

## REQUALIFICATION DE L'ILOT FER/NIEVRE



Dossier d'enquête préalable  
à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)



## SOMMAIRE

<b>1. CONSIDERATIONS PREALABLES .....</b>	<b>5</b>
<b>2. REGLES FIXEES PAR LE CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE .....</b>	<b>6</b>
<b>3. DROITS ET DEVOIRS LIES A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.....</b>	<b>7</b>
<b>4. CONTEXTE COMMUNAL ET URBAIN .....</b>	<b>8</b>
4.1. ELEMENTS DE DIAGNOSTIC ET ENJEUX DU TERRITOIRE .....	8
4.2. DOCUMENTS STRATEGIQUES COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX.....	10
4.3. POLITIQUE DE RENOVATION URBAINE ET LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE .....	15
<b>5. PRESENTATION GENERALE DE L'ILOT .....</b>	<b>22</b>
<b>6. DESCRIPTION DE CHAQUE IMMEUBLE .....</b>	<b>24</b>
6.1. 52-54 RUE DE NIEVRE .....	24
6.2. 9 RUE DU FER .....	29
6.3. 7 RUE DU FER .....	32
6.4. 5 RUE DU FER .....	36
6.5. 5 SUR COUR RUE DU FER .....	39
6.6. COUR INTERIEURE .....	42
6.7. DESCRIPTION DU PROJET DE REQUALIFICATION .....	43
6.7.1. Parcelles et immeubles concernes .....	43
6.7.2. Conditions de realisation du projet.....	46
<b>7. PRESCRIPTIONS GENERALES – ARCHITECTURE ET URBANISME.....</b>	<b>47</b>
7.1. REGLEMENTATION EN VIGEUR.....	47
7.2. COMPOSITION DU FRONT BATI.....	47
7.3. COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES .....	48
7.4. LOCAUX COMMERCIAUX.....	48
<b>8. PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION .....</b>	<b>49</b>
<b>9. ESTIMATION DES ACQUISITIONS .....</b>	<b>49</b>
<b>10. ANNEXES .....</b>	<b>51</b>
10.1. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL.....	51
10.2. ARRETES DE PERIL.....	54
10.3. EXTRAIT DU REGLEMENT SPR.....	60
10.4. DIAGNOSTIC STRUCTUREL DU 52/54 RUE DE NIEVRE .....	61
10.5. DIAGNOSTIC STRUCTUREL DU 5 ET 7 RUE DU FER .....	61
10.6. RAPPORT DE LA VISITE DE L'HOMME DE L'ART .....	61
10.7. ESTIMATIONS DES DOMAINES.....	61
10.8. AVIS DE CONSULTATION PREALABLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE .....	61



## 1. CONSIDERATIONS PREALABLES

---

Le présent dossier de demande de déclaration d'utilité publique porte sur un projet de requalification complète d'un îlot constitué de plusieurs immeubles situés en centre-ville de Nevers. La finalité du projet est de permettre la remise sur le marché de logements de qualité, répondant aux normes d'habitabilité modernes. Si les objectifs ainsi affichés sont conformes à l'objet des opérations de restauration immobilière, la complexité du projet, la nécessité d'une approche globale à l'échelle de l'îlot ainsi que le coût de l'opération rapporté à la valeur des immeubles concernés, ne permettent pas la mise en œuvre opérationnelle d'une opération de restauration immobilière et nécessite un portage public global de l'opération.

Les ORI sont définies par les **articles L313-4 à L313-4-4** ainsi que **R313-23 à R313-29 du code de l'urbanisme** qui précise leur objet et les étapes de leur mise en œuvre.

Selon l'art L313-4, les opérations de restauration immobilière (ORI) « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés. » Cette définition implique la réalisation de travaux importants qui peuvent concerner les intérieurs et les enveloppes des bâtiments. En ces points le présent projet pourrait donner lieu à une ORI.

Toutefois, l'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés. Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés par les propriétaires, une procédure d'expropriation peut être engagée. La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration. En raison du contexte local, le projet décrit ci-après nécessite la fusion de plusieurs immeubles appartenant à des propriétaires différents et la déconstruction complète d'un bâtiment. Ces travaux ne peuvent être menés individuellement par les propriétaires concernés et ils ne peuvent donc pas leur être notifiés dans le cadre d'une ORI. Le portage public global de l'opération s'avère nécessaire à la bonne réalisation du projet décrit ci-après.

Ainsi, le présent dossier de demande de déclaration d'utilité publique s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement de droit commun et non pas dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Par ailleurs, il convient de revenir en préalable sur la notion d'habitat indigne :

### **L'habitat indigne (loi Molle du 25/03/2009)**

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ; ainsi que les logements dont l'état (...) expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

La qualité de l'habitabilité d'un logement est ainsi liée à plusieurs éléments :

- L'état général du bâti (murs, toiture, charpente, planchers...).
- L'absence d'infiltration d'eau ou d'humidité.
- La mise aux normes de l'électricité = sécurité incendie.
- L'existence d'ouvertures et d'ensoleillement naturel.
- La volumétrie des pièces : dimensions, hauteur.
- La bonne ventilation.
- L'aménagement des espaces (salle de bain, toilettes, cuisine...).
- Le chauffage.

## 2. REGLES FIXEES PAR LE CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

---

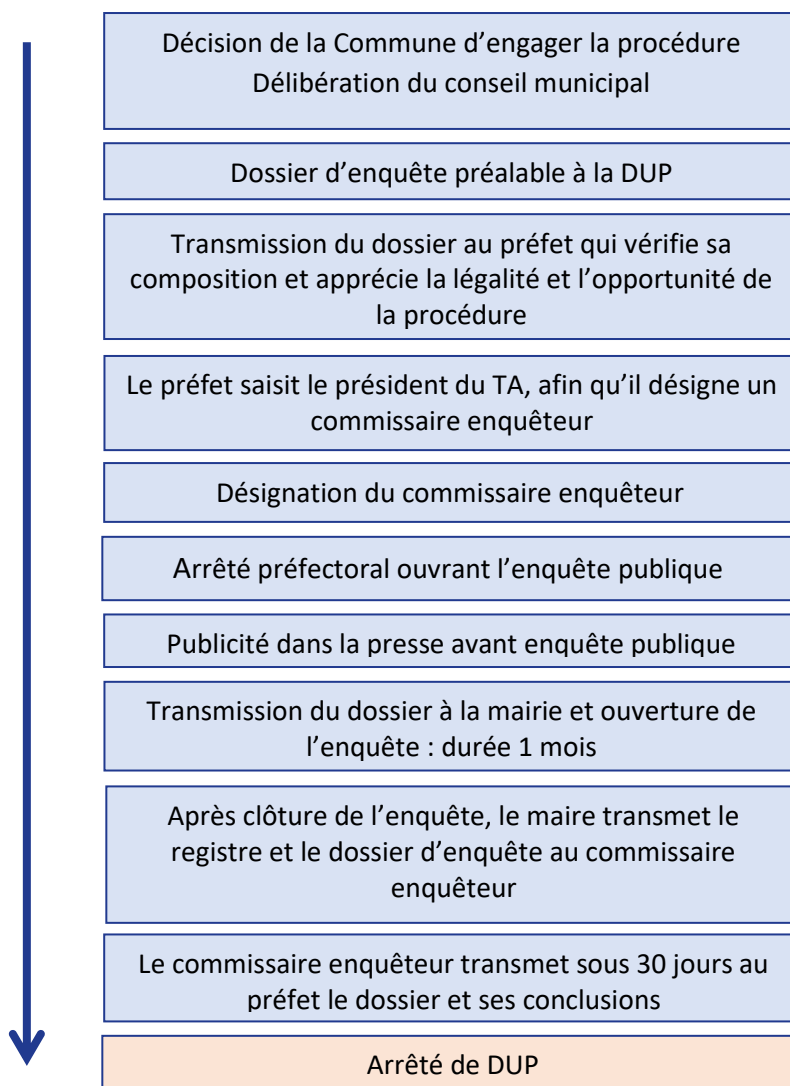
La présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique s'inscrit dans le cadre des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à savoir les **articles L. 110-1 à L. 112-1 et R. 112-1 et suivants**, qui précisent les objets et les étapes de leur mise en œuvre. Elle est ainsi soumise aux articles **L121-1 à L121-4** qui définissent :

- l'autorité habilitée à déclarer l'utilité publique – en l'occurrence le préfet représentant l'Etat,
- le délai entre la fin de l'enquête et la DUP : 1 an maximum,
- la durée de validité de la DUP : 5 ans qui peuvent être portée à 10 ans si l'opération est prévue par le PLU par exemple.

