

10.7 Rapport de la visite de l'homme de l'art

EXPERTISE

Dressée par :

Evelyne MICHEL

Architecte D.P.L.G.

Expert près la cour d'Appel de Bourges

“Le Blénay”

58470 MAGNY-COURS

N° D'ORDRE 34 805

Siret : 349 610 402 00035

RAPPORT

NIEVRE AMENAGEMENT

13, rue Ferdinand Gambon

58000 NEVERS

Visite de l'homme de l'art

Code de l'Urbanisme Art. R313-33 à 37

Nos réf : AEA-22-537

Objet :

5, rue du Fer 58000 NEVERS

Les opérations consistent en :

Convocations émises par lettres recommandées avec avis de réception date : 05-05-2022

A Monsieur LAISNEY Christophe, en qualité de propriétaire du n°5 sur rue, courrier retourné, mention « destinataire inconnu à l'adresse ».

A M DE ORNELAS VIEIRA DIT VIEIRA DE ORNELAS JOSE JOAO

A MME GOIS DIT VIEIRA DE ORNELAS MARIA DA GRACIA, en qualité de propriétaires du N°5 sur cour.

Pour le lundi 23 mai 2022 à 9 heures 30.

Convocations annexées. PIECE N°1

La réunion contradictoire du lundi 23 mai 2022 s'est déroulée en présence :

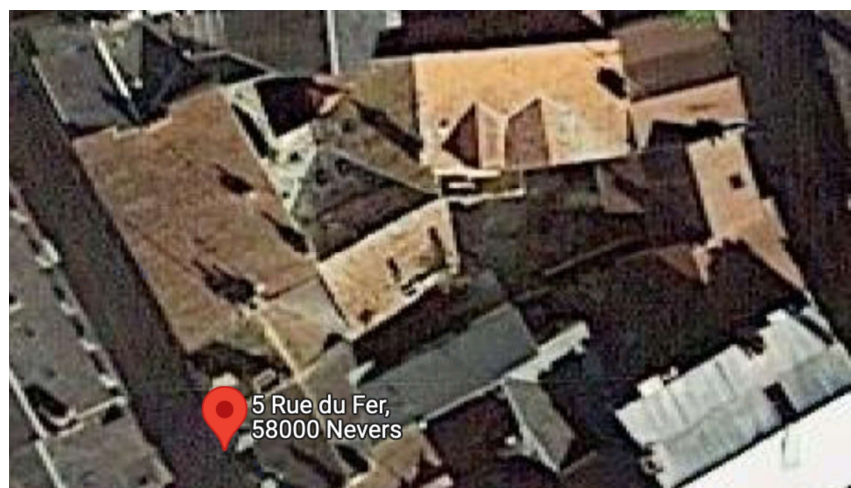
M DE ORNELAS VIEIRA DIT VIEIRA DE ORNELAS JOSE JOAO

MME GOIS DIT VIEIRA DE ORNELAS MARIA DA GRACIA,

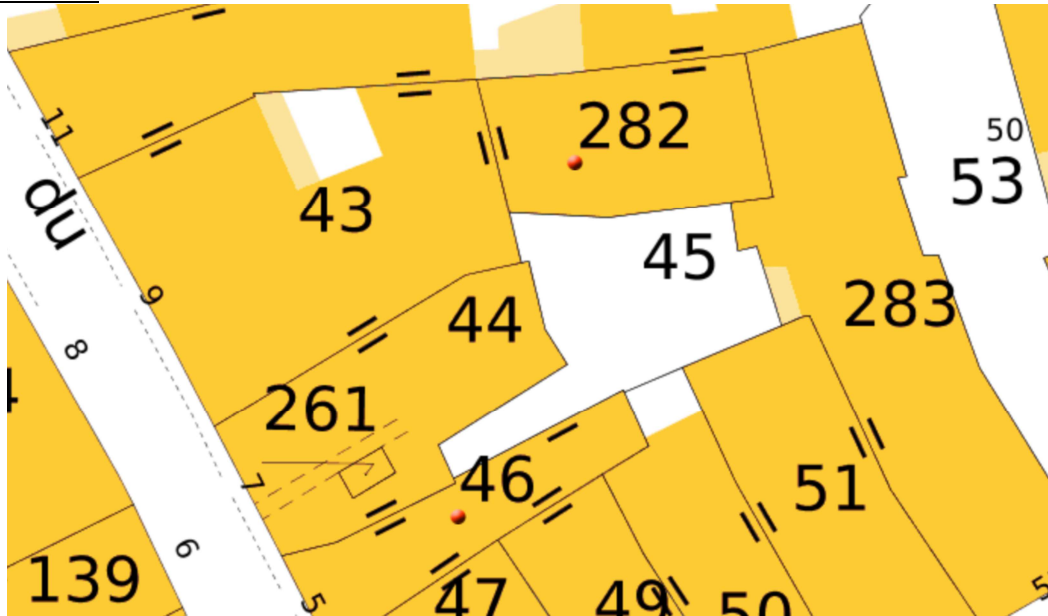
Les constats et commentaires sont limités à l'emprise de la cour privée et aux locaux visités.

