

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE GRAND CENTRE VILLE (DUP ORI 1)

1^{er} et 2^{ème} arrondissements de MARSEILLE

Programme de travaux détaillé de 13 immeubles sur 15 de la première phase

Visé par arrêté préfectoral n°2019-42

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°1 – 47 rue Coutellerie - mai 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	47, rue Coutellerie – 13002 Marseille
Réf cadastrale	809 C 87
Surface Cadastre	25 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	fin XVIII ^{ème}
Nombre de niveaux	R+6
Nombre de lots	/
Affectation	7 logements

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble étroit à 2 travées et présentant une seule façade orientée nord sur la rue Coutellerie. La parcelle de très petite taille est enserrée entre des immeubles beaucoup plus imposants. La façade en enduit ciment avec filets gravés est sale et encrassé, les menuiseries sont anciennes en mauvais état. Au dernier étage, la façade est en retrait et donne sur un balcon filant.. Le rez-de-chaussée a subi des modifications (dimensions des ouvertures, placages etc.)

Immeuble vétuste présentant des pathologies structurelles et un défaut d'entretien généralisé: planchers déformés, installations et équipements électriques et sanitaires vétustes et défectueux, menuiseries anciennes, mauvaise distribution des logements, toiture et façade ancienne, ventilation insuffisante.

Cet immeuble très dégradé est vacant et interdit d'occupation depuis juin 2017. (arrêté d'insécurité imminente des équipements communs).

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : Conserver la typologie actuelle d'un logement par étage. [Etudier la possibilité de regrouper les logements des deux derniers étages pour créer un duplex.](#)

TOITURE : Réfection complète avec mise en place d'isolation thermique.

STRUCTURE : Réaliser un diagnostic structurel global de l'immeuble en vue de la reprise de l'ensemble des éléments présentant des fragilités

FAÇADE : Purge des éléments instables et ravalement de la façade sur rue. Reprise des appuis de fenêtres fissurés

MENUISERIES : Réparation ou remplacement selon état de l'ensemble des volets.

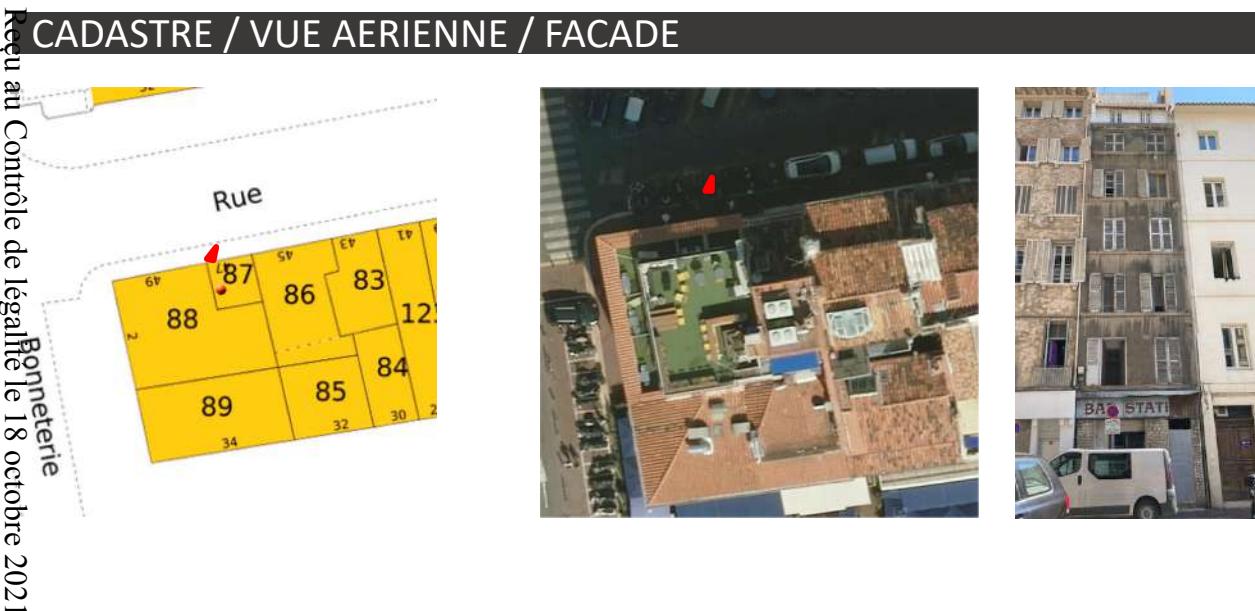
CAGE D'ESCALIER : Reprendre l'escalier dans sa totalité : structure, revêtements de sol, enduit et peinture, éclairage

RÉSEAUX : Purger les réseaux (en façade et à l'intérieur du bâtiment) / Mettre à niveau les réseaux électriques. Contrôler et remettre en état les réseaux de descentes des eaux

CLIMATISATION / VENTILATION : Installer un système de ventilation mécanique dans les parties communes

DIVERS : [Installer une trappe de désenfumage \(commande au RDC\)](#) / Installer des extincteurs

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE



Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°1 – 47 rue Coutellerie - mai 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. L'état actuel des appartements nécessite pour les plus dégradés une réfection complète et une simple mise au norme d'éléments pour les appartements en bon état.

L'état actuel des parties privatives nécessite une **réfection complète** de l'ensemble des appartements.

ORGANISATION FONCTIONNELLE: -----

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre à niveau les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Purger l'ensemble des réseaux existants et installer de nouveaux réseaux d'arrivée et d'évacuation dans chaque appartement

OUVERTURES ET VENTILATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries bois double vitrage avec prises d'air / Remplacer l'ensemble des portes palières

SOL / MURS / PLAFONDS : Poser de nouveaux revêtements de sol suite à la reprise structurelle des planchers / Repeindre l'ensemble des appartements et reprendre préalablement les enduits si nécessaire

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Créer dans chaque logement une salle d'eau comportant les équipements sanitaires nécessaires: une douche et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE: Installer un système de chauffage fixe conforme aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: Revoir la configuration spatiale des logements actuels en regroupant des appartements de manière à augmenter la surface des logements (surface actuelle des logements inférieure à 20m²)

COMMERCE : /

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°2 – 43 rue Coutellerie - mai 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	43, rue Coutellerie – 13002 Marseille
Réf cadastrale	809 C 83
Surface Cadastre	61 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	XX ^{ème}
Nombre de niveaux	R+7
Nombre de lots	7
Affectation	1 commerce/ 6 logements

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble étroit à 2 travées et présentant une seule façade orientée nord sur la rue Coutellerie avec un dernier étage en retrait et similaire à l'immeuble voisin au n° 41. Façade en enduit ciment présentant un décor avec encadrement de baie en creux dans l'enduit avec le dernier étage en retrait sur rue. et menuiseries bois avec volets persiennes.

L'immeuble présente un défaut d'entretien généralisé:

Façade présentant des (microfissures, traces d'humidité. Planchers à vérifier. Absence de compteur d'électricité en parties communes et réseaux d'eau vétustes. Toiture fuyarde. Devanture commerciale hors normes avec climatiseur en façade.

Les logements sont en mauvais ou très mauvais état et frappé d'un arrêté d'insalubrité depuis 2015.

Eclairage médiocre des pièces en fond d'immeuble ne disposant que d'une fenêtre donnant sur une courrette .).

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : Conserver la typologie actuelle d'un logement par étage. [Etudier la possibilité de regrouper les logements des deux derniers étages pour créer un duplex.](#)

TOITURE : Réfection complète avec mise en place d'isolation thermique.

STRUCTURE : Réaliser un diagnostic structurel global de l'immeuble en vue de la reprise de l'ensemble des éléments présentant des fragilités

FAÇADE : Purge des éléments instables et ravalement de la façade sur rue. Reprise des appuis de fenêtres fissurés

MENUISERIES : Réparation ou remplacement selon état de l'ensemble des volets.

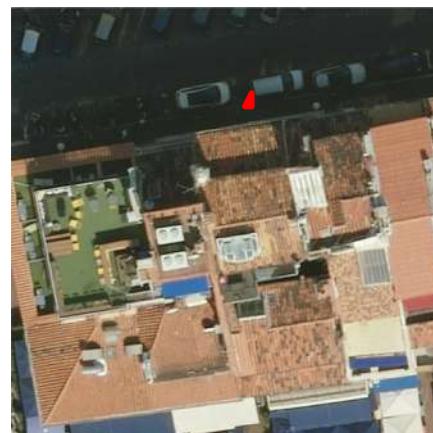
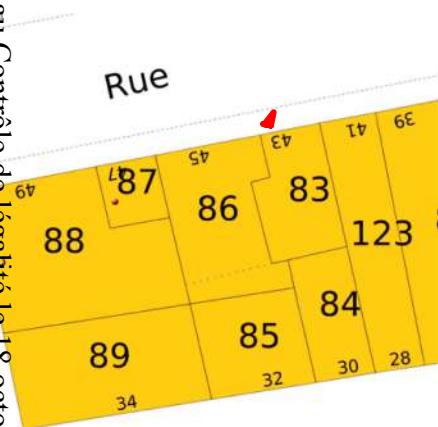
CAGE D'ESCALIER : Après étude structurelle, réfection de la cage d'escalier : structure, revêtements de sol, enduit et peinture, éclairage.

RÉSEAUX : Purger les réseaux (en façade et à l'intérieur du bâtiment) / Mettre à niveau les réseaux électriques. Contrôler et remettre en état les réseaux de descentes des eaux

CLIMATISATION / VENTILATION : Installer un système de ventilation mécanique dans les parties communes

DIVERS : [Installer une trappe de désenfumage \(commande au RDC\)](#) / Installer des extincteurs

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE



Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°2 – 43 rue Coutellerie - mai 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. L'état actuel des appartements nécessite pour les plus dégradés une réfection complète et une simple mise au norme d'éléments pour les appartements en bon état.

L'état actuel des parties privatives nécessite une **réfection complète** de l'ensemble des appartements.

ORGANISATION FONCTIONNELLE: -----

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre à niveau les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Purger l'ensemble des réseaux existants et installer de nouveaux réseaux d'arrivée et d'évacuation dans chaque appartement

OUVERTURES ET VENTILLATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries bois double vitrage avec prises d'air / Remplacer l'ensemble des portes palières

SOL / MURS / PLAFONDS : Poser de nouveaux revêtements de sol suite à la reprise structurelle des planchers / Repeindre l'ensemble des appartements et reprendre préalablement les enduits si nécessaire

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Créer dans chaque logement une salle d'eau comportant les équipements sanitaires nécessaires: une douche et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE: Installer un système de chauffage fixe conforme aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: Revoir la configuration spatiale des logements actuels en regroupant des appartements de manière à augmenter la surface des logements (surface actuelle des logements inférieure à 20m²)

COMMERCE :

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°3 – 31 rue Coutellerie - mai 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	31, rue Coutellerie – 13002 Marseille
Réf cadastrale	809 C 76
Surface Cadastre	78 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	XX ^{ème}
Nombre de niveaux	R+6
Nombre de lots	9
Affectation	2 commerce/ 6 logements/ 3 débarras transformés en logements

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble du débit XX^{ème} en R+6, dont la façade sur rue présente 4 travées orientées au nord avec un dernier étage bâti en retrait sur rue. L'immeuble ne présente pas de façade arrière.. es étages. Le décor de la façade en enduit ciment est constitué de bandeaux formant appuis de fenêtres en surépaisseur pour marquer les fenêtres qui sont à linteaux droits avec des volets persiennés en bois.

Immeuble en état moyen général. La cage d'escalier a besoin d'une remise en état: problèmes d'humidité sur les cloisons des étages ainsi que dans le hall d'entrée, électricité non aux normes, évacuation des eaux fuyarde. Couverture vétuste, verrière dégradée, Toiture à tuile rondes anciennes, non isolée.

Les logements donnant sur rue sont, pour la plupart, rénovés ou assez bien entretenus à l'exception de celui du dernier étage sous combles mais les logements aménagés dans les pièces côté cour donnant sur le puits de lumière présentent de graves problèmes d'éclairage et de ventilation.. Le puits de lumière sert de gaine technique pour le passage de divers réseaux. En aucun cas il ne peut être utilisé comme une entrée d'air classique et ne rempli ni sa vocation à amener de la lumière, ni celle de ventiler.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : Réfection complète avec mise en place d'isolation thermique.

STRUCTURE : Vérification de la stabilité et reprise si nécessaire

FAÇADE : /

MENUISERIES : Réparation ou remplacement selon état de l'ensemble des volets.

