménages enquêtés ne comptent pas d'enfants.

1.3 – Etat de l'existant

ETAT ACTUEL (estimatif)	Bât (A)	Bât (B)	Annexe	TOTAL
Hauteur des bâtiments	R+2	R+3	R	-
Surface parcelle (m ²)	-	-	-	213
Emprise bâtie (m ²)	54	43	17	114
Surface non bâtie (m ²)	-	-	-	99
SHON existante (m ²)	138	147	15	300
SP existante 0.9 (m ²)	125	132	14	271
SU existante 0.95	-	-	-	-



► Plan cadastral de l'existant.

1.3 – Etat de l'existant / Repérage photographique



► Rue de Romainville.



► Rue des Hanots.



1.3 – Etat de l'existant / diagnostic technique

Description des bâtiments existants.

L'immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité en 2012 sur un logement situé au 1^{er} étage, porte gauche et d'un d'arrêté de péril imminent en 2010 sur « la trémie de l'escalier » extérieur et le plancher bas de l'immeuble.

Ce présent diagnostic a été réalisé visuellement et fait référence aux arrêté dont à fait l'objet ce bâtiment ainsi que les rapport de la ville.

• Stabilité et structure:

Les problèmes de structure repérés concernent le plancher des caves semi-enterrées, qui présente quelques déformations ainsi qu'une corrosion des fers et une chute du remplissage, ainsi que l'escalier extérieur menant du jardin arrière au 1^{er} étage. Ce dernier est en mauvais état et peut, à terme, présenter un danger pour les utilisateurs.

Enfin, quelques fers de linteaux de fenêtre dans les étages sont apparents suite à la chute d'enduit et commencent donc à rouiller, ce qui accélère leur dégradation.

Le reste de la structure du bâtiment paraît stable.

•Clos-couvert / étanchéité :

Sur les façades, plusieurs chutes d'enduit sont visibles ainsi que la présence localisées de mousse ce qui témoigne d'une humidité importante dans la maçonnerie. Ce problème d'humidité est accentué par le revêtement en enduit ciment, inadapté pour ce type de bâti.

La couverture n'a pas pu être inspectée. Cependant elle semble en mauvais état. Des débris sont visibles depuis la rue. De plus, les souches de cheminée sont en très mauvais état et doivent être fuyardes.

Enfin, plusieurs menuiseries sont vétustes et ne doivent plus assurer une bonne étanchéité à l'air et à l'eau.

•Réseaux:

Les réseaux d'évacuation sont séparatifs mais les évacuations des eaux pluviales sont en grande majorité dégradées avec certains tronçons manquant. De plus, certaines sections sont fuyardes accélérant la prolifération de la mousse en façade et aggravant les problèmes d'humidité dans la maçonnerie.

Les évacuations des eaux usées et des eaux vannes n'ont pas pu être inspectées car elles sont situées dans les logements. Cependant, le rapport du SCHS de 2010 fait référence à des problème de fuite d'eau au niveau des alimentations.

Les réseaux gaz sont en plomb et en très mauvais état.

L'alimentation en eau est dans un état correct en partie commune.

•Sécurité incendie et hygiène:

Aucune protection incendie n'est présente dans l'immeuble.

De plus, un risque d'intoxication au plomb est important avec une cage d'escalier aux revêtements très dégradés et une suspicion importante de présence de plomb dans les peintures.

Enfin, les logements, qui ont fait l'objet d'une visite du SCHS présentent un problème important de ventilation

Note de dégradation des parties communes	0,52
Coefficient d'insalubrité des parties communes	0,41



Façade rue de Romainville, en enduit ciment, en mauvais état.



Vue du bâtiment rue depuis la cour - Zone de structure faible (escalier et plancher)

1.3 – Etat de l'existant / diagnostic technique



► Rives de toiture et souches de cheminée dégradées



► Plancher des caves en mauvais état.



► Réseau gaz en plomb obsolète.