Il a été clairement précisé sur les convocations la demande de prévenir les éventuels locataires et de prendre toutes dispositions utiles à l'accès aisé des lieux.

1/ LOCALISATION



2/CADASTRE



Parcelle visitée : 282



3/CONSTAT

Monsieur et Madame VIERA n'ont pas prévenu leurs locataires et refusent la visite des locaux occupés. Monsieur VIERA n'a pas permis les prises de vue dans tous les locaux visités.

ACCES :

Petite porte sur rue du fer, une marche pour accès passage en contrebas.

Puis passage dans couloir de l'immeuble sur rue et passage entre deux constructions protégé des chutes d'éléments des bâtiments latéraux par une structure bois et des tôles.



Immeuble desservi depuis cour intérieure.

PIECE N°2 occupation de la cour

Il est constaté que cet accès est également l'accès principal du logement parcelle N°283.

Avec un escalier qui empiète sur l'espace cour.



Diverses installations empiètent également sur l'espace cour :
Propriété VIERA, un balcon maçonné avec poteaux béton,

En face , devant la parcelle numéro 51,coursive, paravent bois métal.



DISTRIBUTION :

PIECE N°3 distribution des logements

- 1- Combles : R+2
Niveau sans occupation.



Traces d'occupations anciennes, éléments sanitaires vétustes, , plafonds, anciens papiers peints dégradés, traces de passages d'eau et moisissures sur plâtres dans l'espace de gauche (solin défectueux), lanternau pour entrée de lumière .

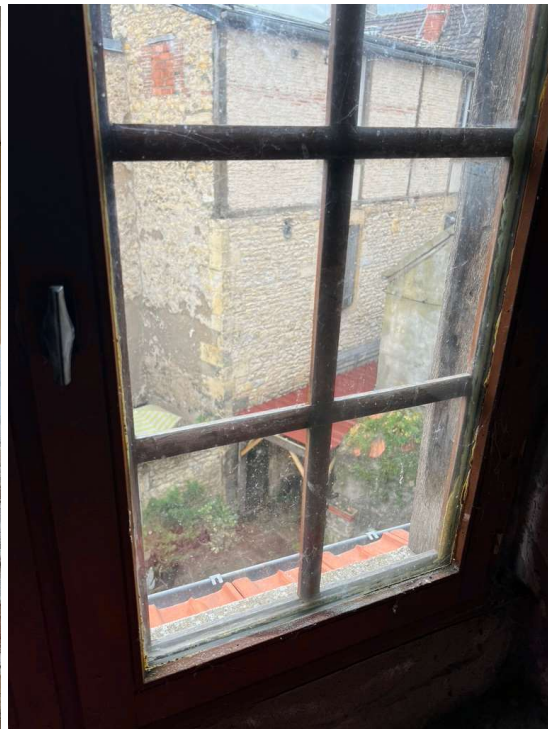
Monsieur VIERA indique qu'il va faire un studio .

Description du local :

Entrée directe dans une pièce par porte bois ancienne, éclairement par fenêtre grand jour à deux vantaux dans lucarne, présence d'un évier sur meuble. Au fond dans la partie aveugle, petit local sanitaire avec WC et douche donnant directement sur la pièce cuisine. Pas d'éclairage naturel, pas de ventilation ; au fond pièce éclairée par le lanternau.

De l'autre coté, deux pièces état vétuste, plafond et traces d'occupations anciennes, pas d'éléments de confort.

Une fenêtre a été créée dans la jouée de lucarne.



Dire de Monsieur VIERA :
Il a en projet la rénovation de celui de gauche.

- 2- Etage R+1
Un seul logement accessible de puis l'escalier, entrée sous le balcon.



Occupé par Madame VANDENBRULLE Angélique et sa fille Océane.

Composé au dire de Monsieur VIERA de deux chambres, une salle d'eau, une pièce cuisine séjour d'un seul tenant.