L'organisation de l'enquête doit par ailleurs respecter les articles :

- **R111-1 et R111-2** sur la désignation et l'indemnisation du commissaire enquêteur.
- **R112-1 à R112-24** qui portent sur la mise en place concrète de l'enquête.
- **R131-1 et R121-2** qui désignent l'autorité compétente pour déclarer l'utilité publique.

Schématiquement, le déroulement de l'enquête est le suivant :



### 3. DROITS ET DEVOIRS LIÉS A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

---

La déclaration d'utilité publique ouvre la possibilité pour la ville de Nevers ou son concessionnaire d'engager une expropriation des propriétaires concernés afin d'assurer un portage public global nécessaire à la réalisation de l'opération décrite ci-après. Elle donne également des droits :

- Les propriétaires peuvent ainsi utiliser leur droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent demander à la commune ou à son opérateur foncier d'acquérir leur bien.
- Par ailleurs, dans le cas où l'opération nécessiterait le relogement des occupants des immeubles concernés, ce relogement sera à la charge du porteur de l'opération (la commune ou son concessionnaire).

## 4. CONTEXTE COMMUNAL ET URBAIN

---

Le projet présenté dans ce dossier de demande de déclaration d'utilité publique s'inscrit dans une stratégie globale définie à l'échelle du centre-ville de Nevers, de la commune de Nevers et de Nevers Agglomération, en cohérence avec le SCOT du Grand Nevers. Cette stratégie, basée sur des éléments de diagnostic étayés, a été arrêtée dans le cadre de différents documents de planification, portés avec de nombreux partenaires et ayant fait l'objet pour certains d'entre eux d'une validation par le préfet de la Nièvre. Elle vise en premier lieu à améliorer l'attractivité et les conditions de vie sur le territoire, et en particulier dans le centre-ville de Nevers. La revitalisation des centralités, s'appuyant notamment sur la rénovation du bâti et de l'habitat en particulier, a été inscrite au cœur des différents documents cadres et moyens d'actions déployés.

Cette demande de déclaration d'utilité publique intervient dans le cadre d'un projet travaillé depuis plusieurs années et a été pensée et préparée en appui et en articulation avec les autres outils dont disposent la ville de Nevers et Nevers Agglomération pour permettre la rénovation du bâti dégradé en centre-ville de Nevers.

### 4.1. ELEMENTS DE DIAGNOSTIC ET ENJEUX DU TERRITOIRE

**Nevers Agglomération est le principal pôle structurant du département et présente des atouts multiples.**

L'agglomération de Nevers constitue l'unique communauté d'agglomération du Département de la Nièvre. Elle regroupe 65 707 habitants soit 32% de la population nivernaise et 42% des emplois du département. Le territoire concentre l'essentiel des activités de services particulièrement basés sur la sphère administrative ainsi que sur le tissu commercial, complétés par une économie productive industrielle. Fin 2018, 33% des établissements actifs nivernais sont localisés sur le territoire de Nevers Agglomération. (*source INSEE RP 2013 et 2018, géographie 2021*).

A proximité directe, le parc Technologique de Nevers Magny-Cours associé au circuit automobile, constituent une vitrine technologique. Le parc accueille une trentaine d'entreprises fédérées en grappe d'entreprises spécialisée dans la compétition automobile (teams, écoles de pilotage, circuits), l'aéronautique, la R&D de haut niveau technologique (motoristes, véhicules de compétition, experts en aérodynamique, concepteurs de capteurs et de systèmes électroniques, spécialistes du traitement des matériaux).

Pour appuyer ses industries de savoir-faire, le territoire dispose également d'une offre de formations diversifiée (50 formations postbac recensées à ce jour) dont deux d'établissements d'excellence : l'Isat (Institut Supérieur l'Automobile et des Transports) et l'Esaab (Ecole Supérieure d'Arts Appliqués de Bourgogne (Design)). Depuis 2020, le territoire se distingue également par la présence de la première année de médecine à distance et d'un Campus connecté permettant d'accéder aux études supérieures à distance.

Enfin, cette présentation rapide du territoire ne saurait faire abstraction de ses atouts patrimoniaux : cathédrale, palais ducal, musée de la Faïence et des beaux-arts, passé industriel et ouvrier... d'un point de vue environnemental, la Loire et la confluence avec l'Allier, la vallée de la Nièvre, sont des vecteurs d'image d'une bonne qualité de vie, de paysages typiques ligériens. Ces



éléments associés aux richesses patrimoniales et à une biodiversité préservée sont autant de potentiels sur lesquels s'appuyer pour le développement touristique, résidentiel et économique.

### **Nevers Agglomération : un territoire qui fait face à la déprise démographique et au manque d'attractivité.**

Malgré ses nombreux atouts, à l'instar d'autres territoires de l'hexagone, Nevers et son agglomération sont confrontées à plusieurs phénomènes limitant les capacités de développement, notamment économiques, du territoire.

La déprise démographique structurelle, le déficit d'attractivité et de notoriété du territoire de Nevers Agglomération impactent fortement l'emploi et le développement résidentiel. Cela se traduit notamment par un départ des actifs et des jeunes étudiants, un vieillissement de la population, l'apparition de friches urbaines et des problèmes de recrutement pour les entreprises.

La déprise démographique se localise essentiellement dans le centre-ville de Nevers mais aussi dans les autres centres villes entraînant avec elle une déqualification croissante du parc de logements qu'il soit public ou privé. La vacance des logements devient alors importante dans les quartiers où l'offre n'est pas attractive, parce que peu adaptée aux nouveaux besoins et souvent en mauvais état. Dans les logements anciens occupés, la précarité énergétique est très importante faute d'investissements.

Cette déqualification des logements fait alors entrer les centralités dans un cercle vicieux entraînant dans son sillage une dévitalisation du commerce de proximité, avec de la vacance commerciale et une dégradation des locaux. Les services marchands ou non marchands se retrouvent également fragilisés, et l'on constate une dégradation globale du patrimoine et des équipements qu'ils soient publics et privés, le stade ultime étant la friche urbaine.

En outre, certains aménagements urbains sont vieillissants, peu attractifs et peu adaptés au regard des enjeux climatiques et des nouveaux besoins des habitants :

- En matière de vieillissement de la population, mais aussi sur la place des enfants et des femmes dans l'espace public.
- En matière de mobilités douces.
- En matière de services marchands ou non marchands au regard de la transition numérique.
- Présence d'îlots de chaleur, d'espaces très minéralisés, conséquences de choix d'aménagements urbains anciens, non valorisation ou insuffisance d'espaces verts.

Comme dans beaucoup d'agglomérations, l'arrivée des grandes surfaces en périphérie des centres villes a créé des espaces urbains parfois peu qualitatifs d'un point de vue paysager, essentiellement à la recherche de l'effet vitrine et sans organisation urbaine.

Aujourd'hui, elles apparaissent comme des espaces peu qualitatifs, délaissés, et sur notre territoire, elles subissent elles aussi la déprise commerciale du fait du manque de notoriété mais aussi de la concurrence du e-commerce. Il n'en demeure pas moins que, surtout en ce qui concerne les villes moyennes, ces zones peuvent aussi être l'occasion de créer de nouveaux quartiers, parfois même innovants en matière d'écologie.

A l'échelle de l'agglomération, toutes ces réalités existent mais ne prennent pas la même forme d'une centralité à l'autre. Les enjeux sont plus ou moins prégnants selon les centres villes en matière d'habitat, de commerces ou d'espaces publics.

## 4.2. DOCUMENTS STRATEGIQUES COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

Nevers Agglomération et la Ville de Nevers portent un ensemble de documents cadre qui s'articulent entre eux et posent les bases d'une stratégie de redynamisation du territoire et d'attractivité en prévoyant de nombreuses opérations pour améliorer durablement la qualité et l'agrément du cadre de vie dans toutes ses composantes : développement économique, habitat, commerces, services, équipements, déplacements, paysages, patrimoine, tourisme...