CAGE D'ESCALIER : Après étude structurelle, réfection de la cage d'escalier, traitement des causes d'humidité, revêtements de sol, enduit et peinture, éclairage. Mise au norme du garde-corps

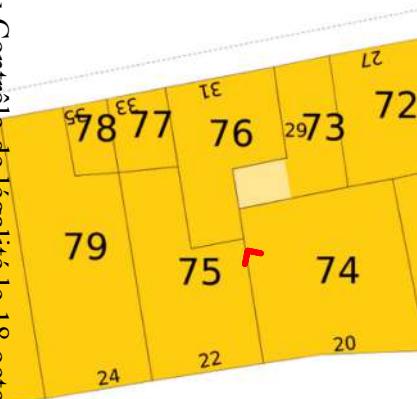
RÉSEAUX : Purger les réseaux (en façade et à l'intérieur du bâtiment) / Mettre à niveau les réseaux électriques. Contrôler et remettre en état les réseaux de descentes des eaux et notamment le réseau d'évacuation qui semble fuyard au niveau du hall d'entrée

CLIMATISATION / VENTILATION : Installer un système de ventilation mécanique dans les parties communes

DIVERS : Installer une trappe de désenfumage (commande au RDC) / Installer des extincteurs

CADASTRE / VUE AERIENNE / FAÇADE

Reçu au Contrôle de Légalité le 18 octobre 2021



Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°3 – 31 rue Coutellerie - mai 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. L' état actuel des appartements nécessite pour les plus dégradés une réfection complète et une simple mise au norme d'éléments pour les appartements en bon état.

Plusieurs logements ont été aménagés dans des « pièces obscures donnant sur courette » sur l'arrière de l'immeuble. Ces « logements » de petites surfaces ne disposent que d'une seule fenêtre ouvrant sur un puits de lumière abritant les gaines d'extraction des restaurants alentours et fermé par une grille. Ces pièces obscures sont impropres à l'habitation et devront retrouver leur fonction de pièce annexe à usage de débarras des appartements côté rue à chaque étage.

ORGANISATION FONCTIONNELLE: -----

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre à niveau les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA dans les appartements qui n'en disposent pas / mettre aux normes ou déposer les installations gaz existantes / Vérifier et mettre aux normes les réseaux d'alimentation et d'évacuation d'eau.

OUVERTURES ET VENTILLATION : Installer ou mettre aux normes le système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries bois double vitrage avec prises d'air

SOL / MURS / PLAFONDS : Poser de nouveaux revêtements de sol suite à la reprise structurelle des planchers / Repeindre l'ensemble des appartements et reprendre préalablement les enduits si nécessaire

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: Mettre aux normes Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Assurer le bon état et l'étanchéité des équipements sanitaires

CHAUFFAGE: Installer ou mettre aux normes un système de chauffage fixe conforme aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: Au dernier étage, il serait possible de conserver l'usage d'habitation de la pièce côté cour en créant un seul logement sur l'ensemble de l'étage sous réserve de pouvoir racheter à la copropriété les parties communes constitutives du palier.

COMMERCE :

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°4 – 25 rue Coutellerie - mai 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	25, rue Coutellerie – 13002 Marseille
Réf cadastrale	809 C 71
Surface Cadastre	77 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	fin XVIII ^{ème} /début XIX ^{ème}
Nombre de niveaux	R+5
Nombre de lots	/
Affectation	1 commerce 9 logements

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble 3 fenêtres avec bandeaux filants marquant les niveaux et dernier étage en retrait. Le 1er étage dispose d'un balcon avec une ferronnerie de style XVIII^e siècle à conserver.

Immeuble auparavant très dégradé ayant fait l'objet de travaux de rénovation récents.

Travaux réalisés : Réfection de la toiture / Reprise des planchers / Reconfiguration des volumes / Reprise des parties communes (structure, sols, murs) / Création d'une terrasse / Reprise de la façade et des descentes d'eau pluviale / Aménagement complet des appartements (sol / mur / plafond / équipements)

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : Confirmer l'autorisation de modification de la forme de pente et de création de la terrasse

STRUCTURE : Reprendre les évacuations des eaux de pluie du balcon et nettoyer la maçonnerie du balcon

FAÇADE : Purger la façade au niveau du RDC / Remettre en état les baies du commerce dans leurs volumes initiaux

APPUIS DE FENÊTRES : Reprendre les appuis de fenêtres fissurés

MENUISERIES : Remettre en état de la porte d'entrée et son imposte / Reprendre les volets de la porte-fenêtre donnant sur le balcon / Reprendre les volets roulants, y compris les coffres du commerce

CAGE D'ESCALIER : Confirmer la hauteur réglementaire du garde-corps sur toutes les volées et tous les paliers.

DESCENTES D'EAU : Revoir les branchements des descentes EP en façade (branchement sur l'immeuble mitoyen?)

RÉSEAUX : /

ISOLATION : /

CLIMATISATION / VENTILATION : [Déposer les coffres](#) des compresseurs

DIVERS : Installer extincteurs et boîtes aux lettres

CADASTRE / VUE AERIENNE / FAÇADE



*Photo aérienne prise pendant les travaux.
La toiture est aujourd'hui totalement rénovée.

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°4 – 25 rue Coutellerie - mai 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. L' état actuel des appartements nécessite pour les plus dégradés une réfection complète et une simple mise au norme d'éléments pour les appartements en bon état.

Ensemble des logements : Ajouter des prises d'air sur les menuiseries des pièces sèches (séjours) permettant le renouvellement d'air en lien avec la VMC.

Studios coté droit : Ajouter une VMC ou remplacer la verrière fixe par un ouvrant pour permettre la ventilation de l'espace nuit.

COMMERCE :

Façade : voir recommandations parties communes / Intérieur : non visité

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°5 - 2, rue Bernard Dubois - mai 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	2, rue Bernard Dubois – 13001 Marseille
Réf cadastrale	13 1 201 801 A 0057
Surface Cadastre	102 m ²
Zone PLUI	Zone Uap , Zone sUs
Prescription AVAP	Immeuble à conserver avec prescriptions particulières

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	fin XIX ^{ème}
Nombre de niveaux	R+5
Nombre de lots	12
Affectation	2 commerces 10 appartements

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

L'immeuble comprend un bâtiment occupant toute la parcelle, en angle de la place Jules Guesde et de la rue Bernard Dubois. Il date de la fin du 19e siècle et est composé d'un rez-de-chaussée surélevé de 5 étages, avec deux façades sur rues. La structure porteuse est composée de moellons hourdés au mortier de chaux avec façades sur rues en pierre de taille possédant un balcon filant en légère avancée au R+5. L'escalier est constitué d'une structure bois, avec enfutages supportant les marches composées de tomettes posées sur mortier à la chaux. Les bois sont revêtus d'un enduit plâtre. Les murs de la cage d'escalier sont soit les porteurs/mitoyens, soit des cloisons constituées de briquettes recouvertes d'un enduit de plâtre, cloisons d'épaisseur de 5cm environ.

Défaut d'entretien généralisé, planchers fragilisés, infiltrations d'eau par toiture et verrière, réseaux anciens hors normes, cage d'escalier vétuste, présence de fissures, certaines menuiseries extérieures en mauvais état.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : Procéder à une réfection globale de la couverture y compris la verrière. Intégrer une isolation thermique.

STRUCTURE : Réaliser un diagnostic structurel global de l'immeuble en vue de la reprise de l'ensemble des éléments présentant des fragilités.

FAÇADE : Après purges des éléments instables et reprises structurelles nécessaires, ravalier les façades pour leur restituer leurs aspects d'origine y compris les modénatures et moulures dont certains éléments ont été purgés. Reprendre les chéneaux et descentes d'eaux pluviales défectueux. Une attention particulière sera apportée aux prescriptions particulières de l'AVAP y compris en ce qui concerne les devantures et enseignes des commerces.

MENUISERIES : Remplacer les volets manquants et remettre en état ceux en place.

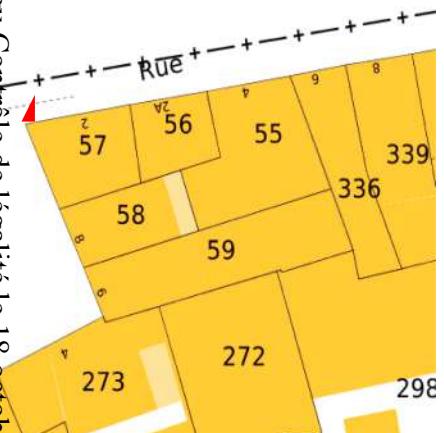
CAGE D'ESCALIER : Après reprises structurelles nécessaires, procéder à une réfection complète de la cage d'escalier (sols, murs plafonds) y compris garde-corps à hauteur réglementaire.

RÉSEAUX : Les réseaux plomberie et électricité sont à contrôler, réparer et remettre aux normes

DIVERS : Installer une trappe de désenfumage (commande au RDC) / Installer des extincteurs

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021



Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°5 - 2, rue Bernard Dubois– mai 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. L' état actuel des appartements nécessite pour les plus dégradés une réfection complète et une simple mise au norme d'éléments pour les appartements en bon état.

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre aux normes les installations gaz / neutraliser et déposer les réseaux inutilisés / Mettre aux normes les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Mettre aux normes les réseaux d'eau.

OUVERTURES ET VENTILATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries bois double vitrage avec prises d'air / Remplacer l'ensemble des portes palières par des portes coupe feu performantes sur le plan thermique et acoustique.

SOL / MURS / PLAFONDS : Poser de nouveaux revêtements de sol suite à la reprise structurelle des planchers / Repeindre l'ensemble des appartements et reprendre préalablement les enduits si nécessaire

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: : Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Remettre en état ou installer les équipements sanitaires nécessaires: une douche/baignoire et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : Installer un système de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conformément aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: /

COMMERCE :

Façade : voir recommandations parties communes

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°6 - 6, rue Bernard Dubois - mai 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	6, rue Bernard Dubois – 13001 Marseille
Réf cadastrale	Secteur 801 A parcelle N°336
Surface Cadastreale	121 m ²
Zone PLUI	Zone Uap , Zone sUs
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	19 ^{ème} siècle
Nombre de niveaux	R+4
Nombre de lots	9
Affectation	Habitation et 1 commerce

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

L'immeuble est situé dans le quartier Korsec Velten.

Le bâtiment occupe une partie de la parcelle. Il est situé sur toute sa largeur au droit du trottoir de la rue Bernard Dubois. La cour est totalement couverte et n'est plus accessible depuis l'immeuble. Il présente 2 façades, une sur rue et une sur cour. La façade sur cour est équipée de balcons. L'immeuble est orienté au nord sur rue et au sud sur cour.

Le premier étage est moins haut que les étages supérieurs. Un bandeau mouluré est présent sous chaque étage.

Les fenêtres sont à linteaux droits et les volets persiennes en bois (4 volets sont manquants).

Le RDC et le premier étage sont occupés par un commerce. Les deuxième et quatrième étages sont occupés par 2 appartements chacun et le 3ème étage est occupé par un seul appartement (ayant fait l'objet de la réunion de 2 lots).

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021



PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : Réaliser un diagnostic structurel global de l'immeuble en vue de la reprise de l'ensemble des éléments présentant des fragilités. Les travaux de réfection en toiture devront intégrer une isolation thermique.

STRUCTURE : Réaliser un diagnostic structurel global de l'immeuble en vue de la reprise de l'ensemble des éléments présentant des fragilités (notamment présences de fissurations sur structures verticales et surcharge des structures verticales).

FAÇADE : Réaliser les reprises structurelles nécessaires (fissures, éclatement, y compris de linteaux) des façades dégradées et procéder au ravalement pour leur restituer leur aspect d'origine. Une attention particulière sera apportée aux prescriptions particulières de l'AVAP y compris en ce qui concerne les devantures et enseignes des commerces. Réaliser en amont un diagnostic structurel global de l'immeuble en vue de la reprise de l'ensemble des éléments présentant des fragilités., et notamment les balcons.

MENUISERIES : Remplacer les volets manquants et vérifier les scellements et remettre en état ceux en place. Remplacer la porte d'entrée par une porte isolante, y compris traitement des dormants. Mettre en place une fenêtre double vitrage performant dans le hall d'entrée en remplacement de l'imposte brisé. Une attention particulière sera apportée aux prescriptions particulières de l'AVAP.

CAGE D'ESCALIER : Après reprises structurelles nécessaires (volées d'escaliers), procéder à une réfection de la cage d'escalier (sols, murs plafonds) y compris les garde-corps, en prévoyant une isolation thermique et phonique des cloisons donnant sur le palier et la cage d'escalier .

RÉSEAUX : Procéder à la réalisation d'un diagnostic des réseaux (eau, gaz, électricité, plomberie) et une réfection et mise aux normes de ces derniers.

DIVERS : Installer une trappe de désenfumage (commande au RDC).

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°6 - 6, rue Bernard Dubois – mai 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. L'état actuel des appartements nécessite pour les plus dégradés une réfection complète et une simple mise au norme d'éléments pour les appartements en bon état.

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre aux normes les installations gaz / neutraliser et déposer les réseaux inutilisés / Mettre aux normes les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Mettre aux normes les réseaux d'eau.

OUVERTURES ET VENTILATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries bois double vitrage avec prises d'air / Remplacer l'ensemble des portes palières par des portes coupe feu performantes sur le plan thermique et acoustique.