Toujours d'après Monsieur VIERA, chauffage électrique, pas de gaz, pas de VMC.

Le nombre de fenêtres sur la façade correspond à la description hors pièce sanitaire qui doit être aveugle.

3- RC gauche,

Entrée et desserte verticale des niveaux par un escalier bois ancien, cales et plateaux en contreplaqué, éléments mobiles, risque de chute.



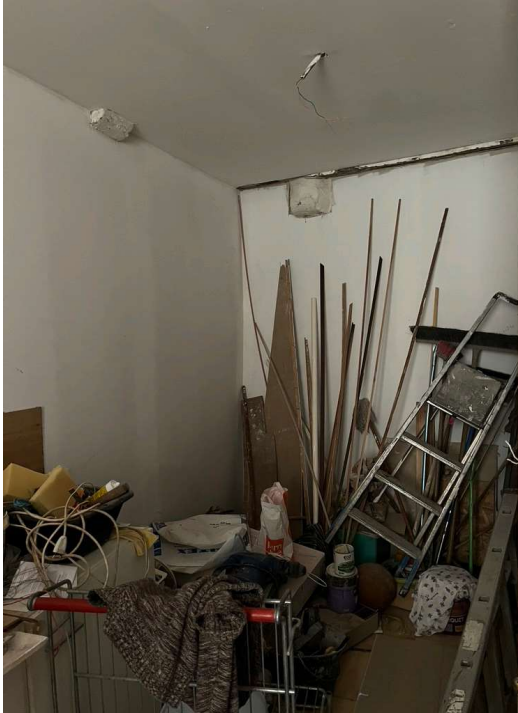
Visite du local à gauche en entrant.



Une seule fenêtre d'éclairage naturel pour la pièce, éclairage diminué par le balcon et le bloc toilette sous le balcon.

Dans cette pièce principale, évier sur meuble, au fond, petite pièce aveugle pour salle d'eau.

L'ensemble est en travaux avec, dire de Monsieur VIERA, le projet d'un studio.



4- RC droite, indépendant, accès depuis la cour.

Non visité, occupé par Monsieur KATEB, composé de deux pièces, une à usage de cuisine séjour et l'autre à usage de chambre.

Sur la façade, une porte d'entrée, vitrage opaque, ensuite une porte fenêtre.

Ouverture avec pavés de verres à côté de la porte d'entrée.

En aucun cas l'éclairage naturel par les ouvertures constatées ne peut suffire à la distribution annoncée.

Dires de Monsieur VIERA : chauffage électrique, pas de ventilation.



ETAT GENERAL DU BÂTI :

L'immeuble visité partiellement est enserré sur trois façades dont deux sont supérieures en hauteur. Les planchers ont été reconstitués en béton, visible depuis le dessus, il n'a pas été possible de constater si les structures bois des planchers avaient été conservées, tous les éléments structurels sont habillés de plaques de plâtre cartonnées ou bien de plâtre. La toiture est en tuiles mécaniques anciennes à simple emboitement, les parties visibles depuis la cour montrent un support non plan générant des désemboitement des éléments et le solin maçonné contre le mur de gauche est complètement descellé.



Les pluviales sont collectées et déversées en pied de mur directement dans la cour.

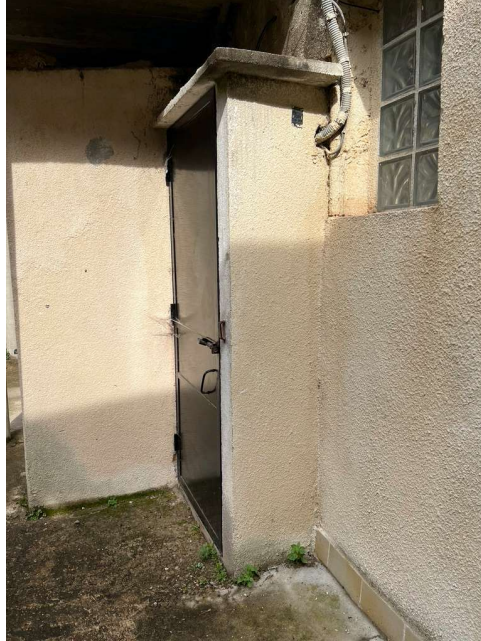
Le balcon, ouvrage en béton avec poteaux, poutres et garde corps béton n'est pas étanché mais l'eau pluviale est collectée.