### **Projet de territoire de Nevers Agglomération 2021-2026 (Adopté en conseil communautaire le 18 décembre 2021) :**

Résolus à contrecarrer la tendance démographique, les élus ont fait le choix de soutenir l'activité économique locale par des investissements publics importants (dans les réseaux et les infrastructures par exemple la modernisation du réseau de transport, la nouvelle usine d'eau potable, le réseau de chaleur, la sécurisation des digues), de grands équipements ont été rénovés ou créés (Maison de la culture, Café Charbon, Aquabalt associé à un plan piscines, ...), des opérations majeures en faveur de l'habitat ont été mises en œuvre. L'offre de formation en matière d'enseignement supérieur s'est étoffée (+30% d'étudiants soit presque 3000 étudiants et 50 formations, un campus connecté parmi les premiers en France) ainsi que l'offre d'accompagnement des entreprises à l'endogène ou à l'exogène (INKUB, bâtiments relais, Win – Welcome in Nevers, ...). Les aides directes aux entreprises ont été poursuivies et des aides spécifiques en lien avec la crise sanitaire ont été mises en place. Enfin, des aides directes aux habitants ont été mises en place (aide à l'acquisition de vélo, aide à l'habitat, soutien aux entreprises ...).

Les actions mises en œuvre ces dernières années ont permis d'amorcer une nouvelle dynamique et une attractivité renouvelée. Cette dynamique reste encore à poursuivre et à renforcer, notamment dans une trajectoire de développement durable plus affirmée. Le nouveau projet de territoire de Nevers Agglomération porte une vision au-delà de 2026, où la qualité de l'offre de formation sera reconnue, où l'offre économique sera confortée et le territoire attractif pour les nouvelles implantations et les opportunités d'emplois. La qualité de vie sera développée et recherchée par la mise en valeur des différentes formes d'habitats, par la préservation des ressources et richesses patrimoniales et naturelles, par une offre de services de qualité et innovante pour tous les habitants. Pour cela les élus souhaitent agir simultanément sur :

- Les conditions d'activités économiques (renouveler et développer le gisement d'activités).
- Les conditions de réceptivité (accueillir via l'habitat, le foncier, l'immobilier d'entreprise).
- Les aménités (offrir un bon niveau de services, de culture, de loisirs).

Aujourd'hui et fort des enseignements de la période précédente, les élus communautaires affirment leur volonté de pouvoir :

- Conforter un développement équilibré entre la ville centre, les quartiers et les bourgs en interrogeant les nouvelles formes de solidarités intercommunales et d'accompagnement.
- Poursuivre les efforts engagés pour faire connaître notre territoire et ses atouts vers l'extérieur, et donner envie de s'installer durablement à de nouveaux habitants et entrepreneurs économiques.
- Poursuivre l'accompagnement du tissu économique local dans les mutations économiques en intégrant les opportunités de l'économie circulaire et de l'écologie industrielle. En parallèle, il s'agit d'adapter l'offre de formation et d'enseignement supérieur à ces nouveaux modèles durables de développement économique et nouveaux gisements d'emplois.

- Inventer un modèle de développement en territoire médian en mettant les nouvelles technologies et l'innovation au service de ce nouveau projet de territoire. Le territoire de l'agglomération n'est pas une grande métropole, mais pour autant, il offre des aménités supérieures aux zones strictement rurales grâce à une gamme de services aux habitants et aux entreprises performantes et de qualité.
- Affirmer encore plus une trajectoire vers la transition écologique et l'adaptation au changement climatique, en préservant l'eau et la biodiversité, en développant les énergies renouvelables, et en recherchant l'indépendance énergétique et alimentaire de notre territoire.

### **Opération de revitalisation du territoire intercommunale :**

Depuis 2015, la ville de Nevers porte un projet de revitalisation de son centre-ville élaboré en accord avec son intercommunalité pour renforcer la centralité et l'attractivité de l'agglomération de Nevers. A ce titre, la ville de Nevers a été retenue parmi les 222 territoires du programme national Action Cœur de Ville (ACV).

Ainsi, par délibération du 25 septembre 2018, le Conseil Municipal de la Ville de Nevers a adopté les principes de la Convention Cadre Pluriannuelle du programme ACV. Cette convention a été signée le 19 novembre 2018 avec l'ensemble des partenaires et a concrétisé l'ouverture de la phase d'initialisation.

Cette phase d'initialisation a eu pour objectif de définir, d'ajuster et de compléter le projet de développement et de revitalisation du cœur de ville. Elle a fixé un plan d'action pluriannuel et ciblé les acteurs concernés par la mise en œuvre opérationnelle et financière des actions.

Parallèlement, un nouvel outil au service de la redynamisation des cœurs de ville a été créé par l'article 157 de la loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 : l'opération de revitalisation du territoire (ORT).

Le Comité Régional des Financeurs a considéré, par décision en date du 22 juillet 2019, que la Convention de la Ville de Nevers présentait l'ensemble des éléments constitutifs de l'ORT requis tels que définis à l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation et a émis un avis favorable. Mme la Préfète de la Nièvre a homologué, par arrêté préfectoral du 29 juillet 2019, la convention-cadre ACV en convention d'ORT.

A l'échelle du territoire de l'agglomération, les problématiques de revitalisation existent également dans les autres centralités et y sont plus ou moins prégnantes selon les thématiques d'habitat, de commerces ou d'espaces publics.

Conscientes elles aussi des enjeux, les villes de Coulanges-lès-Nevers, Varennes-Vauzelles, Pougues-les-Eaux et Fourchambault, se sont lancées dans des projets de revitalisation de leur centre-ville.

Le 6 avril 2022, le Comité de projet ACV-ORT a validé la stratégie intercommunale d'ORT multi-sites de Nevers Agglomération ainsi que les périmètres proposés. Cette dernière doit permettre d'impulser une dynamique et de s'inscrire dans une vision élargie du rôle et du potentiel qu'offrent les centralités.

Dans son projet de territoire 2021-2026, la communauté d'agglomération porte notamment comme ambition de « *Garantir un aménagement équilibré et durable du territoire pour le bien-être et la cohésion des habitants* ».

Face aux enjeux de la transition écologique, Nevers Agglomération souhaite préserver son maillage urbain pour la cohésion du territoire et la qualité de vie de ses habitants. Elle souhaite ainsi apporter des réponses adaptées, différenciées et équitables pour chaque échelle géographique (ville centre, quartiers prioritaires, bourgs centres, et zones peu denses) et ce dans toutes ses politiques publiques où elle exerce une compétence notamment habitat, cohésion sociale, culture, sport, mobilité, développement économique, aménagement du territoire.

Pour cela, l'agglomération s'appuie sur plusieurs outils de planification (Plan Climat Air Energie Territorial 2020-2025, Programme Local de l'Habitat 2020-2025, la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation, un Schéma Directeur Cyclable), qui engagent les élus pour les années à venir, et inscrivent l'agglomération dans la nécessaire transition écologique.

La mise en œuvre d'une offre différenciée et complémentaire entre les différents pôles qui composent le territoire de l'agglomération se décline ainsi :

- Un renforcement de la ville centre de Nevers, qui concentre une grande partie de l'activité économique, l'offre de formation et les grands équipements médicaux, commerciaux et culturels au travers notamment du programme Action Cœur de Ville (ACV) et associant une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU).
- La mise en œuvre des objectifs de la politique de la ville pour les quartiers de veille et prioritaires de la politique de la ville (QPV) dont les réponses doivent elles aussi être adaptées et la mise en œuvre du Programme de Renouvellement Urbain du Banlay.
- La revitalisation des autres centres villes (rénovation de l'habitat, requalification des espaces de vie, aménagements cyclables, maintien des services et commerces de proximité) afin de pouvoir garantir un cadre de vie de qualité aux habitants de ces pôles.
- L'accompagnement des projets dans les bourgs moins denses.

Vu les grands constats décrits ci-dessous, les grands enjeux du territoire sont les suivants :

- Améliorer les capacités du territoire à accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques.
- Adapter les centres villes aux défis de la transition écologique et numérique.
- Garantir un aménagement équilibré et équitable du territoire, organiser les cohérences.

Ce projet intercommunal s'appuie sur les préconisations du SCoT du Grand Nevers en matière d'organisation de l'espace qui prévoit de privilégier le renouvellement de l'espace urbain plutôt que la consommation de nouveaux espaces. Finalement, il s'agit de réduire les besoins en déplacements et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre, en encourageant les mobilités courtes ainsi que les modes de déplacements doux.

La stratégie intercommunale se décline selon les axes stratégiques suivants :

- Axe 1 De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
- Axe 2 Favoriser un développement économique et commercial équilibré.
- Axe 3 Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions.
- Axe 4 Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine.
- Axe 5 Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs.