SOL / MURS / PLAFONDS : Poser de nouveaux revêtements de sol suite à la reprise structurelle des planchers / Repeindre l'ensemble des appartements et reprendre préalablement les enduits si nécessaire

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE : Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Remettre en état ou installer les équipements sanitaires nécessaires: une douche/baignoire et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : Installer des systèmes de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conformément aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: /

COMMERCE :

Façade : voir recommandations parties communes

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°7 – 44 rue d'Aix – mai 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	44 rue d'Aix – 13002 Marseille
Réf cadastrale	801 A 69
Surface Cadastre	96 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

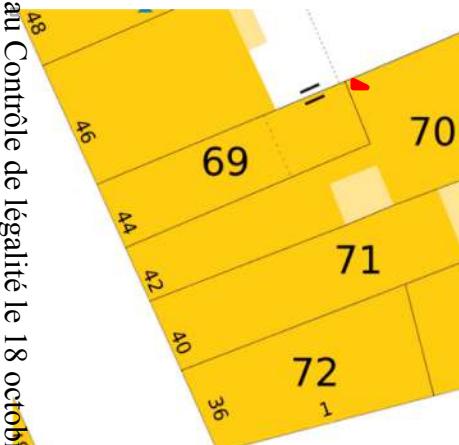
Date de construction	1820
Nombre de niveaux	R+5
Nombre de lots	7
Affectation	1 commerce 5 logements

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble étroit à 2 travées dont la façade sur rue orientée à l'ouest date du 19^{ème} siècle. La façade arrière donne sur une courette bâtie au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage. Le dernier étage est bâti en retrait des deux façade, sur rue et sur cour. Le décor de la façade est constitué de filets gravés dans l'enduit-ciment avec des bandeaux en sur-épaisseur pour marquer les étages. Les fenêtres sont à linteaux droits et les volets persiennes en bois. Un commerce occupe le rez-de-chaussée. Au 1^{er} étage un logement a été aménagé sur la cour dans un local impropre à l'habitation et au détriment de l'éclairage naturel des fenêtres en façade qui ont été supprimées. Ce local impropre à l'habitation était loué au titre de logement mais il est vacant aujourd'hui.

Immeuble en mauvais état général souffrant d'un manque d'entretien et dont les matériaux et équipements (enduits des murs, porte d'entrée, menuiseries bois et volets) sont fortement dégradés. La cage d'escalier délabrée, la peinture en mauvais état, porte humidité au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, aucun système de ventilation

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE



PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : / Procéder à la démolition du local bâti au 1^{er} étage sur cour, impropre à l'habitation et dont l'existence ne permet pas l'éclairage naturel du logement du 1^{er} étage. Restituer une terrasse circulaire accessible depuis le logement R+1 sur rue

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /Reconfigurer le logement du R+1 sur rue compte tenu de la réouverture de fenêtres et/ou porte fenêtres côté cou

TOITURE : Procéder à une réfection globale de la couverture Intégrant une isolation thermique.

STRUCTURE : Réaliser un diagnostic structurel global de l'immeuble en vue de la reprise de l'ensemble des éléments défailants: enveloppe, cage d'escalier, planchers.

FAÇADE : Après purges des éléments instables et reprises structurelles nécessaires, raveler les façades pour leur restituer leurs aspects d'origine. Pour la façade côté cour ,après étude des couts et selon opportunité, conforter et remettre en état les balcons au R+2 et R+3 ou les supprimer. Rouvrir deux baies au R+1 côté cour. Au RDC , déposer l'ensemble des éléments habillages et placages surajoutés et restituer une devantures et une enseigne conforme au règlement de l'AVAP.

MENUISERIES : Remplacer la porte d'entrée de l'immeuble par une porte bois et créer une imposte vitrée avec ferronnerie. Remplacer les volets manquants et remettre en état ceux en place.

CAGE D'ESCALIER : Après reprises structurelles nécessaires, procéder à une réfection complète de la cage d'escalier (sols, murs plafonds).

RÉSEAUX : Remplacement du réseau électrique et des colonnes EU/EV

DIVERS : Installer des extincteurs

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°7 – 44 rue d'Aix – mai 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

L' état actuel des appartements nécessite une réfection complète des logements du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage et une mise aux normes du logement du 4^{ème} étage.

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre aux normes les installations gaz / neutraliser et déposer les réseaux inutilisés / Mettre aux normes les réseaux électriques. **Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers.** Mettre aux normes les réseaux d'eau.

OUVERTURES ET VENTILLATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries bois double vitrage avec prises d'air / Remplacer l'ensemble des portes palières par des portes coupe feu performantes sur la plan thermique et acoustique.

SOL / MURS / PLAFONDS : Poser de nouveaux revêtements de sol suite à la reprise structurelle des planchers / Repeindre l'ensemble des appartements et reprendre préalablement les enduits si nécessaire

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Remettre en état ou installer les équipements sanitaires nécessaires: une douche/baignoire et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE: Installer un système de chauffage fixe conforme aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: Le logement du 1^{er} étage devra être reconfiguré compte tenu de l'ouverture côté rue de deux baies aujourd'hui murées.

COMMERCE :

Façade : voir recommandations parties communes

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°10 - 11 rue Saint Saens– mai 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	11, rue Saint Saens– 13001 Marseille
Réf cadastrale	B 318
Surface Cadastre	92 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	XIX ^{ème}
Nombre de niveaux	R+6
Nombre de lots	9
Affectation	1 commerce / 9 logements / 3 chambres

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble situé à l'angle de la rue Saint Saens et de la rue Glandeves dont la façade principale, donnant rue saint Saens est encadrée par un décor de pilastres. La modénature de l'immeuble est constituée par des corniches et bandeaux horizontaux saillants qui se retournent sur la façade rue Glandeves ainsi que le décor formé par les encadrement de fenêtres ,(murées en partie sur la rue Glandeves). Les devantures en applique sont hors normes et masquent une partie de la porte d'entrée et de son imposte cintrée. Le pilastre d'angle a été supprimé au rez-de-chaussée par la devanture commerciale. La toiture en tuiles est à une pente avec l'égoût et un étage en retrait coté rue saint Saens. Une troisième façade perpendiculaire à la rue Glandeves donne sur une courrette.

Immeuble de belle facture souffrant d'un défaut d'entretien généralisé. L'organisation spatiale des logements distribués en angle sur 2 façades pénalise l'éclairage naturel d'autant que 2 travées de fenêtres sur la rue Glandevés ont été murées. Pas de ventilation, ni d'isolation, fort dévers du plancher du 4ème étage. Logements vétustes au 4ème étage et en ruine au 5ème et 6ème étages.

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE



PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : Procéder à une réfection globale de la couverture y compris la verrière. Intégrer une isolation thermique.

STRUCTURE : Réaliser un diagnostic structurel global de l'immeuble en vue de la reprise de l'ensemble des éléments présentant des fragilités.

FAÇADE : Après purges des éléments instables et reprises structurelles nécessaires, ravalier les façades pour leur restituer leurs aspects d'origine. Les deux travées de fenêtres murées sur la rue Glandeves seront rouvertes. Les devantures en appliques seront déposées et reconfigurées pour restituer la lecture de la façade (autour de la porte d'entrée, pilastre d'angles).

MENUISERIES : Remplacer les volets manquants et remettre en état ceux en place.

CAGE D'ESCALIER : Après reprises structurelles nécessaires, procéder à une réfection complète de la cage d'escalier (sols, murs plafonds) y compris garde-corps à hauteur réglementaire.

RÉSEAUX : Les réseaux plomberie et électricité sont à contrôler, réparer et remettre aux normes

DIVERS : Installer une trappe de désenfumage (commande au RDC) / Installer des extincteurs

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°10 - 11 rue Saint Saens – mai 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

L'état actuel des appartements nécessite une réfection complète des logements du 1^{er}, 4^{ème} et 5^{ème} étage et la rénovation avec mise aux normes des logements du 2^{ème} et 3^{ème} étage. Quant au 6^{ème} et dernier étage comptant actuellement 3 chambres de bonnes vacantes de petite taille et en état de ruine, il sera entièrement reconfiguré.

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre aux normes les installations gaz / neutraliser et déposer les réseaux inutilisés / Mettre aux normes les réseaux électriques. **Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers.** Mettre aux normes les réseaux d'eau.

OUVERTURES ET VENTILLATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries bois double vitrage avec prises d'air / Remplacer l'ensemble des portes palières par des portes coupe feu performantes sur la plan thermique et acoustique.

SOL / MURS / PLAFONDS : Poser de nouveaux revêtements de sol suite à la reprise structurelle des planchers / Repeindre l'ensemble des appartements et reprendre préalablement les enduits si nécessaire

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Remettre en état ou installer les équipements sanitaires nécessaires: une douche/baignoire et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE: Installer des systèmes de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conformes aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: La disposition de logements donnant sur la façade rue Glandeves sera reconfigurée pour prendre en compte la réouverture de deux travées de fenêtres auparavant murées. Au 6^{ème} étage le plateau sera reconfiguré pour créer en lieu et place des 3 chambres de bonnes un ou deux logements.

COMMERCE :

Façade : voir recommandations parties communes

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis à **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°11 – 7 rue Molière– mai 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	7 rue Molière – 13001 Marseille
Réf cadastrale	B 148
Surface Cadastre	87m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	séquence à conserver avec prescriptions particulières

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	1820
Nombre de niveaux	R+4 + combles
Nombre de lots	/
Affectation	1 commerce / 7 logements

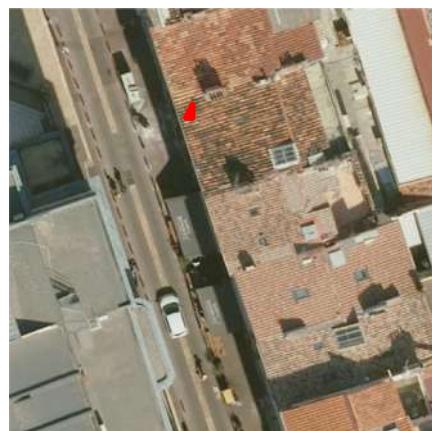
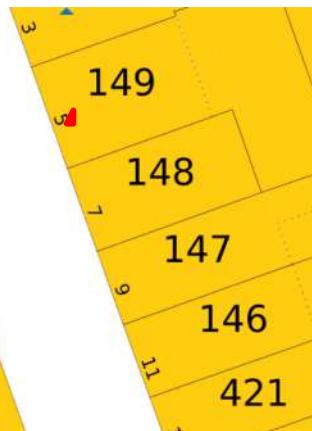
DESCRIPTION ARCHITECTURALE

L'immeuble datant du 19e siècle présente l'organisation type d'un trois fenêtres marseillais. Bâti sur 5 étages avec le dernier étage en retrait sur rue et orienté Ouest/Est, l'immeuble présente deux façades (sur cour et sur rue). La façade sur rue Molière est de facture simple mais ornementée des deux pilastres latéraux, le premier étage est moins haut que les étages supérieurs, un bandeau mouluré détache cet étage du reste de la façade. Les fenêtres sont à linteaux droits et les volets persiennes en bois. Un commerce occupe le rez-de-chaussée. De part et d'autre de la vitrine les pierres de tailles ont été laissées apparentes.

Immeuble de belle facture Immeuble en partie réhabilité. La façade sur rue et les étages 1, 2 et 3, ont été refait en intégralité. Le 4^{ème} et 5^{ème} étages sont à l'état de plateau nu en attente d'aménagement. La cage d'escalier est pour partie démolie ou instable sur les étages supérieurs.

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021



PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : Terminer la réfection de la couverture. Intégrer une isolation thermique. Au niveau de l'édicule bâti dans la cour, reprendre la toiture existante actuellement en matière plastique selon forme et matériaux conformes aux prescriptions de l'AVAP.

STRUCTURE : Réaliser un diagnostic structurel global de l'immeuble en vue de la reprise de l'ensemble des éléments présentant des fragilités.

FAÇADE : Après purges des éléments instables et reprises structurelles nécessaires, ravalement la façade côté cour pour lui restituer son aspect d'origine. Reprendre les chéneaux et descentes d'eaux pluviales défectueux pour assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (de-raccorder les branchements sauvages sur les réseaux mitoyens notamment au n°5). Côté rue, une attention particulière sera apportée aux prescriptions particulières de l'AVAP y compris en ce qui concerne les devantures et enseignes des commerces.

MENUISERIES : Remplacer les volets manquants et remettre en état ceux en place.

CAGE D'ESCALIER : Après reprises structurelles nécessaires et restitution des dernières volées, procéder à une réfection complète de la cage d'escalier (sols, murs plafonds) y compris garde-corps à hauteur réglementaire.

RÉSEAUX : Les réseaux plomberie et électricité sont à contrôler, réparer et remettre aux normes

DIVERS : Installer une trappe de désenfumage (commande au RDC) / Installer des extincteurs

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°11 – 7 rue Molière – mai 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. L'état actuel des appartements nécessite pour les plus dégradés une réfection complète et une simple mise au norme d'éléments pour les appartements en bon état.

Logements R+1 au R+3 : Remplacer les menuiseries PVC par des menuiseries bois conformément aux prescriptions de l'AVAP –intégrer des prises d'air sur les menuiseries des pièces sèches (séjours) permettant le renouvellement d'air en lien avec la VMC. S'assurer de l'éradication effective des nuisibles présents dans l'immeuble.

Logements R.+4 et R+5 : Reconstituer des logements, de préférences traversant et satisfaisant aux critères de confort et d'habitabilité.