En dessous du balcon, ouvrage maçonné clos à usage de sanitaire (réservé aux propriétaires) et placard maçonné pour les comptages électricité.

LES CONCESSIONNAIRES :

-pas d'arrivée Gaz repérée dans la cour,

-arrivée électrique en aérien, supporté par bâtiment N°5, raccordé au dessus du balcon, hauteur du câble inférieure à la norme (en particulier au dessus du balcon), protection partielle visible par fourreau, conformité à revoir.



-eau potable : branchement depuis une arrivée existante dans la cour, répartition par logements dans placard sous l'escalier, comptage dans entrée du passage sur rue.



La nature du matériau entre le comptage concessionnaire et la cour n'a pas pu être vérifiée. Présence d'un regard dans la cour.

-réseaux EU/EP.

-les EP de la construction sont versées directement sur le sol de la cour,



-les EU seraient branchées dans la cour, regard en extrémité du passage.



Dire de Monsieur VIERA : installation d'un réseau séparatif par ses soins.
Il a bien été constaté que les pluviales ne sont pas raccordées à un réseau, elles ruissellent sur le béton en direction du passage.
Les traces de maçonnerie de surface correspondantes à une tranchée sont orientées vers l'accès à la propriété du n°282 et il n'y a rien de constatable en direction de la propriété VIERA

4/ COMMENTAIRES-AVIS

NON CONFORMITES

-les accès avec une porte sur rue inférieure à 1.80 m, un couloir sombre, humide, non éclairé.
-l'état général du bâti, non étanchéité de la couverture, écoulement des pluviales sur sol bétonné en direction du couloir d'accès,

-raccordement des EU non vérifiable,

-alimentation en eau depuis arrivée dans la cour (le comptage serait au niveau de l'entrée sur rue), nature du tuyau entre l'entrée et la cour ?, sous-comptable ensuite. Tous ces points n'ont pas été éclairés par Monsieur VIERA.

-les circulations intérieures, escalier avec éléments mobiles,

-les éclairagements naturels insuffisants,

L'immeuble ne dispose que d'une seule façade pour ses ouvertures, les dimensionnements constatés et les traitements opaques de parties de surfaces vitrées rendre la règle de 1/12 de la surface de plancher inapplicable.

-l'absence d'éléments de confort et d'habitabilité, isolation, chauffage, ventilations.

Chauffage électrique et pièces sanitaires aveugles sans ventilation (dires de Monsieur VIERA et configuration des lieux constatée depuis l'extérieur)

décret datant du 22 octobre 1955 et arrêté du 14 novembre 1958 sur l'obligation du renouvellement d'air.

-les normes sanitaires : constats et dire de Monsieur VIERA, pas de double porte entre sanitaire et cuisine, aucun type de ventilation statique ou bien mécanique pour renouveler l'air dans les locaux. **Renouvellement de l'air et distribution des locaux règlement sanitaire départemental (article 45 section 3)**

-l'alimentation générale électrique,

Norme NF EN 50174-3 et le guide UTE C 15-900,

-les vis-à-vis, construction et investissement du terrain d'autrui.

Fenêtre de la parcelle 43 donnant directement sur le balcon construit sur la cour parcelle 45 par le propriétaire de la parcelle 282.

RISQUES

-sécurité incendie,

-accès pompiers et possibilités d'évacuation des personnes,

-pas d'exutoire de fumées dans la circulation verticale.

-présence de tuyauteries plomb à vérifier.

Les références réglementaires citées conditionnent les conditions dites d'habitabilité d'un logement.

Fait à Magny-Cours, le 10 juin 2022.

Evelyne MICHEL

Tout rapport d'expertise ou avis de valeur, en tout ou partie, ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et les circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

10.8 Estimations des Domaines



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DE SAONE ET LOIRE

**Direction départementale
des Finances publiques de Saône-et-Loire**
Pôle d'Evaluation Domaniale
29 rue Lamartine
71017 MACON CEDEX

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Pierre LEGLISE
Téléphone : 03 85 22 55 71
Mel : ddfip71.pole-evaluation@ddfip.finances.gouv.fr
Référence DS : 9514268
Référence OSE : 2022-58194-60171

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES
PUBLIQUES DE SAONE-ET-LOIRE

A
SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE DE LA
NIEVRE
13 RUE FERDINAND GAMBON
58000 NEVERS

MACON, le 25/08/2022

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN : 3 immeubles vétustes élevés sur les parcelles BK 46 (contenance 58 m²), BK n° 282 (75 m²), BK n° 44 (contenance 99 m²), BK n° 261 (contenance 2 m²) et la parcelle BK n° 45 en nature de sol (contenance 83 m²).