De façon plus précise, la stratégie de l'agglomération en matière d'habitat sur le périmètre de l'opération de revitalisation du territoire s'oriente autour de 4 axes :

- Proposer des parcours d'achat de logements en centre-ville ou centre-bourg plus attractifs que la construction neuve.
- Encourager la rénovation des logements des centres pour les rendre plus attractifs (montée en gamme, rénovation pour être plus adaptés aux attentes et besoins des ménages) dans un but de remise sur le marché de logements existants et de prévention contre la vacance.
- Encourager la rénovation extérieure des logements pour préserver l'image des centres, leur identité et leur valeur patrimoniale.
- Agir dans un souci de mixité sociale : travailler la connexion entre les centres et les quartiers périphériques, maintenir les centres accessibles à tout le monde, agir contre le mal logement

### **Programme local de l'habitat (PLH) 2020-2025 :**

Nevers Agglomération porte et pilote une politique de l'habitat à l'échelle de ses 13 communes définie dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) dont celui actuellement en vigueur porte sur la période 2020-2025. Ce PLH, validé par la Préfecture, propose de mettre en œuvre un véritable resserrement de l'offre, en accentuant les démolitions, en mobilisant le parc existant et en limitant la production nouvelle aux besoins non ou mal pourvus dans le parc existant (évolutions des attentes et des besoins). En outre, le PLH porte une ambition de redynamisation de la ville-centre, comme locomotive du développement de l'agglomération. Le PLH 2020-2025 prend en compte les spécificités de l'érosion démographique et du marché détendu de l'agglomération.

Le territoire de l'agglomération de Nevers compte 32 753 ménages en 2018. En lien avec la déprise démographique globale, le territoire ne cesse de perdre des ménages. C'est 212 ménages de moins par rapport à 2013 soit -0.80%. A l'échelle de la Nièvre, cette baisse est plus importante, le département a perdu 1.69% de ses ménages entre 2013 et 2018 (-1733). 45.1% des ménages sont composés d'une seule personne.

Il existe un décalage quantitatif et qualitatif des logements par rapport aux caractéristiques de la population :

- Le nombre de logements est supérieur au nombre de ménages, on compte 39 201 logements en 2018 pour 32 753 ménages.
- La part des grands logements T4 et+ représente 58% du parc de logement total alors que 45.1% des ménages sont composés d'une seule personne.
- Les logements ne sont pas nécessairement adaptés à une population qui ne cesse de vieillir.

Le nombre de logements vacants demeure important et ne cesse d'augmenter, il représente 13.9% des logements, (13.2% en 2013 et 10.9% en 2008). Cette vacance n'est pas uniforme sur le territoire. Elle se concentre principalement à Nevers (28% en centre-ville) et les quartiers de la politique de la ville (17%) mais aussi à Fourchambault 16% et tout particulièrement Saincaize-Meauce avec 23% de logements vacants. Désormais la vacance a tendance à se stabiliser dans le logement social voire à diminuer à la suite des actions de renouvellement urbain menées depuis 2012, désormais elle se situe autour de 15%. En revanche elle a augmenté dans l'offre privée (+190 logements vacants par an en moyenne durant la période 2012-2017). En 2018, 52% du parc est constitué de logements qui ont plus de 50 ans. Plus précisément près de 30% des logements ont été construits entre 1946 et 1970, c'est-à-dire avant la mise en œuvre des réglementations thermiques. En 2017 les étiquettes énergétiques E, F ou G, concernaient la moitié des ventes d'appartements et les 2/3 des ventes de maisons individuelles. Ainsi, le secteur résidentiel représente 43% des consommations d'énergie sur le territoire de l'agglomération, c'est le premier poste avant le transport et le secteur tertiaire. *(Données PCAET Nevers agglomération).*

Ainsi, dans les années à venir, le territoire n'a pas de besoin en logements supplémentaires mais des besoins en logements différents.

Face à ces éléments de contexte, les principaux défis à relever dans le PLH 2020-2025 sont :

- Réduire la vacance : préférer le parc existant à la construction neuve et donner envie aux habitants de revenir dans les quartiers en perte d'attractivité : améliorer le cadre de vie, avoir des logements mieux adaptés aux attentes.
- Améliorer les conditions de vie des habitants en encourageant la rénovation (énergie, accessibilité et adaptation à la perte d'autonomie, rénovation des logements dégradés)
- Construire moins et autrement : remplacer les « tours » par des immeubles plus petits, mieux répartir le logement social...
- Inscrire les actions habitat dans des dynamiques plus larges : rénovation de quartiers, mixité sociale...
- Mener une action à l'échelle de l'ensemble du territoire tout en accordant une attention particulière aux quartiers de la politique de la ville (QPV et quartiers de veille) et aux centres-villes et centres-bourgs.

Il s'agit donc d'animer et mettre en œuvre les objectifs chiffrés suivants du nouveau PLH 2021 -2025 :

- Assurer prioritairement la montée en gamme du parc existant avec un objectif de 520 logements privés remobilisés, 700 réhabilitations dans le secteur HLM, et 60 logements en acquisition-amélioration.
- Assurer un haut niveau de démolition pour lutter contre la vacance avec un objectif de 1 000 logements démolis
- La production neuve reste nécessaire mais doit être « raisonnée », l'objectif est de construire 498 logements neufs (330 privés / 168 HLM) en s'assurant d'apporter une réponse aux demandes de logements neufs en complémentarité avec le parc existant.

Pour atteindre ces objectifs, le nouveau PLH affirme une action communautaire :

- Structurée et différenciée : vecteur de solidarité et d'équilibre territorial. Il s'agit de mener des actions pour l'ensemble des territoires mais aussi de renforcer l'attention à la ville centre et aux centres-bourg ainsi qu'aux territoires de la politique de la ville.
- Davantage tournée vers les habitants, propriétaires et investisseurs. Il s'agit de renforcer l'offre de services pour tous : information, accompagnement gratuit, aides et affirmer le rôle de proximité de Nevers Agglomération pour ses habitants.
- Qui organise et soutient la coopération des acteurs en apportant un soutien d'ingénierie, en animant les coopérations et en facilitant les initiatives.
- Qui accompagne la réduction des consommations énergétique en faisant du PLH un outil de mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

## **Plan local d'urbanisme de la ville de Nevers et Site Patrimonial Remarquable :**

La Ville de Nevers s'est engagée dans la démarche d'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) en lançant les études nécessaires en 2014. Le document final a été approuvé par le conseil municipal en avril 2017.

Il souligne lui aussi l'importance donnée à la réhabilitation des bâtiments situés en centre-ville de Nevers. En effet, les objectifs affichés du PLU sont les suivants :

- La redynamisation du centre-ville
  - Encourager la réhabilitation des constructions et le renouvellement urbain de façon à améliorer la qualité de vie des habitants et favoriser l'accueil de nouveaux ménages
  - Traiter la question du stationnement résidentiel
  - Améliorer les conditions de développement du commerce
  - Accroître l'accessibilité pour tous les modes de déplacements
  - Valoriser les déplacements doux
  - Développer le tourisme
  - Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien et contemporain de la ville
  
- Le développement harmonieux des quartiers périphériques
  - Rechercher les moyens de dynamiser les échanges et créer des relations sûres, fluides et naturelles avec le centre et entre les quartiers
  - Améliorer leur attractivité en affirmant leur identité et en développant des services urbains de proximité
  
- Le développement durable :
  - Protéger et valoriser les espaces publics, le patrimoine naturel et en particulier la Loire et ses abords
  - Pérenniser des espaces consacrés à l'agriculture
  - Veiller à une bonne cohabitation des différents modes de transports
  - Veiller à la mixité des fonctions urbaines afin de favoriser les déplacements courts
  - S'engager en faveur d'une densification urbaine, en proposant des alternatives à la périurbanisation

Le classement du centre-ville de Nevers comme Site Patrimonial Remarquable par l'Etat souligne par ailleurs l'intérêt de *la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur du bâti et des espaces publics présents dans ce quartier.*

### **4.3. POLITIQUE DE RENOVATION URBAINE ET LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE**

#### **Action Cœur de Ville : une stratégie globale de revitalisation du centre-ville :**

Première ville du département de la Nièvre, Nevers concentre les principales activités commerciales et artisanales du département ainsi que les polarités sportives, culturelles et d'enseignement supérieur. Cependant, son centre-ville est depuis plusieurs années entraîné dans un processus de dévalorisation :

- Centre-ville commercial en perte de vitesse avec un taux de vacance important.
- Une vacance sur les logements en augmentation : 25% sur l'hyper centre en 2015, près de 30% aujourd'hui, soient environ 1 500 logements vacants (données MAJIC)
- Une situation sociale délicate.