► Menuiseries des parties communes hors service



► Rives de toiture et souches de cheminée fuyards

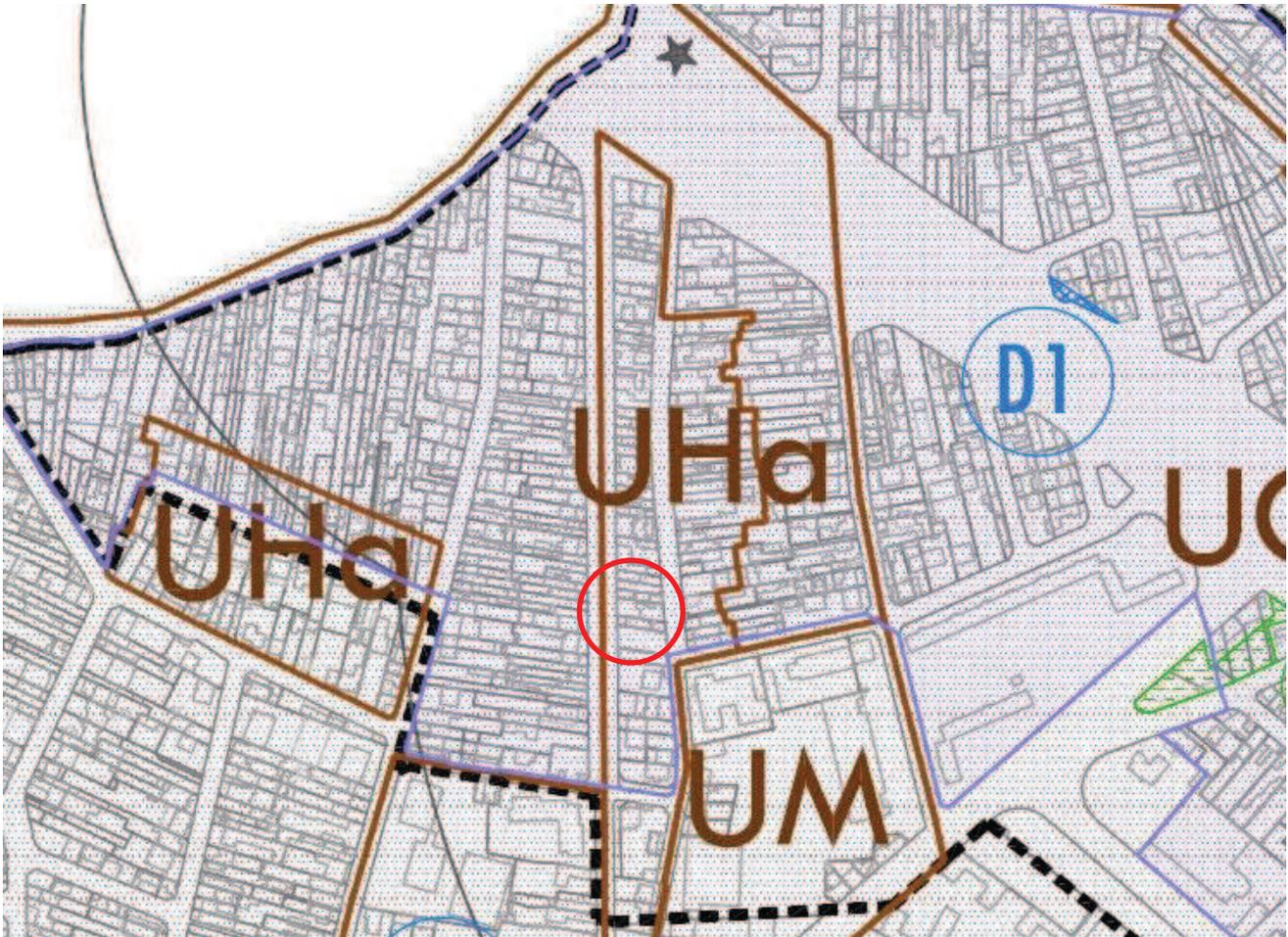


► Fort taux d'humidité dans les circulations.

2 - PROJET D'AMENAGEMENT

2.1 – Règlement d'urbanisme, prescriptions urbaines et architecturales

Plan Local d'Urbanisme (Montreuil-sous-Bois – UHa)



Zone UHa

Surface parcelle	213 m ²
Implantation voirie	Alignement ou retrait de 2 mètres
Implantation limite séparative	Limite ou H/2 et 3 mètres
Distance constructions non-contigües	H-3 et 6 mètres
Emprise au sol	65%
Hauteur maximale	(H)= (D) et 7 mètres
Hauteur RDC	Sans objet
Stationnement	13,5 m ² / 100 m ² SP si SP totale < 300 m ² Dérogation : pas de stationnement
Espaces verts	15% de pleine terre
Locaux commerciaux	Sans objet.

2.2 – Hypothèse de programmation – Type d'intervention

Dans le cadre d'un traitement de ce foncier en acquisition publique, une opération de **démolition-reconstruction** serait à privilégier. Une réhabilitation ne paraît pas envisageable compte-tenu des dégradations constatées ainsi que de la morphologie du bâtiment.

Néanmoins le PLU actuellement en vigueur pour la Zone UHa restreint les perspectives de constructions à des opérations de type pavillonnaire avec notamment une hauteur limitée à 7 mètres ainsi qu'une emprise fixée à 65% de la parcelle. Dans ce cadre, la parcelle pourrait accueillir deux pavillons en R+1 alignés chacun sur la rue des Hanots et la rue de Romainville.