COMMERCE :

Façade : voir recommandations parties communes / Intérieur : non visité

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°12 - 43 rue Francis Davso – mai 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	43, rue Francis Davso – 13001 Marseille
Réf cadastrale	B 169
Surface Cadastre	97 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	Début XX ^{ème}
Nombre de niveaux	R+6
Nombre de lots	9
Affectation	1 commerce et 8 logements dont un utilisé en atelier

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble orienté nord sud de belle facture faisant parti d'une séquence architecturale repérée dans l'AVAP. Entresol avec décor de bossage et pilastres d'angle. La façade arrière comporte des anciens WC avec balcons à armatures métalliques sur voutains métalliques. Un commerce au rez-de-chaussée.

Défaut d'entretien généralisé, planchers à vérifier, traces d'infiltrations d'eau, réseaux anciens hors normes, cage d'escalier vétuste, façade sur rue en assez bon état hors menuiseries, façade sur cour en mauvais état, toiture en tuiles ancienne, humidité dans la cave.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

TOITURE : A contrôler. La couverture existante sera révisée avec remplacement de toutes les tuiles cassées ou poreuses. Une inspection de la charpente sera réalisée afin de conforter les éléments qui le nécessiteraient. Tous les solins seront révisés ainsi que l'étanchéité autoprotégée. Infiltrations visibles dans l'appartement du dernier étage / Reprendre les coffrages en bois en sous face de toiture (rue et cour) / Reprendre les garde-corps en toiture.

STRUCTURE : Reprendre les fissures en façades / Reprendre et conforter les structures corrodées des balcons sur cour / Reprendre et contrôler les fissures présentes sur les murs porteurs / Reprendre les planchers présentant des dénivelés / Reprendre la structure de l'édicule donnant accès à la toiture.

FAÇADE : Ravalier les façades (rue et cour). Enduits sur cour très dégradés

APPUIS DE FENÊTRES : Reprendre les appuis fissurés

MENUISERIES : Reconstituer l'imposte en bois de la porte d'entrée (actuellement en métal perforé). Nettoyer la porte en bois.

CAGE D'ESCALIER : Reprendre l'escalier dans sa totalité : structure, revêtements de sol, enduit et peinture, éclairage

DESCENTES D'EAU : Contrôler les réseaux existants / Remplacer les descentes existantes par des descentes en zinc / Purger les réseaux inutilisés

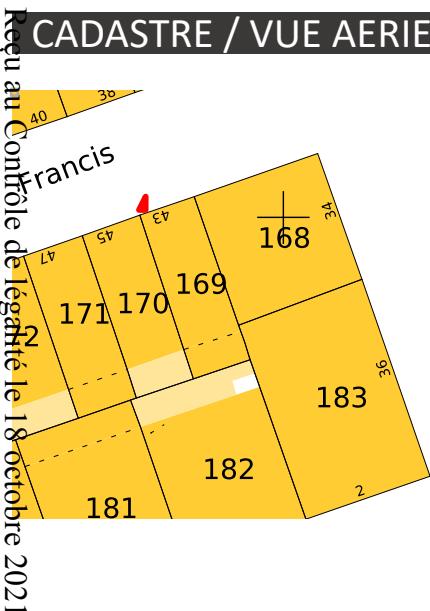
RÉSEAUX : Purger les réseaux en façade

ISOLATION : Une isolation thermique peut être prévue dans la cage d'escalier et une isolation thermique par l'extérieur peut être mise en œuvre sur la façade sur cour

CLIMATISATION / VENTILATION : Déposer le compresseur de climatisation et son raccordement sur la descente EP / Installer un système de ventilation mécanique dans les parties communes

DIVERS : Identifier et traiter les causes d'humidité dans le local commercial et la cave. / Extincteurs à contrôler / Installer une trappe de désenfumage (commande au RDC)

CADASTRE / VUE AERIENNE / FAÇADE



Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°12 - 43 rue Francis Davso – mai 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. L'état actuel des appartements nécessite pour les plus dégradés une réfection complète et une simple mise au norme d'éléments pour les appartements en bon état.

ORGANISATION FONCTIONNELLE : Revoir la configuration spatiale des appartements pour supprimer les chambres en second jour ou aveugle / Intégrer les sanitaires dans les logements quand ceux-ci sont sur les balcons / Les logements au premier et deuxième étage sur cour subissent les nuisances sonores dues aux compresseurs de climatisations installés dans la cour. Il serait opportun d'envisager un regroupement de ces appartements avec les appartements du même palier donnant sur la rue.

STRUCTURE : Reprendre et contrôler les fissures présentes sur les planchers et murs

ÉLECTRICITÉ : Mettre à niveau les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Contrôler l'état de marche des convecteurs et les remplacer si nécessaire / Prévoir une installation électrique dans la cuisine permettant le branchement d'une cuisinière électrique.

PLOMBERIE : Contrôler les équipements de production d'eau chaude et les remplacer si nécessaire / Réparer l'ensemble des fuites

GAZ : Supprimer les bouteilles de gaz présentes dans certains appartements

VMC : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine

MENUISERIES : Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries bois double vitrage avec prises d'air / Remplacer l'ensemble des portes palières

SOL / MURS : Poser de nouveaux revêtements de sol suite à la reprise structurelle des planchers / Repeindre l'ensemble des appartements et reprendre préalablement les enduits si nécessaire

EQUIPEMENTS : Changer les équipements cuisine et salle de bain quand ceux-ci sont trop vétustes / Installer une douche, un lavabo et un wc dans chaque salle de bain / Prévoir l'installation de part douche / Contrôler les joints silicone et les refaire si nécessaire

COMMERCE :

Traiter les remontées capillaires / Installer des VMC dans les pièces humides / Contrôler et purger l'ensemble des réseaux.

Façade : voir recommandations parties communes

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis à **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°13 - 49, rue Francis Davso – mai 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	49, rue Francis Davso – 13001 Marseille
Réf cadastrale	Sect804 B parc. N°172
Surface Cadastre	129 m ²
Zone PLUI	Zone Uap, Zone sUs
Prescription AVAP	Immeuble à conserver Séquence à conserver avec prescriptions particulières

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	1870
Nombre de niveaux	R+6
Nombre de lots	21
Affectation	2 commerces et 18 logements

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Il s'agit d'un immeuble datant de 1870 et composé d'un bâtiment en R+6 situé sur la parcelle 8040B0172, avec deux logements par étage hormis les 5e et 6e étages composés respectivement de quatre et six logements. Le Rez-de-chaussée est occupé par deux commerces.

Le bâtiment principal occupe la totalité de la parcelle et est situé sur toute sa largeur au droit du trottoir de la rue Francis Davso. L'immeuble est situé au sein du quartier de l'Opéra et à proximité du Vieux Port.

La porte d'entrée ouvre sur un hall desservant la cage d'escalier au milieu du bâtiment principal. L'immeuble est orienté vers le Nord-ouest sur rue et le Sud-est sur cour, avec une toiture sur deux pans.

La façade donnant sur la rue Davso est située sur un des axes prioritaires de ravalement façade.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : Procéder à une réfection globale de la couverture y compris gouttière et verrière, ainsi que la rive au-dessus du mitoyen avec le 51 rue Francis Davso. Intégrer une isolation thermique.

STRUCTURE : Réaliser un diagnostic structurel global de l'immeuble en vue de la reprise de l'ensemble des éléments présentant des fragilités.

FAÇADE : Réaliser un diagnostic structurel global de l'immeuble en vue de la reprise de l'ensemble des éléments présentant des fragilités et notamment les enduits de pignon, appuis de fenêtres, linteaux, chéneaux et descentes d'eaux pluviales défectueux. Après les reprises structurelles nécessaires, un ravalement complet peut être envisagé. Une attention particulière sera apportée aux prescriptions particulières de l'AVAP y compris en ce qui concerne les devantures et enseignes des commerces.

MENUISERIES : Rénover les volets.

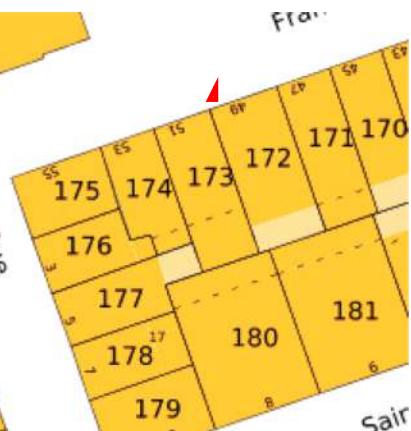
CAGE D'ESCALIER : Après reprises structurelles nécessaires, procéder à une réfection complète de la cage d'escalier (sols, murs plafonds). Installer un nouvel éclairage.

RÉSEAUX : Procéder à la réalisation d'un diagnostic des réseaux (eau, gaz, électricité, plomberie) et une réfection et mise aux normes de ces derniers.

DIVERS : Installer une trappe de désenfumage (commande au RDC. Remplacer l'interphone.

CADASTRE / VUE AERIENNE / FAÇADE

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021



Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°13 - 49, rue Francis Davso – mai 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. L'état actuel des appartements nécessite pour les plus dégradés une réfection complète et une simple mise au norme d'éléments pour les appartements en bon état.

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre aux normes les installations gaz / neutraliser et déposer les réseaux inutilisés / Mettre aux normes les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Mettre aux normes les réseaux d'eau.

OUVERTURES ET VENTILATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries bois double vitrage avec prises d'air / Remplacer l'ensemble des portes palières par des portes coupe feu performantes sur le plan thermique et acoustique.

SOL / MURS / PLAFONDS : Poser de nouveaux revêtements de sol suite à la reprise structurelle des planchers / Repeindre l'ensemble des appartements et reprendre préalablement les enduits si nécessaire

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE : Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Remettre en état ou installer les équipements sanitaires nécessaires: une douche/baignoire et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : Installer des systèmes de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conformément aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: La surface de plusieurs logements du 6ème étage est inférieure à la surface règlementaire de 9 m², ne répondant pas aux normes de décence. Dès qu'il sera possible de le faire, le regroupement de petits logements devra être étudié et mis en œuvre de manière à augmenter la surface des logements. Certains logements présentent des pièces dites noires faisant office de chambre: revoir la configuration spatiale des logements afin de les rendre salubres et confortables.

COMMERCE :

Façade : voir recommandations parties communes

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):
<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis à **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°14 - 63 rue Francis Davso – mai 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	63, rue Francis Davso – 13001 Marseille
Réf cadastrale	B 301
Surface Cadastre	117 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	fin XVIII ^{ème} /début XIX ^{ème}
Nombre de niveaux	R+5
Nombre de lots	19
Affectation	1 commerce et 8 logements dont un utilisé en atelier

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble de belle facture à chaînage en pierre datant du 18^e siècle. Composition axée sur 3 travées renforcée par la présence d'un balcon caractéristique des immeubles du quartier. Le dernier étage est en retrait. Toiture en tuiles rondes marseillaises à 2 pentes.

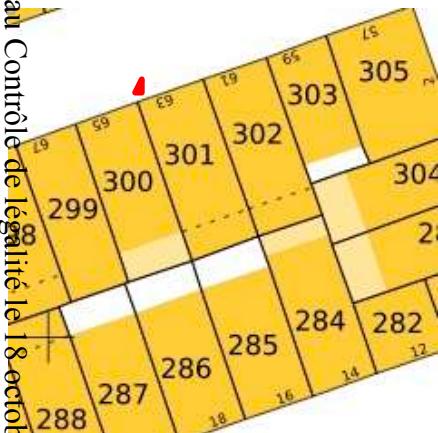
Défaut d'entretien généralisé. Problèmes structurels, planchers et paliers à vérifier, traces d'infiltrations d'eau, réseaux anciens hors normes, cage d'escalier vétuste, façades sur rue y compris menuiseries dans un état médiocre, toiture en tuiles anciennes. Les planchers ont fait l'objet de sondages destructifs (avec dépose des faux plafonds) dans chaque appartement

Façade sur cour et toiture traitées en 2009/2010.

Structure du local commercial reprise en 2018 lors des travaux d'aménagement du local.

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021



PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : Réaménager le hall d'entrée de manière à rendre visible les boîtes aux lettres depuis le hall

TOITURE : La toiture n'a pas pu être observée durant la visite. Fournir les justificatifs attestant de la réalisation des travaux et dans le cas contraire procéder à une réfection globale intégrant une isolation thermique

STRUCTURE : Réaliser un diagnostic structurel global de l'immeuble en vue de la reprise de l'ensemble des éléments présentant des fragilités

FAÇADE : Traiter les enduits de la façade sur rue qui sont dans un état médiocre (décollements à plusieurs endroits et traces noires) / Traiter les infiltrations au niveau du balcon du 1er étage dans le platelage bois

APPUIS DE FENÊTRES : Reprendre les appuis fissurés

MENUISERIES : Remplacer les volets manquants et remettre en état ceux en place

CAGE D'ESCALIER : Reprendre l'escalier dans sa totalité : structure, revêtements de sol, enduit et peinture, éclairage

DESCENTES D'EAU : Contrôler et remettre en état les réseaux existants

RÉSEAUX : Purger les réseaux (en façade et à l'intérieur du bâtiment) / Mettre à niveau les réseaux électriques

ISOLATION : Une isolation thermique peut être prévue dans la cage d'escalier et une isolation thermique par l'extérieur peut être mise en œuvre sur la façade sur cour

CLIMATISATION / VENTILATION : Installer un système de ventilation mécanique dans les parties communes

DIVERS : Installer une trappe de désenfumage (commande au RDC) / Installer des extincteurs

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°14 - 63 rue Francis Davso – mai 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. L'état actuel des appartements nécessite pour les plus dégradés une réfection complète et une simple mise au norme d'éléments pour les appartements en bon état.