Consciente de ces problématiques, la ville de Nevers et Nevers Agglomération mènent depuis plusieurs années avec l'appui de leurs partenaires, une politique globale de revitalisation du centre-ville. Déterminés à contredire les tendances, les élus du territoire ont amorcé la reconquête de leur attractivité au travers du Programme Action Cœur de Ville, en cohérence avec le programme de rénovation urbaine du Banlay.

Adapter l'offre aux nouveaux besoins, dédensifier l'habitat si besoin, réinvestir les espaces publics, maintenir, voire accroître les services publics et redynamiser économiquement les territoires, sont parmi les objectifs de redynamisation urbaine qui permettront de mettre en œuvre la stratégie de la ville. Il s'agit de traiter de façon globale l'ensemble des problématiques dans une démarche transversale dont l'ambition est d'inverser la tendance face à : la baisse démographique, la déprise commerciale en centre-ville et en périphérie, la vacance des logements du centre-ville, la faible valorisation du patrimoine historique et paysager, la dégradation du tissu économique.

Les objectifs de revitalisation arrêtés sont les suivants :

- ✓ Encourager la réhabilitation des constructions et le renouvellement urbain de façon à améliorer la qualité de vie des habitants et favoriser l'accueil de nouveaux ménages ;
- ✓ Traiter la question du stationnement des résidents, des entreprises, des commerçants, des touristes ;
- ✓ Améliorer les conditions de développement et de pérennisation du commerce ;
- ✓ Accroître l'accessibilité pour tous les modes de déplacements et valoriser les déplacements doux ;
- ✓ Développer le tourisme en favorisant les points d'appel par site ;
- ✓ Mettre en valeur le patrimoine bâti de la ville et particulièrement les monuments historiques remarquables

Les projets phares pour la revitalisation du centre-ville sont les suivants :

- ✓ Requalification du site de la jonction
- ✓ Création d'une maison de la petite enfance
- ✓ Réaménagement de la piscine des Bords de Loire
- ✓ Mise en œuvre d'un schéma cyclable
- ✓ Restauration des façades de l'Hôtel de Ville
- ✓ Comptage de flux
- ✓ Rénovation Eglise Ste Bernadette
- ✓ Développement applications ville intelligente
- ✓ Maitrise de l'immobilier en cœur de ville commerçant
- ✓ Repositionnement bâtiment St Arigle
- ✓ OPAH-RU
- ✓ Recyclage foncier et restauration de l'ilot rue du Fer - Rue de Nièvre
- ✓ Schéma de mobilité cœur de ville
- ✓ PRU Banlay Ilot et rue G. Flaubert
- ✓ PRU Banlay RD 907 Espaces urbains
- ✓ Opération " démonstratrice " d'investissement immobilier en cœur de ville, sur 3 immeubles
- ✓ Valorisation de salaire pour Directeur de projet
- ✓ Opération d'investissement immobilier Rue Ferdinand Gambon
- ✓ Opération d'investissement immobilier en cœur de ville immeuble Oratoire



- ✓ Requalification de la friche EX IFSI
- ✓ Ouverture d'une liaison douce dans le parc de la Banque de France
- ✓ Création d'une aire de camping-car
- ✓ Etude de l'immobilier étudiant sur le territoire de Nevers Agglo
- ✓ Création d'une résidence étudiante site Cobalt
- ✓ Aménagement de la Place Mossé et de ses abords
- ✓ Réhabilitation bâtiment 5 COBALT
- ✓ Création d'une société foncière de redynamisation
- ✓ Dispositif d'accompagnement à la rénovation des logements et à la lutte contre la vacance post 2022
- ✓ Opération d'investissement immobilier Petite rue du Rivage
- ✓ Redynamisation zone commerçante François Mitterrand
- ✓ Reconstruction d'un skate-park
- ✓ Requalification de la dent creuse Ilot Gonzague
- ✓ Création d'une résidence jeunes Rue Jeanne JUGAN
- ✓ Reconquête immobilière ilot Rue du Chemin de Fer
- ✓ Réhabilitation pour création habitat ancien locaux de la SADE quartier Victor Hugo

#### **Action menée en faveur de la rénovation des logements du centre-ville :**

Le centre-ville de Nevers offre une qualité architecturale, urbaine et patrimoniale importante. Toutefois, la dévitalisation économique de la ville au cours des années 80/90, la baisse de population et les évolutions des modes de logement, ont entraîné à la fois un appauvrissement des ménages et une déqualification croissante du parc de logements. Ces phénomènes entraînent sur le centre-ville des taux de vacance importants et un parc confinant parfois à l'indignité.

Les immeubles anciens dégradés (occupés ou vacants) représentent l'essentiel du potentiel de réinvestissement sur le centre-ville. Les besoins de travaux sont importants et concernent à la fois les parties communes et les logements. Cependant, des biens de caractère peuvent présenter un fort intérêt à l'investissement pour des produits de qualité.

Le périmètre actuel de l'OPAH-RU se distingue du reste du territoire par : une vacance privée largement plus forte que la moyenne du territoire, une vacance HLM très nettement inférieure à la moyenne du territoire. Ces indicateurs témoignent de la prépondérance des problématiques sur le parc privé.

Les données du parc privé potentiellement indigne font ressortir environ 280 logements fragiles dans ce secteur, correspondant à environ 440 habitants. Ces données appelées PPPI ne concernent que les logements privés occupés (et mettent donc de côté les logements vacants et les logements sociaux). Elles visent à croiser les habitants à faibles ressources avec les logements identifiés comme manquant de confort.

Les grandes orientations de la convention d'ORT de Nevers en matière d'habitat sont :

- Accompagner les propriétaires et investisseurs dans la montée en gamme de leur patrimoine de logements,
- Lutter contre la vacance immobilière,
- Mutualiser les moyens d'actions sur des opérations structurantes de réhabilitation d'immeubles dégradés et à enjeux,
- Valoriser une offre de logements attractive pour donner envie aux ménages de rester ou venir vivre en ville,

- Articuler les actions en matière d’habitat avec les actions en faveur du commerce, de l’espace public et du cadre de vie.

Ces objectifs opérationnels font par ailleurs écho aux orientations du PADD du PLU et aux objectifs du PRU du Banlay.

De manière opérationnelle, ces objectifs se traduisent par :

- Un renforcement des outils d’accompagnement des propriétaires et investisseurs,
- Une action volontariste de la collectivité ou de ses acteurs sur l’acquisition, la rénovation et la remise sur le marché d’immobilier de centre-ville,
- Un partenariat consolidé avec Action Logement dans l’accompagnement des projets.

En particulier, une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) est en cours sur l’hypercentre ville de Nevers depuis 2015. Outil incitatif, ce dispositif permet aux propriétaires occupants ou bailleurs de bénéficier d’un accompagnement gratuit dans la définition de leur projet de rénovation de logement ainsi que de bénéficier de subventions pour réaliser des travaux d’amélioration de l’habitat (adaptation à la perte d’autonomie, rénovation énergétique, rénovation lourde de logement dégradé, rénovation des parties communes d’immeubles ainsi que des façades).

Cette OPAH-RU permet, en majorité, de traiter des logements actuellement vacants, en particulier en vue d’une remise sur le marché de logements locatifs à loyer modéré. Elle atteint, en ce sens, son objectif d’accompagner fortement le réinvestissement du centre-ville et l’amélioration des conditions de logement des ménages.

De manière générale, en matière d’habitat privé, face à un parc ancien, exposé à la dégradation et à un positionnement « hors marché » d’une partie de l’offre, le territoire s’est organisé autour d’une stratégie globale d’intervention :

- Couverture à 100% du territoire communautaire en dispositif programmé (OPAH-RU communautaire ou PIG départemental).
- OPAH-RU sous maîtrise d’ouvrage communautaire sur l’hypercentre de Nevers avec de hauts niveaux d’aides sur le logement mais aussi sur l’ensemble du bâti.
- Articulation avec des outils d’action spécifiques et/ou coercitifs pour le centre-ville de Nevers (SCHS, PRI).

Nevers Agglomération se positionne ainsi comme pilote et animateur d’une politique intercommunale de l’habitat adaptée aux spécificités de son territoire et de son marché.

### **Une articulation avec le programme de renouvellement urbain du quartier du Banlay : renouvellement urbain et mixité sociale :**

La convention du projet de renouvellement urbain du Banlay, quartier reconnu d’intérêt régional dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain, prévoit une reconstitution hors site d’environ 100 logements, dont une partie serait fléchée sur

l'îlot Rue du Fer – Rue de Nièvre, objet de la présente demande de déclaration d'utilité publique.