ADRESSE DU BIEN : 5 et 7 rue du Fer à NEVERS (58000)

VALEUR VENALE TOTALE : 31 900 € HT HC (détail paragraphe 7)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT :

SAEMAN

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Mme Emilie BERGINIAT, Chargée d'opérations
pour l'étude THIRORI-RHI

2 – Date de consultation

: 02/08/2022

Date de réception

: 02/08/2022

Date de visite

: 11/03/2021

Date de constitution du dossier « en état » : 02/08/2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition par expropriation (enquête préalable à DUP à déposer en septembre 2022)

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Deux immeubles de deux étages élevés sur rez-de chaussée en façade sur la rue du Fer (numéros 5 et 7) et un immeuble de deux étages élevé sur rez-de chaussée donnant sur la cour intérieure du 5 rue du Fer.

Immeuble élevé sur la parcelle BK 46 (5 rue du Fer) : commerce en rez-de chaussée, 3 appartements en étages, le tout pour une surface de 180 m².

Immeuble élevé sur la parcelle BK 282 (immeuble sur cour) : 6 appartements de faible surface pour une surface totale de 120 m² environ.

Immeuble élevé sur la parcelle BK 44 (7 rue du Fer) : commerce en rez-de chaussée ; un appartement au 1^{er} étage et 1 appartement au deuxième étage, le tout pour une surface de 120 m², immeuble frappé d'un arrêté de péril imminent.

Parcelle BK 45 : cour intérieure de 83 m².

Visite extérieure du 11/03/2021 : le toit du bâtiment élevé sur la parcelle BK 44 a été déposé après effondrement et la fenêtre du 1^{er} étage a été murée ;

Ensemble des locaux en très mauvais état (classement en catégorie cadastrale de 7 à 8). Locaux non accessibles (arrêté de péril imminent du 17/11/2020).

5 – SITUATION JURIDIQUE

nom des propriétaires : Christophe LAISNEY et Serge LUCAS pour les parcelles BK 46 et BK 261 (5 rue du Fer), M. François MONTEIL pour les parcelles BK 44 et BK 45 (7 rue du Fer), et M. José DE ORNELAS VIEIRA pour la parcelle BK n° 282 (immeuble sur cour)

situation d'occupation : libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Parcelle située en totalité en zone UA du PLU de la ville de Nevers approuvé le 11/04/2017.

- *Zone urbanisée à dominante d'habitation dense et de services (centre historique)*
- *Emprise des constructions : 70 % de la superficie du terrain d'assise sauf commerces et services en rez-de chaussée (100%)*

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

Compte tenu des caractéristiques physiques et juridiques des biens, en comparaison avec les données du marché immobilier local, leur valeur vénale libre est estimée à : **31 900 €, avec une marge d'appréciation de + ou - 10 %.**

détail :

Immeuble situé sur les parcelles BK 46 et BK 261 (propriétaires LAISNEY et LUCAS) : 13 700 €

Immeuble situé sur la parcelle BK 282 (propriétaire M. VIEIRA) : 9 100 €

Immeuble situé sur la parcelle BK 44, et la parcelle BK 45 (propriétaire M. MONTEIL) : 9 100 €

8 – INDEMNITES DUES DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

Indemnité de remploi (article R 322-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

1) Immeuble situé sur les parcelles BK 46 et BK 261 (propriétaires LAISNEY et LUCAS) :

20 % pour la fraction inférieure ou égale à 5 000 € : 1 000 €

15 % pour la fraction comprise entre 5 000 et 15 000 € : (13 700 – 5000) = 8 700 x 15 % soit 1 305 €

2) Immeuble situé sur la parcelle BK 282 (propriétaire M. VIEIRA) :

20 % pour la fraction inférieure ou égale à 5 000 € : 1 000 €

15 % pour la fraction comprise entre 5 000 et 15 000 € : (9 100 – 5000) = 4 100 x 15 % soit 615 €

3) Immeuble situé sur la parcelle BK 44, et la parcelle BK 45 (propriétaire M. MONTEIL) :

20 % pour la fraction inférieure ou égale à 5 000 € : 1 000 €

15 % pour la fraction comprise entre 5 000 et 15 000 € : (9 100 – 5000) = 4 100 x 15 % soit 615 €

total 5 535 €

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

La présente évaluation est valable **12 mois**.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