L'état actuel des parties privatives nécessite une **réfection complète** de l'ensemble des appartements.

ORGANISATION FONCTIONNELLE : Revoir la configuration spatiale des logements actuels en regroupant des lots de manière à augmenter la surface des logements et les rendre éventuellement traversant quand cela est possible

ÉLECTRICITÉ : Mettre à niveau les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers

PLOMBERIE : Purger l'ensemble des réseaux existants et installer de nouveaux réseaux d'arrivée et d'évacuation dans chaque appartement

VMC : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine

MENUISERIES : Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries bois double vitrage avec prises d'air / Remplacer l'ensemble des portes palières

SOL / MURS / PLAFONDS : Poser de nouveaux revêtements de sol suite à la reprise structurelle des planchers / Repeindre l'ensemble des appartements et reprendre préalablement les enduits si nécessaire

ÉQUIPEMENTS : Mettre en place les équipements cuisine et salle de bain dans chaque logement

COMMERCE :

Façade : voir recommandations parties communes

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°15 - 8 rue Mazagran - mai 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	8, rue Mazagran– 13001 Marseille
Réf cadastrale	806 A 34
Surface Cadastre	93 m ²
Zone PLUI	Zone UAP
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	fin XIX ^{ème} /début XX ^{ème}
Nombre de niveaux	R+4
Nombre de lots	15 chambres
Affectation	1 commerce 15 chambres

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble 3 fenêtres avec le dernier étage en retrait donnant sur un balcon filant. Baies à linteaux droits, appuis de fenêtres avec consoles à palmettes, encadrements de baies en surépaisseur d'enduit. Toiture à 2 pans en tuiles rondes marseillaises. Porte d'entrée en verre martelé XX^{ème} caractéristique des hôtels et hôtels meublés. La devanture et les carrelages en façade ont été déposés.

Immeuble auparavant très dégradé ayant fait l'objet de travaux de rénovation récents.

Travaux réalisés : Réfection de la toiture / Reprise des planchers / Reprise des parties communes (structure, sols, murs) / Reprise de la façade et des descentes d'eau pluviale / Aménagement complet des chambres (sol / mur / plafond / équipements)

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : La toiture n'a pas pu être observée durant la visite. Fournir les justificatifs attestant de la réalisation des travaux et dans le cas contraire procéder à une réfection globale

STRUCTURE : Fissures dans la cage d'escalier à surveiller

FAÇADE : Le commerce est actuellement inoccupé. S'il venait à être exploité, l'enseigne devra respecter les prescriptions en vigueur dans la zone.

APPUIS DE FENÊTRES : /

MENUISERIES : /

CAGE D'ESCALIER : /

DESCENTES D'EAU : /

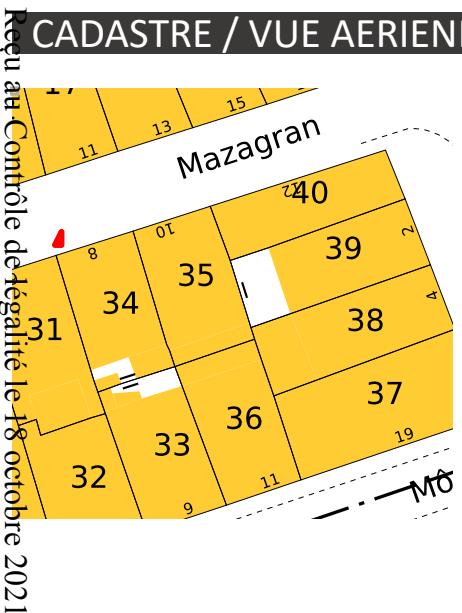
RÉSEAUX : /

ISOLATION : /

CLIMATISATION / VENTILATION : /

DIVERS : La commande de la trappe de désenfumage doit être accessible depuis le RDC et non depuis le dernier étage. Travaux à faire rapidement

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE



Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 1 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°15 - 8 rue Mazagran - mai 2021

RECOMMANDATIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. L' état actuel des appartements nécessite pour les plus dégradés une réfection complète et une simple mise au norme d'éléments pour les appartements en bon état.

Les préconisations générales dans la DUP indiquaient : «la restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables. De même, dès qu'il sera possible de le faire, il sera étudié le regroupement de petits logements, notamment pour répondre aux normes d'habitabilité». Il est à noter que ces regroupements n'ont pas été faits.

Ajouter des prises d'air sur les menuiseries permettant le renouvellement d'air en lien avec la VMC

COMMERCE :

Façade : voir recommandations parties communes / Intérieur : non visité

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE GRAND CENTRE VILLE (DUP ORI 2)

1^{er} et 2^{ème} arrondissements de MARSEILLE

Programme de travaux détaillé de 12 immeubles sur 13 de la deuxième phase

Visé par arrêté préfectoral n°2019-64

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°1 – 29 rue Coutellerie - juillet 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	29, rue Coutellerie – 13002 Marseille
Réf cadastrale	809 C 73
Surface Cadastre	55 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	XIX ^{ème}
Nombre de niveaux	R+6
Nombre de lots	7
Affectation	6 logements / 1 commerce

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble étroit à 2 travées et présentant une seule façade orientée nord sur la rue Coutellerie. La parcelle de petite taille est enserrée entre deux immeubles plus imposants et comprend une courette non bâtie intégrée entre les immeubles mitoyens. La façade en enduit ciment était très dégradée avant que soit conduit un ravalement. La toiture bâtie en deux pans (R+5 et R+6) était ancienne et pour partie non étanche et n'était pas isolée avant sa réfection. La cage d'escalier qui présente revêtements des sols et murs dégradés, nez de marche descellés, n'a pas encore fait l'objet de travaux de remise en état.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : Conserver la typologie actuelle d'un logement par étage. [Etudier la possibilité de regrouper les logements des deux derniers étages pour créer un duplex.](#)

TOITURE : Réfection complète avec mise en place d'isolation thermique. / [travaux réalisés restant à contrôler.](#)

STRUCTURE : /

FAÇADE : Purge des éléments instables et ravalement de la façade sur rue. Reprise des appuis de fenêtres fissurés / [travaux réalisés restant à contrôler.](#)

MENUISERIES : Réparation ou remplacement selon état de l'ensemble des volets.

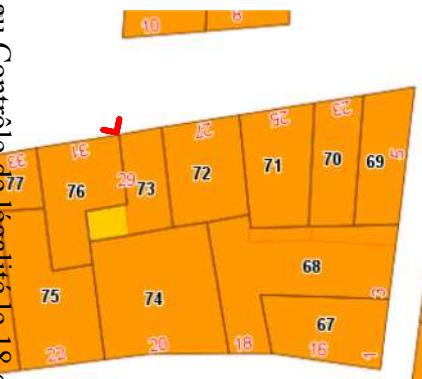
CAGE D'ESCALIER : Reprendre l'escalier dans sa totalité : revêtements de sol, nez de marches instables, enduit et peinture, éclairage.

RÉSEAUX : Purger les réseaux (en façade et à l'intérieur du bâtiment) / Mettre à niveau les réseaux électriques. Contrôler et remettre en état les réseaux de descentes des eaux.

CLIMATISATION / VENTILATION : Installer un système de ventilation mécanique dans les parties communes.

DIVERS : [Installer une trappe de désenfumage \(commande au RDC\)](#) / Installer des extincteurs.

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE



Façade avant travaux

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°1 – 29 rue Coutellerie - juillet 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. Les logements nécessitent pour les plus dégradés une réfection complète, et pour les appartements en bon état, une simple mise aux normes d'éléments.

L'état actuel des parties privatives du 29 rue Coutellerie nécessite une **réfection complète de l'appartement du 5^{ème} étage actuellement très vétuste** et des travaux ponctuels dans les autres appartements avec notamment l'installation de systèmes de ventilation actuellement défectueux ou inexistantes.

ORGANISATION FONCTIONNELLE: /

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre aux normes les installations gaz / Neutraliser et déposer les réseaux inutilisés / Mettre aux normes les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Mettre aux normes les réseaux d'eau.

OUVERTURES ET VENTILATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries double vitrage avec prises d'air / Remplacer l'ensemble des portes palières

SOL / MURS / PLAFONDS : Repeindre l'ensemble des appartements et reprendre préalablement les enduits si nécessaire.

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: : Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement.

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Créer dans chaque logement une salle d'eau comportant les équipements sanitaires nécessaires: une douche et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : Installer un système de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conformément aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: Revoir la configuration spatiale des logements actuels en regroupant des appartements de manière à augmenter la surface des logements (surface actuelle des logements inférieure à 20m²).

COMMERCE : /

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP

Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis à **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°2 – 7, rue Francis de Pressensé - juillet 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	7, rue Francis de Pressensé – 13001 Marseille
Réf cadastrale	801 A 76
Surface Cadastre	167 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	XIX ^{ème}
Nombre de niveaux	R+4
Nombre de lots	5
Affectation	4 logements 1 commerce

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble à 3 travées traversant orienté nord sud. La parcelle présente une forte déclivité (point haut sur Velten, point bas sur la rue Francis de Pressensé), le logement du 2^{ème} étage sort de plain pied sur la cour arrière. Coté cour, le logement du 1^{er} étage donne accès à une cour anglaise en contrebas du terrain naturel. Le fond de parcelle est occupé par un appentis. Sur la façade sur rue, refaite récemment, les baies sont à linteaux droits avec encadrements et bandeaux en appui de fenêtres moulurés. Le décor de fond de façade est à filets gravés dans l'enduit. Le couronnement se fait par une corniche supportant un chéneau en zinc. Le dernier étage est en retrait, un garde-corps en ferronnerie délimite la terrasse qui a été rapportée en toiture. Le soubassement recouvert d'enduit est en pierre dure. L'enseigne et la bâche à projection du commerce sont hors normes. Un climatiseur alimentant le commerce est posé sur la façade. La façade arrière est enduite. Les balcons accueillent les WC de chaque logement. Les logements des premier et deuxième étages bénéficient d'une pièce supplémentaire (salle de bains) construite à l'extérieur du volume bâti d'origine et qui est accessible depuis la chambre au nord.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : Les appartements présentant les sanitaires sur les balcons doivent être reconfigurés afin de rendre les sanitaires accessibles depuis l'appartement sans passer par l'extérieur.

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : Conserver la typologie actuelle d'un logement par étage.

TOITURE : /

STRUCTURE : Réaliser un diagnostic structurel global de l'immeuble en vue de la reprise de l'ensemble des éléments présentant des fragilités. Prévoir notamment la réfection de la structure des balcons et sécurisation des garde-corps ainsi que le soutènement de la cour anglaise.

FAÇADE : Prévoir le traitement des façades donnant sur la cour anglaise souffrant d'humidité et de remontées capillaires.

MENUISERIES : Réparation ou remplacement selon état, des volets anciens par des volets persiennes en bois. Remplacement du vitrage de l'imposte de la porte d'entrée par du double vitrage, et passivation et peinture de la ferronnerie.

CAGE D'ESCALIER : Réfection emmarchements, paliers et sol hall d'entrée, mise en peinture sol et plafond.

RÉSEAUX : Réfection du réseau d'électricité, à mettre au normes.

DIVERS : /

D'une manière générale: faire établir un diagnostic sur les désordres d'humidité dans la cage d'escalier (remontées capillaires, fuites de réseaux) et la gestion des eaux de pluie dans la courette afin de procéder au traitement de l'ensemble des désordres constatés.

CADASTRE / VUE AERIENNE / FAÇADE

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021



Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°2 – 7, rue Francis de Pressensé - juillet 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. Les logements nécessitent pour les plus dégradés une réfection complète et pour les appartements en bon état une simple mise aux normes d'éléments.

ORGANISATION FONCTIONNELLE: Certains logements sont composés de pièces à vivre sans fenêtre. Ceci est une infraction au Règlement Sanitaire Départemental. La configuration du logement doit être revue et devra permettre un éclairage naturel suffisant. Procéder à la réorganisation des pièces de manière à supprimer les WC sur balcons.

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre aux normes les installations gaz / neutraliser et déposer les réseaux inutilisés / Mettre aux normes les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Mettre aux normes les réseaux d'eau.

OUVERTURES ET VENTILATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries double vitrage avec prises d'air.

SOL / MURS / PLAFONDS : Remise en état des revêtements lorsque nécessaire.

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement.

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Mettre en état ou installer les équipements sanitaires nécessaires: une douche/baignoire et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : Installer un système de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conformément aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: Prévoir la réorganisation de la distribution des logements notamment la suppression des WC sur balcons, et permettant un éclairage naturel suffisant.

COMMERCE :

Prévoir la mise aux normes de l'enseigne, du store banne à projection et du climatiseur posé en façade.