Ces deux opérations participent de concert, à l'échelle de la Ville et du quartier, à un projet de renouvellement urbain et en faveur de la mixité sociale.

**Le recours nécessaire à des procédures plus contraignantes pour permettre la rénovation d'îlots particulièrement dégradés :**

La situation dans laquelle se trouve une partie de l'habitat ancien privé est au cœur des difficultés que rencontre le centre-ville de Nevers. Trois OPAH successives ont été menées de 1987 à 1999 sur le centre ancien (périmètre compris à l'intérieur des anciens remparts) accompagnées d'une politique de ravalement de façades, d'un réinvestissement commercial et d'importants travaux sur les espaces publics.

L'OPAH-RU conduite depuis 2015 poursuit les mêmes objectifs mais en ce qui concerne l'habitat, la politique incitative déjà menée a montré ses limites dans le renouvellement d'îlots très dégradés et dans celui de l'habitat privé inconfortable, indigne, vétuste. Un certain nombre de situations complexes, tant du point de vue patrimonial, urbain, que technique n'ont pu être traités et les cas difficiles, manifestement bloqués sont aujourd'hui d'autant plus visibles.

Il s'agit donc aujourd'hui d'agir sur les immeubles à enjeux, là où les propriétaires ne sont pas réceptifs aux mesures incitatives et où la requalification patrimoniale du parc et la production d'un habitat de qualité passent nécessairement par des mesures plus volontaristes.

La mise en place conjuguée de l'OPAH-RU, de la concession d'aménagement comportant un volet de restauration immobilière et de la ZPPAUP constituent des moyens exceptionnels de requalification du patrimoine. Elles doivent permettre de traiter également les "délaissés" des précédentes opérations, de traiter le logement dégradé et indigne dans un contexte de requalification globale, alliant les moyens incitatifs de l'OPAH-RU et des moyens coercitifs.

**Les outils à disposition de la commune pour intervenir sur le logement dégradé :**

De manière opérationnelle, la commune de Nevers dispose de plusieurs outils de lutte contre l'habitat dégradé, en complément de l'OPAH-RU présentée ci-dessus.

La Ville de Nevers est dotée d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS). Ce service a pour objectifs de :

- Veiller à la protection de la santé et de l'hygiène de vie des Neversois en évitant la prolifération de maladies ou d'espèces potentiellement vectrices de maladies.
- Assurer un suivi des plaintes concernant les conditions d'habitation engendrant un problème d'hygiène ou une mise en danger des occupants.
- Participer aux comités techniques du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne  
Traiter les plaintes concernant la gestion de friches sur domaine privé.
- Assurer une lutte contre les nuisibles (ex rats, insectes...) dans le respect de l'environnement.
- Travailler avec les associations de protection animale et les partenaires à l'amélioration de la politique de l'animal de la Ville de Nevers (convention de prise en charge des animaux errants ou blessés sur le territoire communal).

De plus, le territoire est doté d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) qui constitue un « guichet unique » dans le département de la Nièvre. Ses missions sont les suivantes :

- Formaliser un partenariat de lutte contre l'habitat indigne.
- Définir le rôle de chacun et un plan d'actions prioritaires.
- Créer l'observatoire départemental du logement non décent et du logement indigne.
- Prévoir les outils de traitement appropriés à la résorption de l'habitat indigne.
- Réaliser une analyse transversale des dossiers entre les différents partenaires pour assurer une intervention cohérente et une bonne circulation de l'information.

En tant que collectivité, l'Agglomération de Nevers est membre de ce pôle depuis 2009.

En outre, l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU travaille en lien avec les différents acteurs locaux dans une logique de cohérence et dans l'intérêt des occupants du logement. Il siège pour cela à chacune des commissions.

Par ailleurs, la ville de Nevers a confié à Nièvre Aménagement le 19 septembre 2002, la mise en œuvre et l'animation d'un Programme de Restauration Immobilière (PRI), dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, en vue de :

- Remettre sur le marché des logements de qualité, initialement vacants
- Mettre en valeur le patrimoine architectural du centre-ville
- Développer une offre de grands logements dans le centre pour l'accueil de familles
- Mobiliser des investisseurs, grâce aux possibilités de défiscalisation de type « Loi Malraux »
- Mener des actions volontaristes par le biais d'obligation de travaux (D.U.P.), d'une action foncière et d'opérations d'achat - revente d'immeubles.

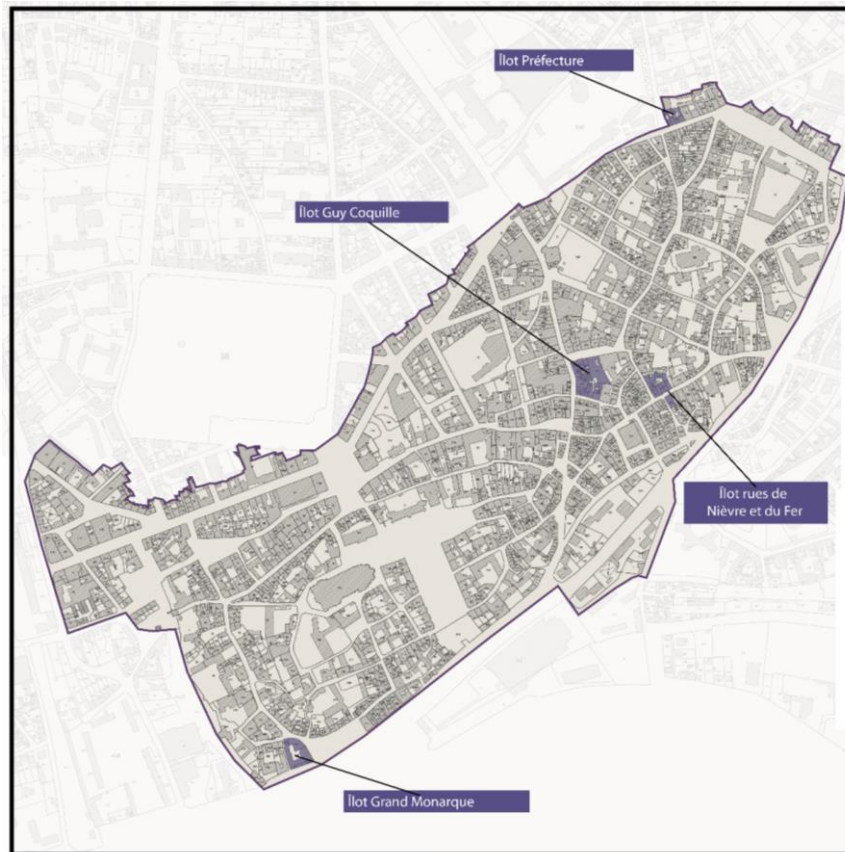
La durée ce contrat de concession a été prolongée et porte toujours sur la mise en œuvre de restaurations immobilières, de manière globale (études, procédures et prescription des travaux, animation de l'opération, acquisition, relogement, travaux, commercialisation).

Enfin, la ville de Nevers dispose d'un droit de préemption urbain depuis 1987 sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Cet outil permet à la ville de contrôler de manière fine l'action foncière et de profiter le cas échéant des opportunités d'intervention, notamment dans le cadre de la politique de l'habitat.

### **Les études de recyclage foncier**

Dans le cadre de l'OPAH RU, Nevers Agglomération s'est engagée dans des études préalables et de faisabilité d'opérations de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat indigne.

Des ilots ont été identifiés dès la phase pré-opérationnelle de l'OPAH-RU. La carte ci-dessous précise les ilots étudiés lors de la première année :



*Réalisation : CDHU-SOLIHA 58*

L'îlot Guy Coquille a été relégué à un calendrier ultérieur, en raison d'une situation jugée moins préoccupante que les autres sites. Les trois autres études d'îlots ont fait l'objet d'une démarche de repérage et de caractérisation des désordres :

- L'îlot du Grand Monarque.
- L'îlot de la Préfecture.
- L'îlot rue de Nièvre / rue du Fer.

La présente demande de déclaration d'utilité publique porte sur l'îlot Rue du Fer- Rue de Nièvre. L'OPAH-RU et le dispositif façades sont en cours mais, sur cet îlot, ne parviennent pas à traiter la dégradation lourde constatée. Cela justifie l'intervention envisagée de recyclage foncier. L'îlot Fer- Nièvre est situé en plein cœur du centre-ville à la limite sud-est de l'hyper centre commerçant. La restauration de cet îlot doit s'inscrire dans la redynamisation de ce secteur. A l'inverse, une dégradation de l'îlot, outre les problématiques en matière de logements, nuirait au fonctionnement de ce secteur, à son image commerciale et à la qualité de vie du quartier.