Afin de pouvoir proposer un projet plus ambitieux, une **reconstruction à l'identique** du bâtiment existant rue de Romainville avec une construction supplémentaire rue des Hanots en accession à la propriété.

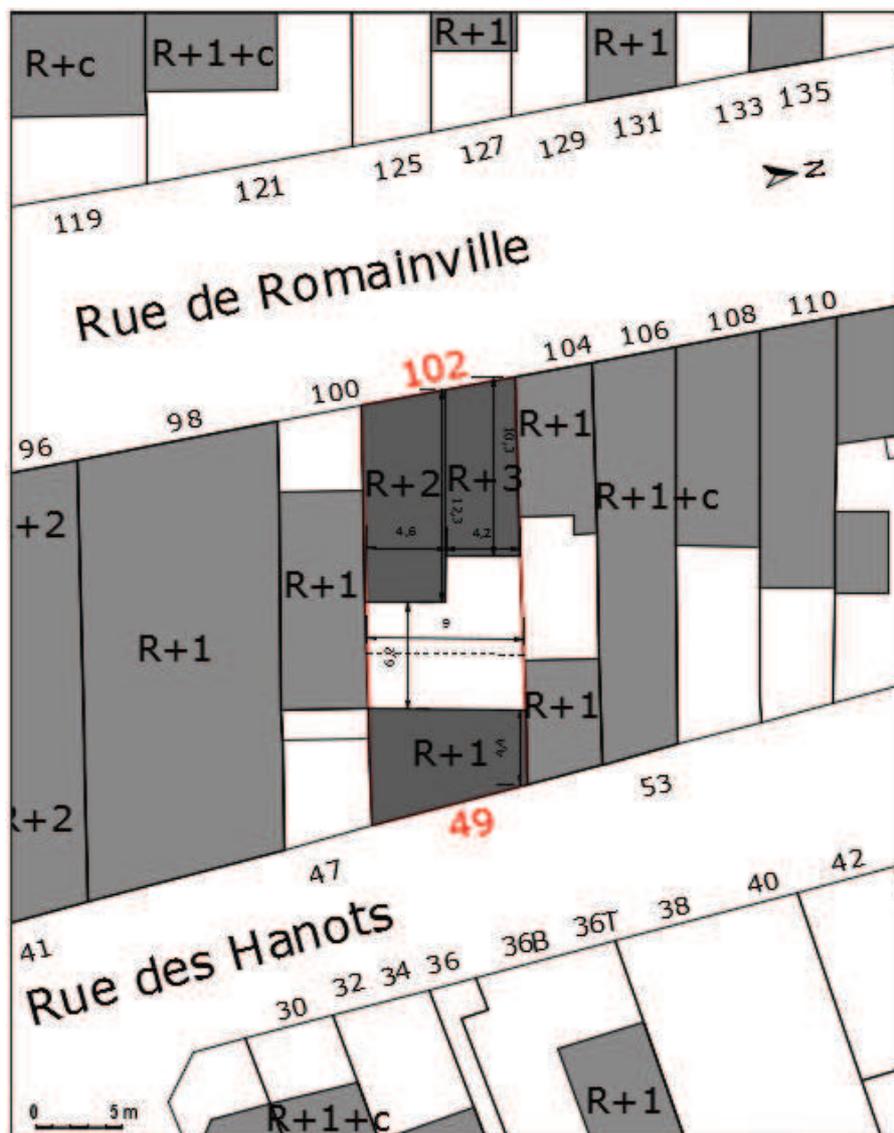
2.3 – Faisabilité / pièces graphiques

Scénario 1: Opération de 4 logements collectifs.

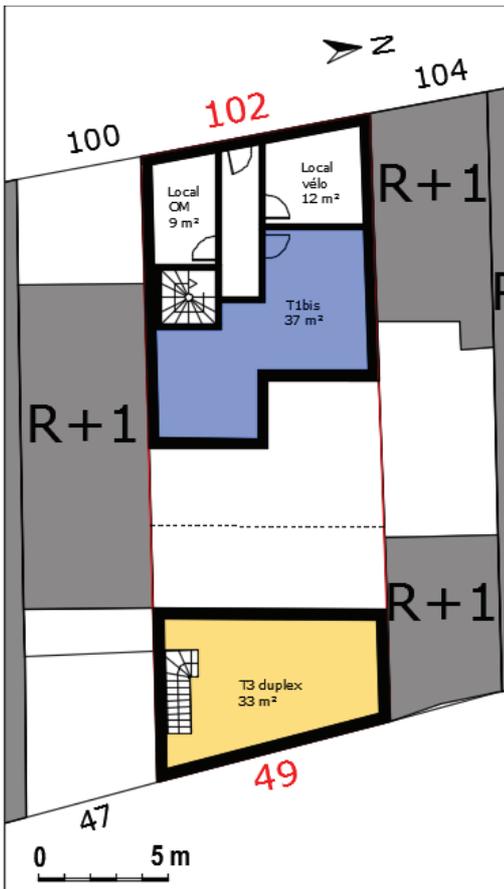
Reconstruction selon la volumétrie existante du bâtiment rue de Romainville en R+3 et R+2 aligné sur la chaussée comme l'ensemble des constructions sur ce côté de la rue.