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis à **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°3 – 29, rue Francis de Pressensé - juillet 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	29, rue Francis de Pressensé – 13001
Réf cadastrale	801 A 88
Surface Cadastre	184 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	fin XVIII ^{ème}
Nombre de niveaux	R+4
Nombre de lots	10
Affectation	7 logements 1 commerce

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble sur rue de quatre étages avec un dernier étage en retrait composé avec trois travées de fenêtres à linteaux droits et bandeaux filants à chaque étage et corniches au dessus des linteaux au R+1. Porte d'entrée en bois probablement d'origine.

Ensemble des façades (sur rue et sur cour) vétustes (enduit, menuiseries, modénatures).

1 commerce en RDC (espace boutique et espace réserve)

2 T2 - Premier étage

2 T2 - Deuxième étage

2 T1 – Troisième étage

Quatrième étage : non visité

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE



PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : Dénivelé important entre la rue Francis de Pressensé et l'arrière du bâtiment. Le plancher haut de l'arrière boutique du commerce est la cour de l'appartement situé au premier étage coté cour. L'étanchéité est à revoir. La mise en place d'une seconde descente d'eau est également à prévoir.

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : La toiture n'a pas pu être observée durant la visite. Fournir les justificatifs attestant de la réalisation des travaux et dans le cas contraire procéder à une réfection globale.

STRUCTURE : Procéder à l'encoffrement coupe feu des éléments métalliques (structure IPN) à prévoir.

FAÇADE : Procéder à la reprise des fissures, des enduits puis au ravalement des deux façades. Prévoir la mise en place d'un nouveau réseau d'évacuation des eaux de pluies. Bandeaux et encadrements de fenêtres en mauvais état, à reprendre lors du ravalement de façades.

Prévoir également la remise en état de l'enseigne du commerce et l'intégration du compresseur du climatiseur suivant prescriptions architecturales en vigueur.

MENUISERIES : Volets à remettre en état et/ou remplacer lors du ravalement de façade.

CAGE D'ESCALIER. Prévoir la reprise en sous face des paliers d'escaliers, la réfection des sols, ainsi que la réfection complète des murs et plafonds de la cage d'escalier. Reprendre également le scellement des garde-corps des escaliers. Évacuer les gravats stockés le long de la volée d'escalier au RDC et les vélos accrochés aux garde-corps dans les étages.

RÉSEAUX : Purger les réseaux existants / Mettre à niveau les réseaux électriques. Mise en place d'un nouveau réseau d'évacuation des eaux de pluie.

CLIMATISATION / VENTILATION : Installer un système de ventilation mécanique dans les parties communes.

DIVERS : Vérifier le système de désenfumage et prévoir sa mise à niveau si nécessaire.

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°3 – 29, rue Francis de Pressensé - juillet 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. Les logements nécessitent pour les plus dégradés une réfection complète, et pour les appartements en bon état, une simple mise aux normes d'éléments.

ORGANISATION FONCTIONNELLE: Certains logements sont composés de pièces à vivre sans fenêtre. Ceci est une infraction au Règlement Sanitaire Départemental. La configuration des logement concernés doit être revue.

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre aux normes les installations gaz / Neutraliser et déposer les réseaux inutilisés / Mettre aux normes les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Mettre aux normes les réseaux d'eau.

OUVERTURES ET VENTILATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries double vitrage avec prises d'air.

SOL / MURS / PLAFONDS : Remise en état des revêtements lorsque nécessaire.

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: : Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Créer dans chaque logement une salle d'eau comportant les équipements sanitaires nécessaires: une douche et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : Installer un système de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conformément aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: /

COMMERCE :

Le plancher haut du commerce est renforcé par la mise en place de poteaux métallique et le moisage de poutres bois. L'encoffrement coupe feu des structures métalliques reste à prévoir.

Le plancher haut de l'arrière boutique est en hourdis et poutrelles métalliques qui sont en mauvais état: la passivation des aciers à prévoir.

Mettre en place une VMC dans la boutique et l'arrière boutique.

Prévoir la réfection de l'étanchéité de la cour afin de permettre la déshumidification de ces locaux.

Prévoir également la remise en état de l'enseigne du commerce et l'intégration du compresseur du climatiseur suivant prescriptions architecturales en vigueur.

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP

Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°4 – 52, rue d'Aix - juillet 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	52, rue d'Aix– 13001 Marseille
Réf cadastrale	801 A 65
Surface Cadastre	225 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Séquence à conserver avec prescriptions particulières

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	1750
Nombre de niveaux	R+5
Nombre de lots	16
Affectation	Logements et commerces

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble comprenant six niveaux décomposés comme suit: 1 entresol + 4 niveaux d'habitation + 1 logement sous combles. Datant du 18^e siècle, cet édifice présente l'organisation type d'un trois fenêtres marseillais.

Orienté Ouest/ Est, l'immeuble présente deux façades (sur cour et sur rue). La façade sur rue d'Aix est de facture simple, l'entresol de très faible hauteur, un bandeau mouluré le détache du reste de la façade. Le 1^{er} étage d'habitation présente lui une plus grande hauteur sous plafond, c'est l'étage dit «noble», les fenêtres sont plus hautes et un balcon central agrémenté la façade sur rue. Les fenêtres sont à linteaux droits à encadrement et les volets sont persiennes en bois.

Deux locaux commerciaux occupent le rez-de-chaussée.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : La charpente et combles n'ont pu être observés durant la visite. Procéder à un diagnostic et révision de toiture si nécessaire, intégrant l'isolation des combles.

STRUCTURE : Faire réaliser un diagnostic structure sur l'ensemble de l'immeuble (vérification notamment de l'ensemble des planchers, paliers, et balcons). Procéder aux interventions nécessaires identifiées suite au diagnostic. En cas d'intervention ponctuelle sur les sols, planchers et / ou dans les pièces humides, il est conseillé de profiter des travaux pour réaliser des sondages sur le plancher afin de s'assurer de son état.

FAÇADE : Procéder à un ravalement de façades sur cour et sur rue avec reprise des descentes d'eau en façades.

MENUISERIES : Réparation ou remplacement des volets selon état.

CAGE D'ESCALIER : Reprise des garde-corps (certains barreaux sont manquants ou descellés et sa hauteur est inférieure à 1m). Travaux d'embellissement de la cage, mise en peinture des sols et murs, réfection des sols .

RÉSEAUX : Mettre aux normes l'installation électrique. Réfection des réseaux d'eaux usées.

CLIMATISATION / VENTILATION : Installer un système de ventilation mécanique collectif dans les parties communes

DIVERS : Installer un système de désenfumage. Pour une amélioration énergétique de l'immeuble, il est préconisé l'isolation des cloisons de la cage d'escalier, isolation des murs donnant sur la cour et remplacement des portes palières (acoustiques et thermiques).

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021



Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°4 – 52, rue d'Aix - juillet 2021

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. Les logements nécessitent pour les plus dégradés une réfection complète, et pour les appartements en bon état, une simple mise aux normes d'éléments.

ORGANISATION FONCTIONNELLE: Certains logements sont composés de pièces à vivre sans fenêtre. Ceci est une infraction au Règlement Sanitaire Départemental. La configuration du logement doit être revue.

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre aux normes les installations gaz / Neutraliser et déposer les réseaux inutilisés / Mettre aux normes les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Mettre aux normes les réseaux d'eau.

OUVERTURES ET VENTILLATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries double vitrage avec prises d'air.

SOL / MURS / PLAFONDS : Remise en état des revêtements lorsque nécessaire.

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: : Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Créer dans chaque logement une salle d'eau comportant les équipements sanitaires nécessaires: une douche et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : Installer un système de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conformément aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: /

COMMERCE :

Voir recommandation parties communes (locaux non visités).

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°5 – 13, rue de la Fare - juillet 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	13, rue de la Fare, Marseille
Réf cadastrale	801 A 102
Surface Cadastre	99 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	19 ^{ème}
Nombre de niveaux	R+4
Nombre de lots	7
Affectation	Habitation et 1 commerce

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

L'immeuble forme un ensemble avec les immeubles N° 9 et 11 de la rue qui lui sont contemporains. Ils sont réalisés en pierre de taille avec décor. La façade du N°13 est décorée de bandeaux d'appui à tous les étages et d'encadrements de baies moulurés avec panneau sculpté et entablement. Le R+3 est couronné par une corniche en pierre sur modillons qui a été coupée pour surélever l'immeuble. L'immeuble est traversant et orienté est-ouest. La façade arrière sur courrette est en moellons enduits au ciment. Les façades sont en mauvais état: nombreuses fissures et épaufures sur la façade sur rue, enduit ancien et abimé sur la façade arrière.

Un commerce occupe le rez-de-chaussée. Il y a un logement par étage. Le dernier étage a annexé les combles.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : Réaliser le traitement des bois du velux (bruts actuellement).

STRUCTURE : /

FAÇADE : Réaliser le ravalement de la façade côté rue avec traitement des désordres structurels (fissuration des tableaux des fenêtres, éclats d'enduit). Fournir les justificatifs attestant de la réalisation des travaux annoncés avoir été faits sur façade côté rue.

MENUISERIES : Réparation ou remplacement selon état, de l'ensemble des volets.

CAGE D'ESCALIER : Reprise du revêtements de sol (tomettes manquantes ou fissurées).

RÉSEAUX : /

CLIMATISATION / VENTILATION : /

DIVERS : Pour une amélioration énergétique de l'immeuble, il est préconisé: isolation du faux-plafond du hall d'entrée et des cloisons de la cage d'escalier, l'isolation des murs donnant sur la cour et le remplacement des portes palières (acoustiques et thermiques).

CADASTRE / VUE AERIENNE / FAÇADE

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021



Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°5 – 13, rue de la Fare - juillet 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. Les logements nécessitent pour les plus dégradés une réfection complète, et pour les appartements en bon état, une simple mise aux normes d'éléments.

ORGANISATION FONCTIONNELLE: /

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre aux normes les installations gaz / Neutraliser et déposer les réseaux inutilisés / Mettre aux normes les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA. Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Mettre aux normes les réseaux d'eau.

OUVERTURES ET VENTILLATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine (une simple grille de ventilation sans VMC est insuffisante). Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries double vitrage avec prises d'air.

SOL / MURS / PLAFONDS : Remise en état des revêtements lorsque nécessaire.

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: : Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Créer dans chaque logement une salle d'eau comportant les équipements sanitaires nécessaires: une douche et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : Installer un système de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conformément aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: /

COMMERCE : /

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis à **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°6 – 75, rue longue des Capucins/16, rue de la Fare - juillet 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	75 rue longue des capucins/ 16 rue de la Fare - 13001
Réf cadastrale	801 B - 132
Surface Cadastre	103 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	19 ^{ème} siècle
Nombre de niveaux	R+4
Nombre de lots	7
Affectation	7 logements

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble de logements, datant du 19^{ème} et situé entre deux rues parallèles. La façade principale donne sur la rue de la Fare à l'ouest et la façade arrière sans décor sur la rue longue des capucins à l'est. La façade d'entrée est composée sur 4 travées de fenêtres alors que la façade arrière est composée sur 5 travées, la travée de fenêtres centrales correspondant à la cage d'escalier. La modénature sur la façade principale est constituée de chaînes d'angles en pierre à refends et de bandeaux filants avec appuis saillants.

L'immeuble est couronné par une corniche sur modillons. Le dernier étage en retrait donne accès à une terrasse filant le long de la façade ouest. La porte d'entrée possède un bel encadrement mouluré avec une agrafe sculptée et un emmarchement en pierre. Les deux façades sont recouvertes avec un enduit de cimentier à filets gravés.

L'immeuble est construit sur une cave voûtée en pierre accessible depuis le hall d'entrée.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : Réfection complète avec mise en place d'isolation thermique.

TERRASSE ACCESSIBLE AU 4^{ÈME} ÉTAGE: Procéder à son étanchéité et mise en conformité du garde-corps.

STRUCTURE : Vérifier la portance de l'ensemble des planchers. Procéder à la reprise structurelle / renforcement des planchers défailants.

FAÇADE : Procéder au ravalement complet des deux façades, intégrant la reprise structurelle des éléments défectueux (fissures, appuis de fenêtres dégradés etc.).

MENUISERIES : Réparation ou remplacement selon état de l'ensemble des volets.

CAGE D'ESCALIER : Réfection de l'ensemble de la cage d'escaliers (remplacement des vitrages brisés pour du double vitrage et châssis bois selon prescriptions ABF, reprise nez de marche et volée d'escaliers, revêtements).

RÉSEAUX : Révision et mise en sécurité de l'installation électrique. Réfection des descentes d'EU/EV.

CLIMATISATION / VENTILATION : Installer un système de ventilation mécanique dans les parties communes avec mise en place d'entrées d'air sur châssis.

DIVERS : Installer une trappe de désenfumage (commande au RDC) avec détection de fumée.

CADASTRE / VUE AERIENNE / FAÇADE



Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°6 – 75, rue longue des Capucins/16, rue de la Fare - juillet 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. Les logements nécessitent pour les plus dégradés une réfection complète et, pour les appartements en bon état, une simple mise aux normes d'éléments.

ORGANISATION FONCTIONNELLE: /

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre aux normes les installations gaz / Neutraliser et déposer les réseaux inutilisés / Mettre aux normes les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Mettre aux normes les réseaux d'eau.