## 5. PRÉSENTATION GENERALE DE L'ÎLOT

La présente enquête préalable à la DUP s'inscrit dans une stratégie d'ensemble sur l'îlot situé à l'angle de la rue de Nièvre et de la rue du Fer, à Nevers. Elle concerne plus particulièrement certains immeubles considérés comme générateurs de problèmes actuellement pour le quartier et relèvent ainsi d'un caractère d'utilité publique.

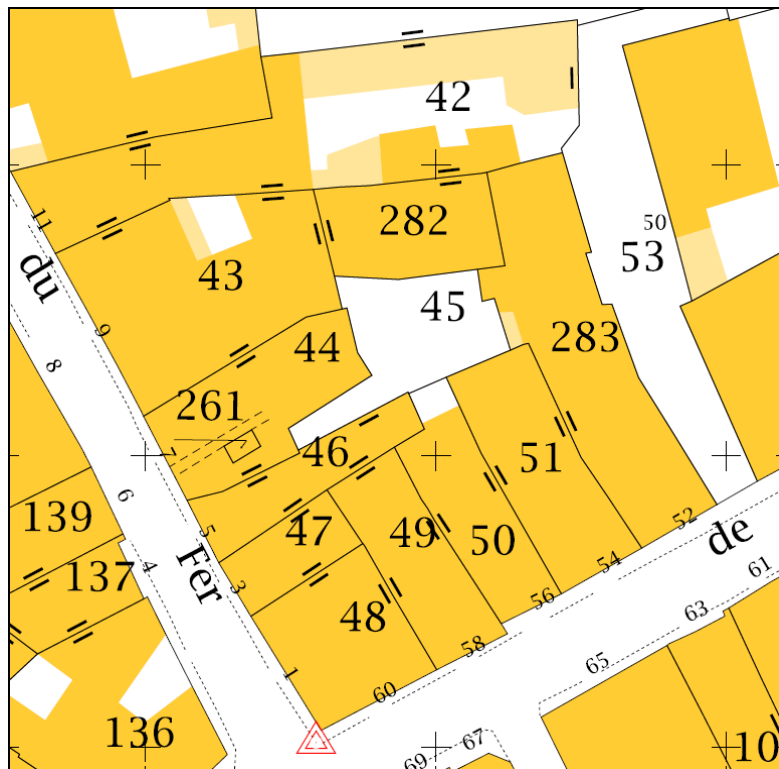


Source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

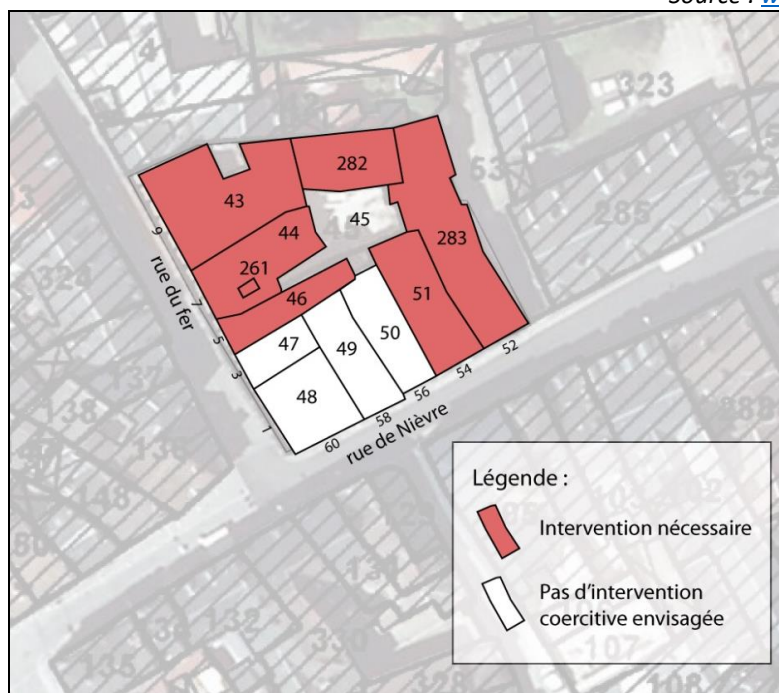
L'îlot Fer/Nièvre se compose de plusieurs immeubles et d'une cour intérieure.

Les parcelles cadastrées concernées sont les suivantes :

- 000 BK 43 – correspond à l'adresse 9 rue du Fer
- 000 BK 44 – correspond à l'adresse 7 rue du Fer
- 000 BK 45 – correspond à la cour intérieure
- 000 BK 46 – correspond à l'adresse 5 rue du Fer
- 000 BK 261 – correspond au palier du R+1 du 5 rue du Fer
- 000 BK 51 – correspond à l'adresse 54 rue de Nièvre
- 000 BK 283 – correspond à l'adresse 52 rue de Nièvre
- 000 BK 282 – correspond à l'adresse 5 sur cour rue du Fer
- 000 BK 53 – correspond à une parcelle nue permettant un accès au 52 Rue de Nièvre



Source : [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)



Source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

L'ilot a fait l'objet d'une première étude dans le cadre de l'OPAH-RU portée par Nevers Agglomération. Celle-ci a permis de confirmer l'existence d'enjeux prégnants sur ces bâtiments ainsi que de confirmer la nécessité d'une action publique forte pour permettre une requalification complète et durable des bâtiments concernés. Cette démarche dans le cadre de l'OPAH-RU a également permis d'effectuer les travaux du 9 Rue du Fer par les copropriétaires eux-mêmes avec l'appui de subventions publiques (ANAH, Ville de Nevers, Nevers Agglomération).

Afin de définir le projet de requalification globale de cet ilot, une étude complémentaire a été menée à partir de juin 2020 afin de :

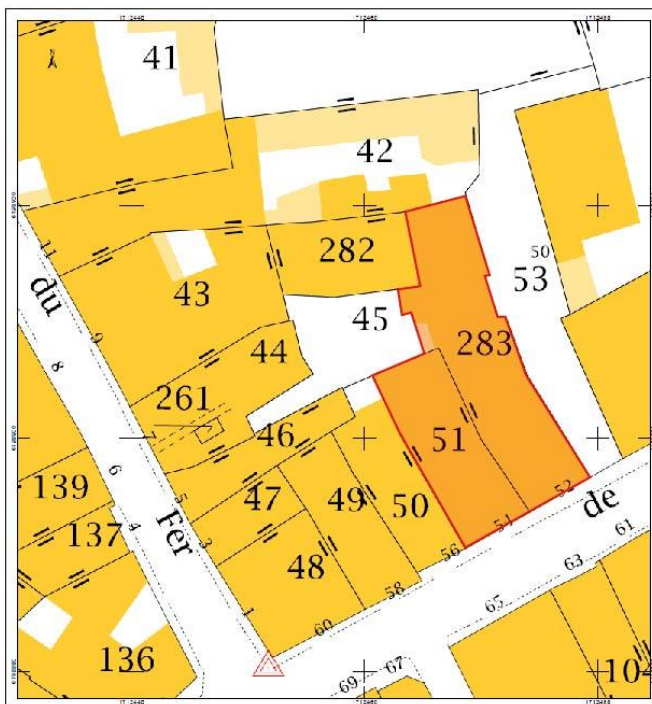
- Mettre à jour et confirmer l'identité des propriétaires et occupants des immeubles concernés.
- Améliorer la connaissance de l'état des immeubles grâce à la réalisation de diagnostics techniques et notamment de diagnostics structure, grâce à l'intervention de bureaux d'études spécialisés.
- Définir un programme complet de sortie d'opération (nombre de logements, localisation, typologie, éléments nécessaires à la bonne commercialisation des logements ainsi rénovés...).
- Chiffrer financièrement le projet et identifier les porteurs de projets ainsi que les partenaires financiers.

Les éléments présentés dans ce dossier s'appuient ainsi principalement sur les conclusions de cette étude, réalisée par CDHU-Soliha et Nièvre Aménagement pour le compte de Nevers Agglomération, avec le soutien financier de l'ANAH et de la Caisse des Dépôts/Banque des Territoires.