Maison de ville en R+1 coté rue des Hanots afin de redonner un linéaire bâti sur la rue par rapport à laquelle certaines constructions sont en retrait.

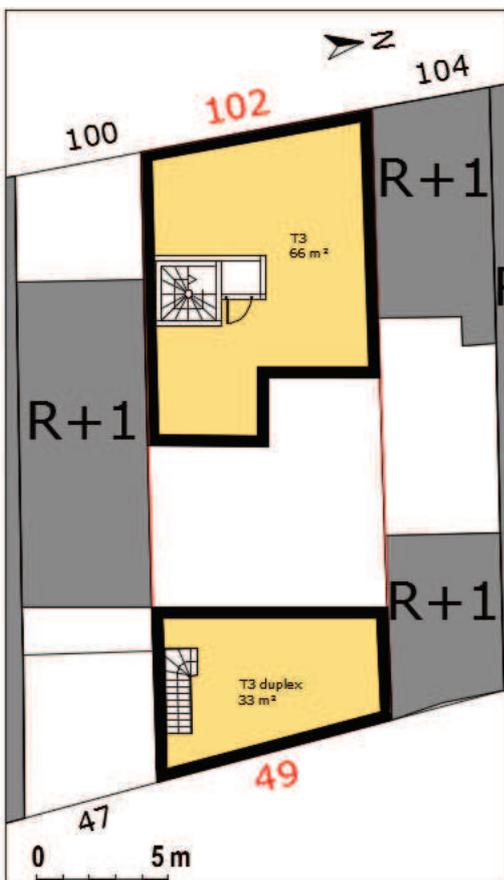
- Emprise au sol: 68%
- Espace vert d'environ 60 m²
- Pas de stationnements vu l'impossibilité technique et la largeur de la parcelle.