OUVERTURES ET VENTILLATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Certains logements réhabilités présentent des menuiseries non conformes, en PVC, sans petits bois, parfois avec une modification des dimensions de la baie d'origine. Afin de concilier confort et patrimoine (et mise en conformité avec la réglementation du secteur AVAP) il est recommandé de remplacer toutes les menuiseries non conformes par des menuiseries double vitrage neuves en bois, à petits bois, avec vitrages isolants à faible émissivité et gaz argon.

SOL / MURS / PLAFONDS : Remise en état des revêtements lorsque nécessaire.

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Créer dans chaque logement une salle d'eau comportant les équipements sanitaires nécessaires: une douche et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : Installer un système de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conformément aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: /

COMMERCE : /

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis à **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°7 – 30, rue des Petites Maries- juillet 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	30, rue des Petites Maries – 13001 Marseille
Réf cadastrale	801 B 103
Surface Cadastreale	171 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	fin 19 ^{ème} siècle
Nombre de niveaux	R+3
Nombre de lots	10
Affectation	logements

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble principal sur rue à 3 travées de fenêtres faisant parti d'un ensemble de façades datant du XVIII^e avec une belle porte à fronton curviligne mouluré.

Le bâtiment principal sur rue est le plus important. Il est en R+3 sur un niveau partiel de cave et sous sol. Il comprend un logement en R-1, un logement en RDC et 2^{ème} étage et 2 logements aux 1^{er} et 3^{ème} étages. Le bâtiment principal occupe la moitié de la parcelle et sur toute sa longueur au droit de la rue des Petites Maries, alors que les 2 autres bâtiments occupent la seconde partie à l'arrière de la parcelle créant ainsi une cour intérieure assez conséquente avec une maison sur un niveau en milieu de cour et une maison de deux niveaux en fond de cour.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : Non visitée. En attente des justificatifs attestant de la réalisation de sa récente réfection.

STRUCTURE : Traces d'humidité dans la cage d'escalier et particulièrement dans les caves: rechercher les causes d'humidité, les traiter et reprendre l'ensemble de la cage d'escalier (sols, murs, plafonds). Les planchers du bâtiment sur rue sont souples: à renforcer.
Réaliser un diagnostic structurel en vue de la vérification des planchers et paliers et du traitement des désordres constatés.

FAÇADE : Façades sur rue et cour anciennes et présentant des fissures. Reprise des fissures et ravalement des façades à prévoir.

MENUISERIES : Remplacement des menuiseries simple vitrage, des impostes défectueuses des vitrages cassés. Remise en état des volets.

CAGE D'ESCALIER : Reprise des revêtements en mauvais état et mise en peinture.

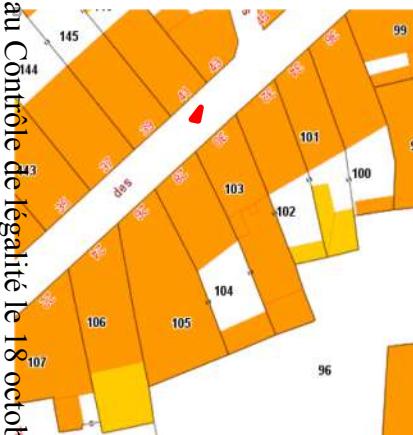
RÉSEAUX : Purge des réseaux existants à revoir.

CLIMATISATION / VENTILATION : Mise en place de VMC dans les parties communes.

DIVERS : Installation d'un châssis de désenfumage.

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021



Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°7 – 30, rue des Petites Maries- juillet 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. Les logements nécessitent pour les plus dégradés une réfection complète et, pour les appartements en bon état, une simple mise aux normes d'éléments.

ORGANISATION FONCTIONNELLE: Les appartements présentant les sanitaires sur les balcons doivent être reconfigurés afin de rendre les sanitaires accessibles depuis l'appartement sans passer par l'extérieur.

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre aux normes les installations gaz / Neutraliser et déposer les réseaux inutilisés / Mettre aux normes les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Mettre aux normes les réseaux d'eau.

OUVERTURES ET VENTILLATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries double vitrage avec prises d'air.

SOL / MURS / PLAFONDS : Remise en état des revêtements lorsque nécessaire.

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: : Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Créer dans chaque logement une salle d'eau comportant les équipements sanitaires nécessaires: une douche et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : Installer un système de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conformément aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: /

COMMERCE : /

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°8 – 15, rue Mazagran - juillet 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	15, rue Mazagran, 13001 Marseille
Réf cadastrale	806 A 15
Surface Cadastre	104 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

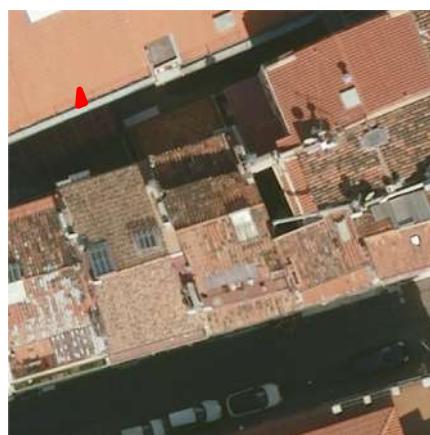
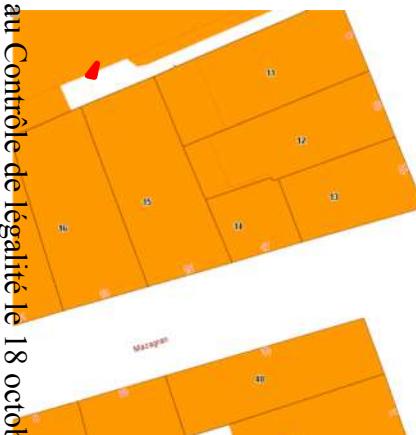
Date de construction	Fin 19 ^{ème} siècle
Nombre de niveaux	R+4
Nombre de lots	10
Affectation	4 logements et 1 commerce

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble sur rue à 3 travées de fenêtres.
Immeuble composé de 4 étages sur rez-de-chaussée. Dernier étage en retrait. Baies à linteaux droits. Porte d'entrée en bois probablement d'origine.

Un local commercial au RDC avec sous sol et R-1
Trois T3 aux premier, deuxième et troisième étages. Un T2 au quatrième étage.

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE



PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : Toiture principale refaite et isolée. Facture acquittée en attente. Absence de gouttière suite à la réalisation de la toiture: procéder à sa mise en place.

STRUCTURE : Structure de l'édicule en R+4 donnant accès à la terrasse en mauvais état à reprendre. Le renforcement du plancher bas du RDC a été fait avec la mise en place de poteaux et IPN (facture acquittée en attente pour vérification des travaux). Vérifier les structures métalliques en sous face des balcons très abimées: passiver les aciers et décroûter les éléments tombants.

FAÇADE : Le ravalement des façades avant et arrière avec reprise des appuis de fenêtres (y compris reprise de la façade, modénatures et descentes d'eau) est en cours au moment de la visite (facture acquittée en attente pour vérification des travaux).

Changer la gouttière et installer une crapaudine pour éviter les bouchons (humidité constatée dans logement du 3^{ème} étage dû à une fuite depuis la gouttière).

MENUISERIES : Porte et imposte vétuste à remettre en état. Système d'ouverte/fermeture de porte vétuste à reprendre. Remplacement des volets du R+3 sur rue en cours (facture acquittée en attente pour vérification des travaux).

CAGE D'ESCALIER : Tomettes descellées à remettre en état. Peinture (murs et plafonds) en cours (facture acquittée en attente pour vérification des travaux).

RÉSEAUX : /

CLIMATISATION / VENTILATION : Installer un système de ventilation mécanique dans les parties communes.

DIVERS : Prévoir la remise en état du tableau des sonnettes.

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°8 – 15, rue Mazagran - juillet 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. Les logements nécessitent, pour les plus dégradés une réfection complète, et pour les appartements en bon état, une simple mise aux normes d'éléments.

ORGANISATION FONCTIONNELLE: /

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre aux normes les installations gaz / Neutraliser et déposer les réseaux inutilisés / Mettre aux normes les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Mettre aux normes les réseaux d'eau.

OUVERTURES ET VENTILLATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries double vitrage avec prises d'air. Procéder à la réparation / remplacement des fenêtres défectueuses.

SOL / MURS / PLAFONDS : Remise en état des revêtements lorsque nécessaire. Certains logements présentent des fissures sur les murs, les cloisons, les allèges, le linteau de la porte fenêtre de la cuisine et au sol : faire établir un diagnostic par un BET en vue du traitement de ces désordres.

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: : Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : Installer un système de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conformément aux normes de décence.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : Installer un système de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conformément aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: /

COMMERCE :

Prévoir l'installation d'une VMC. Réfection des faux plafonds et mise en peinture de l'ensemble à prévoir. Remettre en état le coffre du rideau métallique. Installation électrique : revoir l'installation de la prise de terre.

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°9 – 18, rue Mazagran - juillet 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	18, rue Mazagran, 13001 Marseille
Réf cadastrale	806 C 234
Surface Cadastre	180 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	fin XVIII ^{ème}
Nombre de niveaux	R+4
Nombre de lots	8
Affectation	8 logements

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble composé en façade de deux travées de fenêtres dont les linteaux sont légèrement cintres et présentant trois étages côté rue / quatre étages côté cour; le sol au niveau de la cour étant plus bas qu'au niveau de la rue. Un bâtiment sans étage à la jouissance de l'appartement du sous-sol est construit en fond de cour. Le dernier étage du bâtiment principal est bâti en retrait par rapport à la façade sur rue. La porte d'entrée en bois est probablement d'origine.

Immeuble en état général vétuste présentant des désordres structurels identifiés avec des fissures multiples sur les deux façades (désolidarisation des murs de refends de la façade avant) dans la cage d'escalier ainsi que dans les logements. (l'immeuble est actuellement étayé en attente de la mise en œuvre de travaux définitifs. L'état des enduits de façades très dégradés présente un risque de chute d'enduits en plusieurs endroits dont notamment au niveau des tableaux de fenêtre.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : La toiture n'a pas pu être observée durant la visite. Fournir les justificatifs attestant de la réalisation des travaux et dans le cas contraire procéder à une réfection globale intégrant une isolation thermique.

STRUCTURE : Réaliser un diagnostic structurel global de l'immeuble en vue de la reprise de l'ensemble des éléments présentant des fragilités.

FAÇADE : Après la mise en œuvre des reprises structurelles nécessaires, purge des éléments instables et ravalement des deux façades. Reprise des appuis de fenêtres fissurés

MENUISERIES : Réparation ou remplacement selon état de l'ensemble des volets.

CAGE D'ESCALIER : Reprendre l'escalier dans sa totalité: revêtements de sol, enduit et peinture, éclairage

RÉSEAUX : Purger les réseaux (en façade et à l'intérieur du bâtiment) / Mettre à niveau les réseaux électriques. Contrôler et remettre en état les réseaux de descentes des eaux

CLIMATISATION / VENTILATION : Installer un système de ventilation mécanique dans les parties communes

DIVERS : Installer des extincteurs

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021



Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°9 – 18, rue Mazagran - juillet 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. L' état actuel des appartements nécessite pour les plus dégradés une réfection complète et une simple mise au norme d'éléments pour les appartements en bon état.

ORGANISATION FONCTIONNELLE: -----

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre à niveau les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Purger l'ensemble des réseaux existants et installer de nouveaux réseaux d'arrivée et d'évacuation dans chaque appartement

OUVERTURES ET VENTILATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries bois double vitrage avec prises d'air / Remplacer l'ensemble des portes palières

SOL / MURS / PLAFONDS : Poser de nouveaux revêtements de sol suite à la reprise structurelle des planchers / Repeindre l'ensemble des appartements et reprendre préalablement les enduits si nécessaire

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Créer dans chaque logement une salle d'eau comportant les équipements sanitaires nécessaires: une douche et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : Installer un système de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conformément aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: /

COMMERCE : /

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°10 – 35, rue Mazagran - juillet 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse 35, rue Mazagran, 13001
Marseille

Réf cadastrale 806 A 50

Surface Cadastre 102 m²

Zone PLUI Zone UAp

Prescription AVAP Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction fin XIX^{ème}

Nombre de niveaux R+4

Nombre de lots 9

Affectation 8 logements et 1 commerce

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble sur rue à 3 travées de fenêtres. Immeuble composé de 4 étages sur RDC. Dernier étage en retrait et donnant sur un balcon filant.

Baies à linteaux légèrement cintrés. La porte d'entrée en bois probablement d'origine.

Un local commercial au rez-de-chaussée avec sous-sol et R-1.

Deux studios au R+1 / Un duplex type 3 au R+1 et au R+2 (non vu) / Un type 2 au R+2 / Trois studios au R+3 (2 non vus) / Un type 2 au R+4 (non vu).

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /.

TOITURE : Procéder à un diagnostic et révision de toiture si nécessaire. La toiture n'a pas pu être observée durant la visite. Fournir les justificatifs attestant de la réalisation des travaux et dans le cas contraire procéder à une révision intégrant l'isolation des combles.