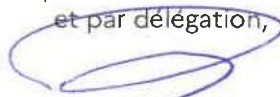
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques

et par délégation,



Pierre LEGLISE

inspecteur des Finances Publiques

10.9 Avis de consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Nièvre

MAIRIE DE NEVERS
BP 816
58020 NEVERS

Dossier suivi par : Marc LOUAIL

Objet : demande de consultation Avant Projet

A Nevers, le 26/08/2022

numéro : cp19422n0006

adresse du projet : 3 RUE DU FER 58000 NEVERS

nature du projet : Reconstruction

déposé en mairie le : 27/07/2022

reçu au service le : 27/07/2022

servitudes liées au projet : LCAP - site patrimonial remarquable -

demandeur :

NEVERS AGGLOMERATION SERVICE
HABITAT

124 ROUTE DE MARZY CS 90041
58027 NEVERS CEDEX

Cet avis de consultation préalable fait suite à la présentation du 27/07/2022 et à la visite du site du 3/08/2022 des édifices de l'îlot concerné par le projet de rénovation urbaine, sis aux 52-60 rue de Nièvre et 3-9 rue du Fer à Nevers.

Le projet prévoit la rénovation des bâtiments de cet îlot selon plusieurs approches :

Restauration patrimoniale de l'ensemble cadastré 000BK50-51-283

Maintient en l'état de l'ensemble cadastré 000BK47-48-49

Réhabilitation lourde intégrant des démolitions-reconstructions de l'ensemble cadastré 000BK43-44-46-261

Démolition de l'ensemble cadastré 000BK282

Les observations de l'ABF sur le projet sont les suivantes :

A l'échelle de l'îlot :

un relevé de l'état existant devra compléter l'étude, intégrant en particulier :

- le repérage des caves et des caves voûtées
- le repérage des escaliers et des vestiges d'escaliers (notamment tours à vis)
- le repérage schématique des cheminements et des accès aux différents logements

Les constatations établies sur site sur les cheminements et les accès semble d'ores et déjà nécessiter d'intégrer au périmètre d'étude et d'action les parcelles 000BK53 et éventuellement 000BK42 qui constituent des accès caractérisés à plusieurs logements concernés par le projet de rénovation urbaine. Leurs propriété foncière et éventuellement les éléments juridiques associés (droits de passage, droits de vues...) devraient à ce titre être précisés.

000BK282 :

Les démolitions envisagées pour l'ensemble 000BK282 de fond de cour sont conforme au règlement de SPR

000BK43-44-46-261:

Eu égard à l'état de dégradation avancé constaté, la toiture du bâtiment peut faire l'objet d'un tôleage d'urgence. Un arrêté de péril du maire permettra la mise en place de ce régime d'exception (la tôle en toiture étant non conforme au règlement du SPR).

Le projet de rénovation concernant l'ensemble 000BK43-44-46-261 pourra faire l'objet d'une définition de réhabilitation lourde pouvant intégrer des démolitions reconstruction à l'identique selon la qualification juridique du code de l'urbanisme associé (En particulier, les règles du PLU concernant la construction neuve de pourront pas s'y appliquer et les droits acquis urbains existants seront maintenus, en matière de stationnement, vues transverses, volumétries notamment).

Une attention particulière sera apportée dans la définition de ce projet de démolition-reconstruction à :

- maintien de l'ordonnancement de la façade sur rue relevé sur l'existant
- emploi des encadrement de baies et de portes en pierre de taille
- emploi des devantures de commerces traditionnelles en bois à volets qui seront restaurées
- emploi des éléments architecturaux remarquables intérieurs éventuels (escaliers en pierre de taille)
- maintien des caves voûtées éventuelles (selon relevé)

Le projet sur cet ensemble pourra par ailleurs éventuellement intégrer, selon le projet du maître d'œuvre sélectionné, et sur les façades intérieures non visibles de l'espace public, des éléments architecturaux contemporains (extensions-surélévations, baies/balcons).

000BK47-48-49

Il est à noter que la réfection de la devanture "une note de vin" en 2017-2018 n'a a priori pas fait l'objet d'une déclaration, la régularisation étant requise, sachant que la mise en œuvre de carrelage imitation pierre/brique en façade étant proscrite dans le SPR.

000BK50-51-283

La restauration des commerces de Rdc devra permettre de retrouver le séquençage cadastral des immeubles concernés.

L'ABF reste à disposition des porteurs de projet pour les accompagner dans l'évolution du projet de rénovation urbaine.

L'architecte des Bâtiments de France



Marc LOUAIL