2.3 – Faisabilité / pièces graphiques



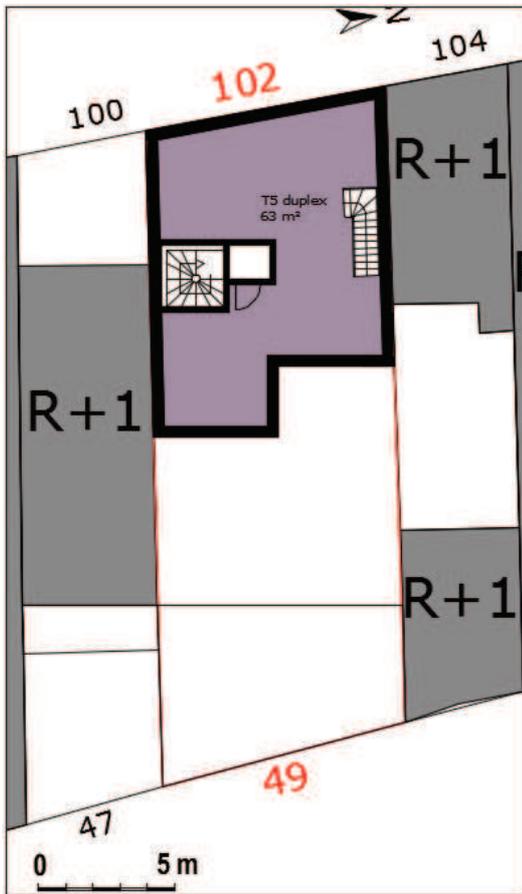
► RDC



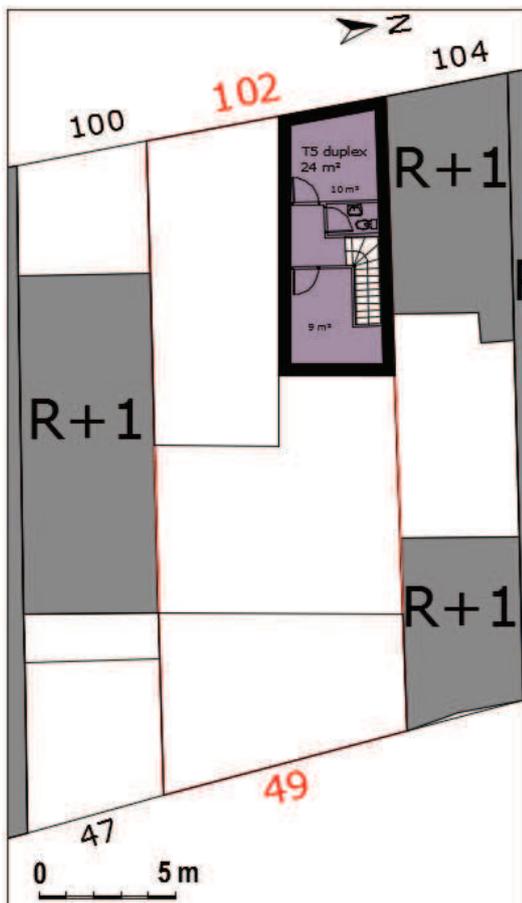
► R+1

-  T1
-  T2
-  T3
-  T4
-  T5

2.3 – Faisabilité / pièces graphiques



► R+2



► R+3

-  T1
-  T2
-  T3
-  T4
-  T5

2.5 – Tableau de répartitions

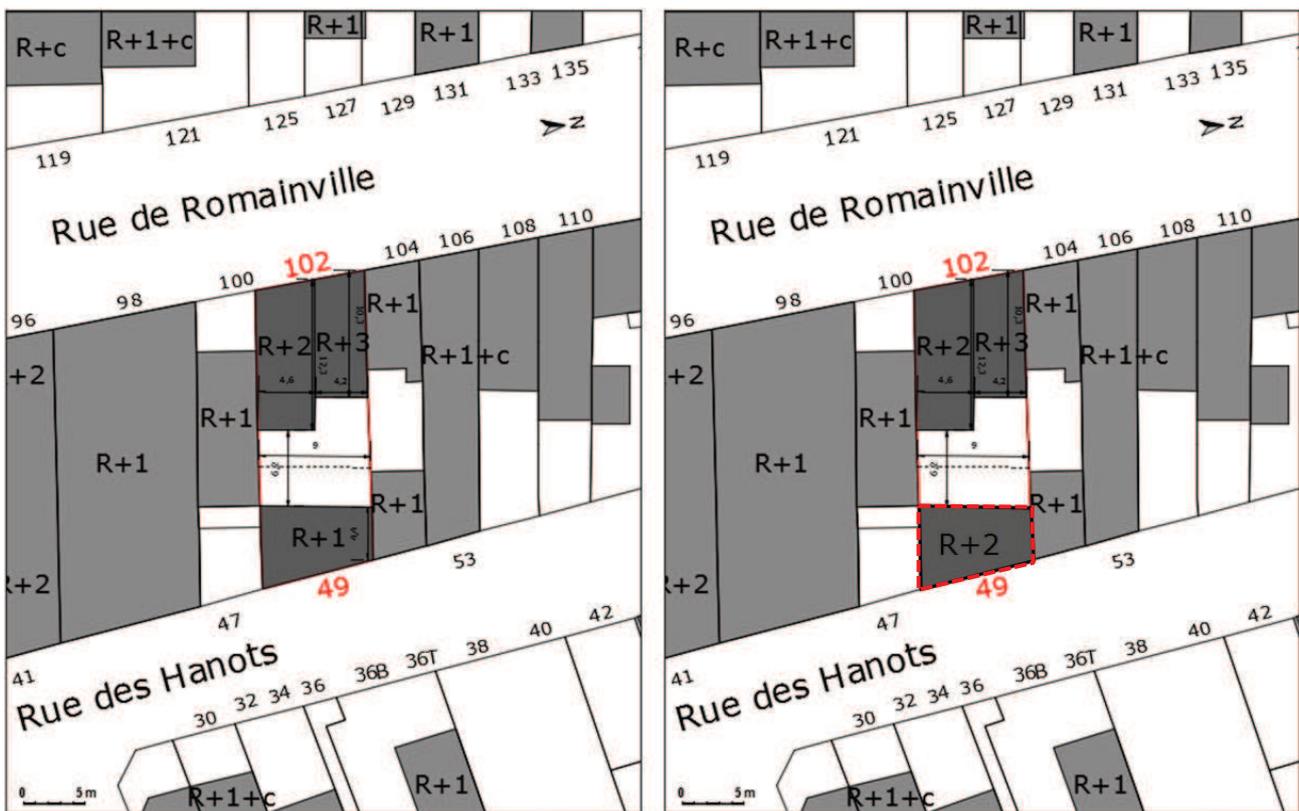
102, rue de Romainville/ 49, rue des Hanots - Montreuil-sous-Bois / CONSTRUCTION NEUVE											
Niveaux	Typologies	Nb	SHON réelle	SHON* adm	SU**	SURFACE PLANCHER					
RDC	Commerces	0	0			0					
	Hall	1									
	Locaux vélos	1									
	Locaux OM	1									
	T1 OU T1 BIS	1									
	T2	0									
	T3	1									
	T4	0									
T5	0										
Total lgts RDC		2	134			87					
R+1	T1 OU T1 BIS	0									
	T2	0									
	T3	1									
	T4	0									
	T5	0									
Total lgts		1	138			103					
R+2-3	T1 OU T1 BIS	0									
	T2	0									
	T3	0									
	T4	0									
	T5	1									
Total lgts		1	129			94					
			SHON réelle	SHON adm	SU**	SP		SHON réelle	SHON adm	SU**	SP
Surface commerces			0	0	0	0		0	0	0	0
Surface logements			4	400	370	320	284	0	0	0	0
Surface totale				400	370	320	284		0	0	0
SYNTHESE			Nb lgts		CONSTRUCTION NEUVE						
Répartition	T1	1	4	Total opération			SHON réelle	SHON adm	SU	SP	
	T2	0	dont :								
	T3	2	1 logement	Surface totale commerces			0	0	0	0	
	T4	0	PMR et	Surface totale logements			400	369,7	320	284	
	T5	1	25% de	Surface totale opération			400	370	320	284	
	Total	4	grands logements								
* SHON adm = SHON réelle x 0,95 – 5 m² par lgts hand. ** SU = SHON réelle x 0,80 (neuf) ou ** SU = SHON réelle x 0,72 (réhabilitation)											