STRUCTURE : /

FAÇADE : /

MENUISERIES : /

CAGE D'ESCALIER : Tomettes descellées à remettre en état. Plafonds et sous face d'escaliers en mauvais état à reprendre. Reprendre les enduits et repeindre. La présence de plaque de plâtre en périphérie de la cage d'escaliers empêche de voir l'état des murs.

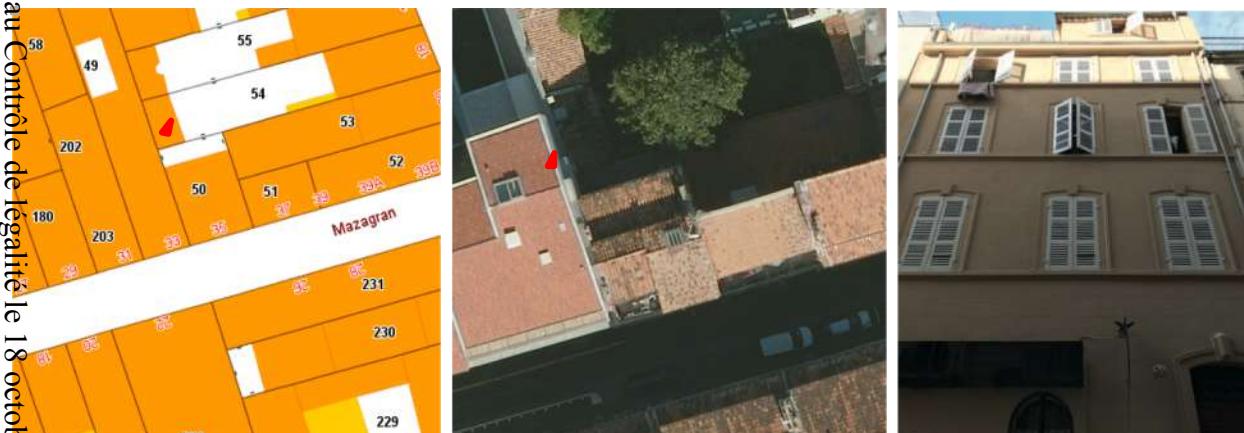
RÉSEAUX : /

CLIMATISATION / VENTILATION : Humidité très importante en sous sol. Prévoir l'installation d'une VMC.

DIVERS : Installer des extincteurs

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021



Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°10 – 35, rue Mazagran - juillet 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. Les logements nécessitent, pour les plus dégradés une réfection complète, et pour les appartements en bon état, une simple mise aux normes d'éléments.

ORGANISATION FONCTIONNELLE: /

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre aux normes les installations gaz / Neutraliser et déposer les réseaux inutilisés / Mettre aux normes les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Mettre aux normes les réseaux d'eau.

OUVERTURES ET VENTILLATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries double vitrage avec prises d'air. Procéder à la réparation / remplacement des fenêtres et portes palières défectueuses.

SOL / MURS / PLAFONDS : Remise en état des revêtements lorsque nécessaire.

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: : Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement.

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Créer dans chaque logement une salle d'eau comportant les équipements sanitaires nécessaires: une douche et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : Installer un système de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conforme aux normes de décence. Présence de produit inflammable (combustible pour radiateur) à évacuer.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: /

COMMERCE :

Odeur et traces d'humidité importantes au sous sol: à traiter et remettre en état.

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°11 – 37, rue Mazagran - juillet 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	37, rue Mazagran, 13001 Marseille
Réf cadastrale	806 A 51
Surface Cadastre	53 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	fin XVIII ^{ème}
Nombre de niveaux	R+4
Nombre de lots	10 lots
Affectation	7 logements

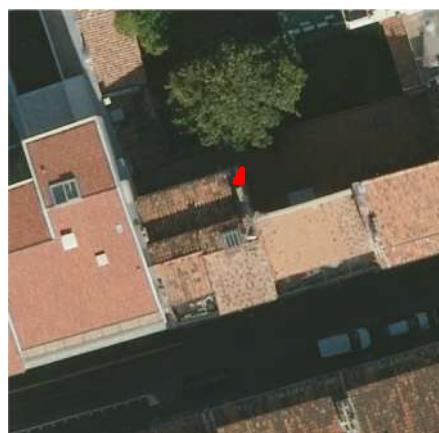
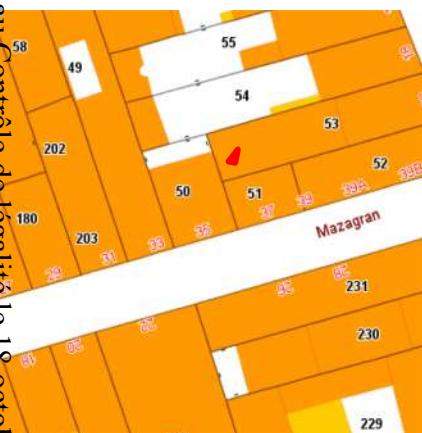
DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble composé en façade de deux travées de fenêtres dont les linteaux sont légèrement cintres et présentant quatre étages côté rue et une façade côté cour. Le dernier étage est en retrait par rapport à la façade sur rue. La façade arrière comporte un édicule bâti en porte à faux au dessus de la propriété voisine et qui correspond au niveau de la cage d'escalier à un cagibi entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage. Les deux façades sont dégradées avec des enduits anciens et pour partie non adhérents

La cage d'escalier présente des revêtements hétéroclites avec certains carrelages fissurés et certains nez de marches en mauvais état, ainsi que des peintures écaillées par endroit .

CADASTRE / VUE AERIENNE / FACADE

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021



PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : La toiture n'a pas pu être observée durant la visite. Fournir les justificatifs attestant de la réalisation des travaux et dans le cas contraire procéder à une réfection globale intégrant une isolation thermique.

STRUCTURE : Présenter les factures et notes de calcul permettant d'attester de la parfaite exécution des travaux de renforcement structurels réalisés sur le plancher haut des caves (ajout d'IPN)

FAÇADE : Purge des éléments instables et ravalement de la façade sur rue et cour. Reprise des appuis de fenêtres fissurés. Concernant, l'édicule en porte-à-faux sur la façade arrière, sa démolition serait souhaitable afin de restituer une façade plane. Si la copropriété souhaite le conserver, ce point devra être spécifiquement indiqué dans la déclaration de travaux préalable à déposer obligatoirement avant d'entreprendre l'ensemble des travaux prescrits et que cela soit validé par les services compétents. Dans l'optique d'une conservation, la stabilité de la structure porteuse métallique devra être vérifiée et l'édicule sera rénové suivant l'avis et aux prescriptions des services compétents.

MENUISERIES : Réparation ou remplacement selon état de l'ensemble des volets. Remettre en état la porte d'entrée ancienne.

CAGE D'ESCALIER : Reprendre l'escalier dans sa totalité: revêtements de sol, enduit et peinture, éclairage Assurer la réfection des sols (carrelage fissuré) du hall d'entrée suite au confortement des planchers via la pose d'IPN. Prévoir également la reprise de la hauteur des marches actuellement inégales et la remise en état des revêtements de sol des marches.

RÉSEAUX : Purger les réseaux (en façade et à l'intérieur du bâtiment) / Mettre à niveau les réseaux électriques. Contrôler et remettre en état les réseaux de descentes des eaux.

CLIMATISATION / VENTILATION : Installer une VMC en sous-sol et prévoir la mise en place de grilles sur les portes des caves ou un détalonnage des portes pour permettre une meilleure ventilation. (Forte odeur d'humidité lors de la visite). Une trop forte humidité pourrait entraîner la dégradation prématurée des IPN.

DIVERS Installer des extincteurs

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°11 – 37, rue Mazagran - juillet 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. L'état actuel des appartements visités nécessite pour les plus dégradés une réfection lourde et une simple mise au norme d'éléments pour les appartements en bon état général. Sur l'ensemble des logements visités le système de ventilation est absent ou défaillant, une attention particulière devra être portée sur la ventilation des pièces d'eau

ORGANISATION FONCTIONNELLE: -----

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre à niveau les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Purger l'ensemble des réseaux existants et installer de nouveaux réseaux d'arrivée et d'évacuation dans chaque appartement

OUVERTURES ET VENTILATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries bois double vitrage avec prises d'air / Remplacer l'ensemble des portes palières

SOL / MURS / PLAFONDS : Poser de nouveaux revêtements de sol suite à la reprise structurelle des planchers / Repeindre l'ensemble des appartements et reprendre préalablement les enduits si nécessaire

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Créer dans chaque logement une salle d'eau comportant les équipements sanitaires nécessaires: une douche et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : Installer un système de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conformément aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS:/

COMMERCE : /

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/

Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°12 – 4, rue St Pons - juillet 2021

DONNEES GENERALES

DONNEES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse	4, rue St Pons – 13002 Marseille
Réf cadastrale	809 AC 309
Surface Cadastre	50 m ²
Zone PLUI	Zone UAp
Prescription AVAP	Immeuble à conserver

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction	1920
Nombre de niveaux	R+6
Nombre de lots	/ (propriété unique)
Affectation	7 logements

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Immeuble étroit à 2 travées et présentant une façade orientée sud sur la rue St Pons et une façade au nord sur l'impasse fonderie Vieille. La façade sur rue présente Baies à linteaux droits et des bandeaux à hauteur d'appui marquent les étages. La porte d'entrée en bois est probablement d'origine.

Suite à des travaux entrepris récemment, l'immeuble est en bon état général. Les travaux réalisés depuis le lancement de la procédure ORI sont les suivants :

- Réfection de la toiture
- Ravalement des façades avec changement de menuiseries
- Rénovation des appartements du 1^{er} et 3^{ème} et 4^{ème} étage (seul le RDC n'a pas été visité)

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES COMMUNES

VOLUMÉTRIE DU BÂTI : /

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR : /

TOITURE : /

STRUCTURE : Traiter les fissures dans le local technique du RDC

FAÇADE : /

MENUISERIES : Assurer la remise en état de la porte d'entrée de l'immeuble notamment au niveau de l'imposte actuellement absente.

CAGE D'ESCALIER : Ajouter des montants sur les garde-corps des escaliers actuellement dangereux.

RÉSEAUX : Installer des interrupteurs lumineux dans les parties communes

CLIMATISATION / VENTILATION : Installer un système de ventilation des parties communes et du local technique. (VMC installée mais humidité encore très importante). Purger les caves au maximum pour permettre une meilleure circulation de l'air

DIVERS : Installer des extincteurs

CADASTRE / VUE AERIENNE / FAÇADE



Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville

DUP ORI 2 – Programme de travaux détaillé

FICHE N°12 – 4, rue St Pons - juillet 2021

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES - PARTIES PRIVATIVES

LOGEMENTS :

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. L'état actuel des appartements du 4 rue St Pons nécessite une simple mise au norme d'éléments ponctuels pour les appartements qui sont dans l'ensemble en bon état et une rénovation globale pour le logement du RDC qui n'a pu être visité.

ORGANISATION FONCTIONNELLE: -----

INSTALLATION GAZ / ELECTRICITE / PLOMBERIE: Mettre à niveau les réseaux électriques. Installer des différentiels 30 mA / Prévoir les arrivées électriques pour les équipements électroménagers. Purger l'ensemble des réseaux existants et installer de nouveaux réseaux d'arrivée et d'évacuation dans chaque appartement

OUVERTURES ET VENTILATION : Installer un système de ventilation dans chaque appartement et une hotte aspirante dans chaque cuisine. Changer les menuiseries simple vitrage par des menuiseries bois double vitrage avec prises d'air / Remplacer l'ensemble des portes palières

SOL / MURS / PLAFONDS : Poser de nouveaux revêtements de sol suite à la reprise structurelle des planchers / Repeindre l'ensemble des appartements et reprendre préalablement les enduits si nécessaire

INSTALLATION CUISINE / COIN CUISINE: Mettre en place les équipements cuisine dans chaque logement

EQUIPEMENTS SANITAIRES: Créer dans chaque logement une salle d'eau comportant les équipements sanitaires nécessaires: une douche et un lavabo ainsi qu'un WC.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : Installer un système de chauffage fixe et d'eau chaude sanitaire conformément aux normes de décence.

REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS: /

COMMERCE : /

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les propriétaires pourront utilement se référer au **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** dans lequel sont précisés au paragraphe 2 de la pièce 4 les normes applicables ainsi que le programme général des travaux:

<https://www.soleam.net/wp-content/uploads/2020/07/Notice-DUP-1.pdf>

Une attention particulière devra être portée à l'obligation de respect des prescriptions de l'AVAP Marseille (**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**):

<https://www.marseilleprovence.fr/index.php/documents/avap/dossier-arrete/reglement/4582-reglement-tome-1-1/file>

Les règlements d'urbanisme restent applicables à tout projet:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal:

www.ampmetropole.fr/plu

Il est fortement conseillé de faire appel à un maître d'œuvre pour mener les investigations nécessaires en vue de définir un descriptif détaillé et assurer la bonne réalisation des travaux.

Du fait de la déclaration d'utilité publique, sont soumis a **permis de construire** les travaux qui, exécutés sur des constructions existantes, sont nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (Art. R.* 421-14 du Code de l'Urbanisme):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764577/