2.3 – Faisabilité – variante avec application du 28 juin 2001

Par délibération du conseil municipal du 28 juin 2001 n°2001/165, il a été autorisé en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, une majoration de 20% du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives à la hauteur et à l'emprise au cal dans les secteurs où aucun coefficient du sol n'est applicable.

Au vu du bâtiment rue de Romainville reconstruit à l'identique, un gain de surface de plancher paraît plus approprié du côté de la rue des Hanots où le bâtiment en R+1 pourrait gagner un niveau et passer à R+2.

Le projet initial prévoit 284m² de surface plancher. Une majoration de 20% équivaut donc à **56.8m² SP** de plus. Un niveau supplémentaire équivaut à **33m² SP** de plus.

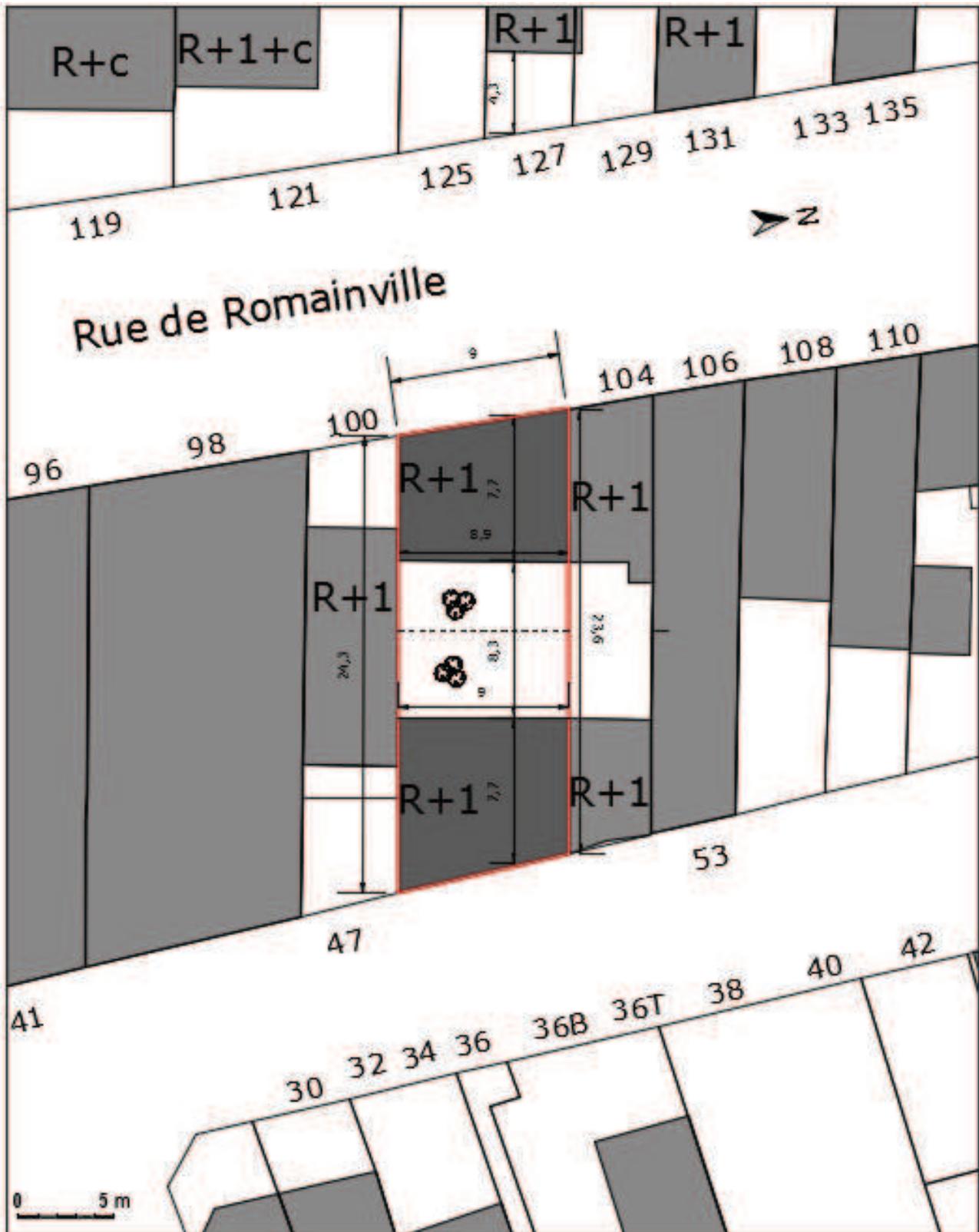


2.3 – Scénario 2 - Faisabilité / pièces graphiques

Opération de 2 logements individuels.

Deux maisons de ville en R+1 en accession à la propriété coté rue des Hanots et rue de Romainville conformément aux règles d'emprise, de hauteurs et de prospect imposées par le PLU.

- Emprise au sol: 65%
- Espace vert d'environ deux jardins pour environ 75 m²
- Pas de stationnements vu l'impossibilité technique et la largeur de la parcelle.



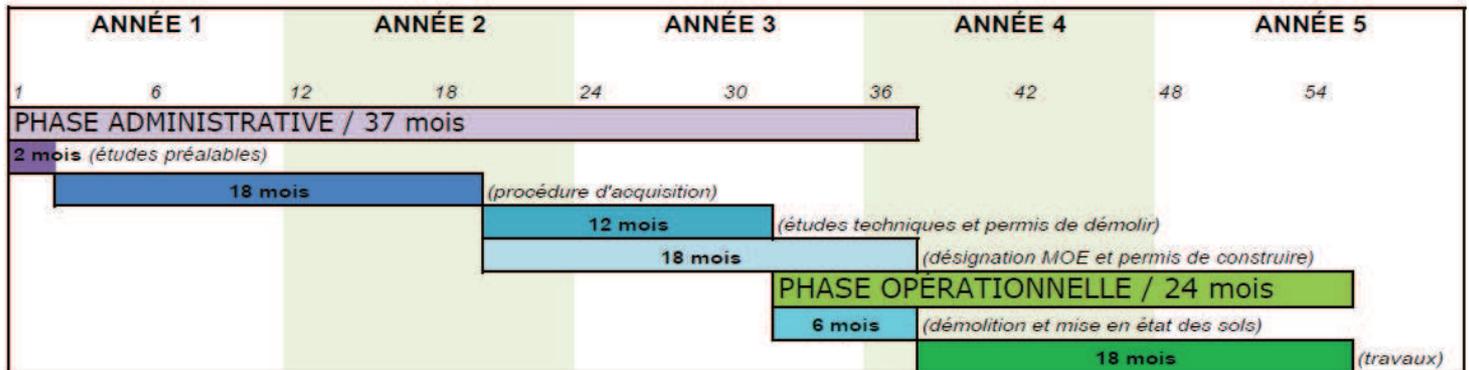
2.5 – Tableau de répartitions

102, rue de Romainville/ 49, rue des Hanots - Montreuil-sous-Bois / CONSTRUCTION NEUVE										
Niveaux	Typologies	Nb	SHON réelle	SHON* adm	SU**	SURFACE PLANCHER				
RDC	Commerces	0	0			0				
	Hall	0								
	Locaux vélos	0								
	Locaux OM	0								
	T1 OU T1 BIS	0								
	T2	0								
	T3	0								
	T4	0								
	T5	1								
Total lgts RDC		1	139			114				
R+1	T1 OU T1 BIS	0								
	T2	0								
	T3	0								
	T4	0								
	T5	1								
Total lgts		1	132			107				
			SHON réelle	SHON adm	SU**	SP	SHON réelle	SHON adm	SU**	SP
Surface commerces			0	0	0	0	0	0	0	0
Surface logements			2	272	258	217	220	0	0	0
Surface totale			272	258	217	220	0	0	0	0
SYNTHESE			Nb lgts	CONSTRUCTION NEUVE						
Répartition	T1	0	2	Total opération			SHON réelle	SHON adm	SU	SP
	T2	0	dont :							
	T3	0	0 logement	Surface totale commerces			0	0	0	0
	T4	0	PMR et	Surface totale logements			272	258,1	217	220
	T5	2	100% de grands logements	Surface totale opération			272	258	217	220
	Total	2								
* SHON adm = SHON réelle x 0,95 – 5 m² par lgts hand. ** SU = SHON réelle x 0,80 (neuf) ou ** SU = SHON réelle x 0,72 (réhabilitation)										

2.4 – Calendrier prévisionnel

Planning prévisionnel de l'opération après signature du traité de concession.

Démolition - reconstruction (sans relogements)



3 - TABLEAU RECAPITULATIF – Scénario 1**CONVENTION DE MANDAT D'ETUDE - EST-ENSEMBLE****Faisabilité - 102, rue de Romainville 49, rue des Hanots - Montreuil-sous-Bois 93100**

VOLUME EXISTANT + Maison de ville	Dépenses HT
DEPENSES	
Etudes préalables	31 760
Acquisitions foncières et évictions commerciales	808 500
Travaux	83 702
Relogement / Eviction	0
Frais de maîtrise d'ouvrage	100 000
Communication	
Conduite de projet	
TOTAL DEPENSES	1 023 962
	Recettes HT
RECETTES	
Ventes charges foncières	184 600
Accession sociale neuf (650 €/m ² SP)	184 600
Subventions	354 535
ANAH THIR - SI ARRETE (AI ou APO) PRIS SUR L'IMMEUBLE	354 535
RECETTES AVANT PARTICIPATION	539 135
DEFICIT AVANT PARTICIPATION	484 827

Avis de la Soreqa:

Compte-tenu de la morphologie du bâtiment et de son occupation une opération de démolition-reconstruction paraît plus cohérente qu'une réhabilitation dans le cadre d'une intervention publique. Néanmoins, le PLU en vigueur pour ce zonage restreint considérablement la constructibilité à deux maisons deux villes (en accession sociale) ce qui amène à proposer la « reconstruction à l'identique » qui n'est pas contre-indiquée dans le PLU afin de pouvoir améliorer le bilan financier de cette opération.

3 - TABLEAU RECAPITULATIF – Scénario 1 +33m²

CONVENTION DE MANDAT D'ETUDE - EST-ENSEMBLE
Faisabilité - 102, rue de Romainville 49, rue des Hanots - Montreuil-
sous-Bois 93100

VOLUME EXISTANT + Maison de ville	Dépenses HT
DEPENSES	
Etudes préalables	31 760
Acquisitions foncières et évictions commerciales	808 500
Travaux	83 702
Relogement / Eviction	0
Frais de maîtrise d'ouvrage	100 000
Communication	
Conduite de projet	
TOTAL DEPENSES	1 023 962
	Recettes HT
RECETTES	
Ventes charges foncières	206 050
Accession sociale neuf (650 €/m ² SP)	206 050
Subventions	345 955
ANAH THIR - SI ARRETE (AI ou APO) PRIS SUR L'IMMEUBLE	345 955
RECETTES AVANT PARTICIPATION	552 005
DEFICIT AVANT PARTICIPATION	471 957

3 - TABLEAU RECAPITULATIF – Scénario 2

CONVENTION DE MANDAT D'ETUDE - EST-ENSEMBLE
Faisabilité - 102, rue de Romainville 49, rue des Hanots - Montreuil-
sous-Bois 93100

CONFORME PLU	Dépenses HT
DEPENSES	
Etudes préalables	31 760
Acquisitions foncières et évictions commerciales	808 500
Travaux	83 702
Relogement / Eviction	0
Frais de maîtrise d'ouvrage	100 000
Communication	
Conduite de projet	
TOTAL DEPENSES	1 023 962
	Recettes HT
RECETTES	
Ventes charges foncières	143 000
Accession sociale neuf (650€/m²SP)	143 000
Subventions	371 175
ANAH THIR - SI ARRETE (AI ou APO) PRIS SUR L'IMMEUBLE	371 175
RECETTES AVANT PARTICIPATION	514 175
DEFICIT AVANT PARTICIPATION	509 787

Avis de la Soreqa:

Une opération en accession à la propriété pour deux pavillons présente un bilan avec un déficit proche de l'opération du scénario 1 en étant conforme au PLU.