## 6. DESCRIPTION DE CHAQUE IMMEUBLE

### 6.1. 52-54 RUE DE NIEVRE

#### Localisation



#### Description de l'immeuble

L'immeuble daterait du XVIIIe s./XIXe s., avec une base datant probablement du Moyen-Age et a été réalisé avec des matériaux locaux (pierres de taille, moellons...). Il possède une toiture à deux pans (mise en place d'une toiture provisoire actuellement).

Au fil des années, plusieurs extensions ont été ajoutées, jusqu'à obtenir l'immeuble actuel. Les ouvertures se situent sur les façades nord, est et sud et possèdent toutes un encadrement en pierre, ainsi que des feuillures. Il est implanté sur deux parcelles, avec une entrée commune situé au



centre du bâtiment. Les deux commerces sont implantés de part et d'autre de la porte d'entrée et sont vacants depuis une dizaine d'années.



L'immeuble possède deux numéros d'adresse postale, mais est considéré comme étant un unique immeuble, avec une petite courette intérieure (voir photo ci-contre), amenant de la lumière naturelle dans les étages. Celle-ci est actuellement occultée par la toiture provisoire.

Les parties communes desservent les logements aux étages, à l'exception du logement de Mme Bihoreau (propriétaire-occupante), qui possède un accès depuis son local commercial, ainsi qu'un accès informel depuis la parcelle BK 53, en accord avec le propriétaire de cette dernière. Un second logement est occupé, il s'agit de celui de Mme Valentin-Seguin (propriétaire-occupante), au R+1. Il possède lui aussi deux accès : un accès depuis la circulation verticale et un accès depuis le 5 rue du Fer, depuis la cour intérieure (voir photo ci-contre).



Ces deux propriétaires ont été rencontrées à plusieurs reprises et leurs logements sont considérés comme étant sains.

Cet immeuble comptabilise 9 logements et à l'exception de ces deux logements habités, l'état général du bâtiment est préoccupant. Un arrêté de péril a été émis en mai 2011 (voir Annexe art. 10.4) et des travaux de mise en sécurité ont été effectués par la ville de Nevers, à savoir la mise en place d'une toiture provisoire et d'un pare-gravats au-dessus de la rue de Nièvre. De plus, la charpente et les cheminées sont à ce jour toujours très dégradées et nécessitent d'importants travaux.

A l'intérieur, on remarque d'importantes infiltrations d'eau qui ont eu pour effet l'effondrement d'une partie des planchers. Au vu des nombreuses dégradations, des travaux d'urgence ont de nouveau été réalisés en 2020 et 2021 : l'immeuble a été clos, la toiture provisoire a été reprise, les ouvertures ont toutes été condamnées et les trois niveaux de planchers ont été étayés. De plus, une grosse opération de nettoyage a également été menée, afin de traiter la présence de nuisibles, tels que des pigeons, des rats, mais aussi des puces, résultants d'une dizaine années de squat de l'immeuble.



*Photos de la couverture provisoire et de la façade sur rue.*



*Effondrements des planchers + cheminées.*

L'immeuble « 52/54 » est une co-propriété entre Mme Bihoreau, Mme Valentin-Seguin et Nièvre Aménagement. Ce dernier s'est porté acquéreur des lots inoccupés, en novembre 2020, par l'intermédiaire du droit de préemption délégué par la ville de Nevers. Cela comprend 6 logements et 1 cellule commerciale.

Nièvre Aménagement a pour objectif de traiter les conditions d'habitabilité de ce bâtiment, en procédant aux travaux de réhabilitation, afin de créer des logements et des espaces partagés. La réalisation de ce projet ne nécessite pas le déménagement des deux propriétaires occupantes.

A titre informatif :

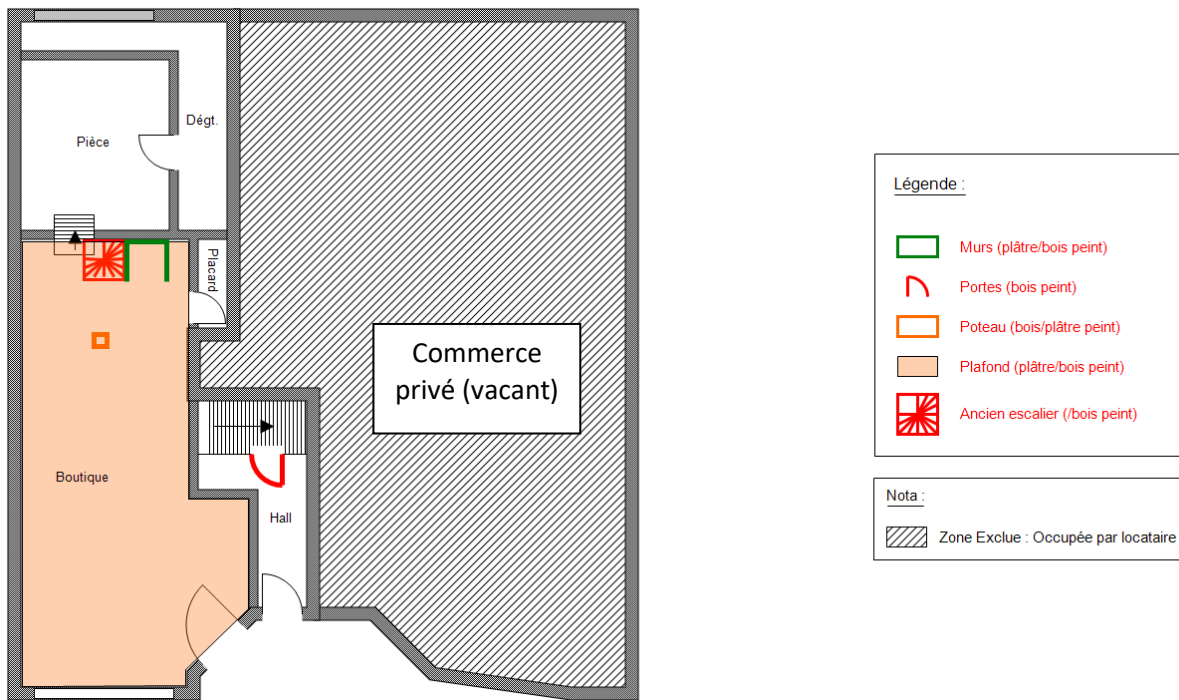
- Le bâtiment possède une servitude sur la parcelle BK 45.
- Le bâtiment possède une servitude de vue sur la parcelle BK 53.
- Il n'y a pas de stationnement sur ces parcelles.

## Données générales

Adresse	52/54 rue de Nièvre	
Propriétaire	Mme BIHOREAU - Mme VALENTIN-SEGUIN - NIEVRE AMENAGEMENT	
Parcelle	BK 51 et BK 283	
Superficie de la parcelle	100 m <sup>2</sup> et 173m <sup>2</sup>	
Etage	R+3	
Destination	Commerces et habitations	
Commerces en RDC	Oui	
Nombre de logements	9 (dont 2 occupés)	
Superficie des niveaux :		
	R-1	Inconnu
	RDC	66,39 m <sup>2</sup> (=commerce vacant) + dégagement + 95 m <sup>2</sup> (=logement et commerce habités)
	R+1	114,20 m <sup>2</sup> ( =logements vacants) + dégagement + 85m <sup>2</sup> (=logement habité)
	R+2	Environ 80m <sup>2</sup>
	R+3	Environ 80m <sup>2</sup>
	Total superficie	521m <sup>2</sup> (hors caves + dégagements)
Etat d'occupation :		
	R-1	Vacant
	RDC	Locaux commerciaux vacants + Logement Mme BIHOREAU (PO)
	R+1	Vacant + Logement Mme VALENTIN-SEGUIN (PO)
	R+2	Vacant
	R+3	Vacant
Etat de dégradation	Fortement dégradé (dû aux importantes infiltrations d'eau)	
Procédure en cours	Arrêté de péril en cours	
Prescriptions de travaux :		
	Gros-œuvre	Conservation possible
	Charpente	A déposer
	Planchers	A démolir : trous dans les planchers bois + étaieement sur les 3 derniers niveaux
	Couverture	Toiture provisoire mise en place
	Façades	Ravalement à prévoir
	Menuiseries	A modifier
	Mise aux normes	A effectuer
Curage à effectuer	Oui	
Protection patrimoniale	Oui : bâtiment de second intérêt, avec élément inscrit "fragment d'architecture"	
Diagnostic structure	Réalisé : présence de problèmes structurels	
Diagnostocs amiante et plomb	Réalisé : présence d'amiante et de plomb	

## Schémas du bâtiment – état actuel

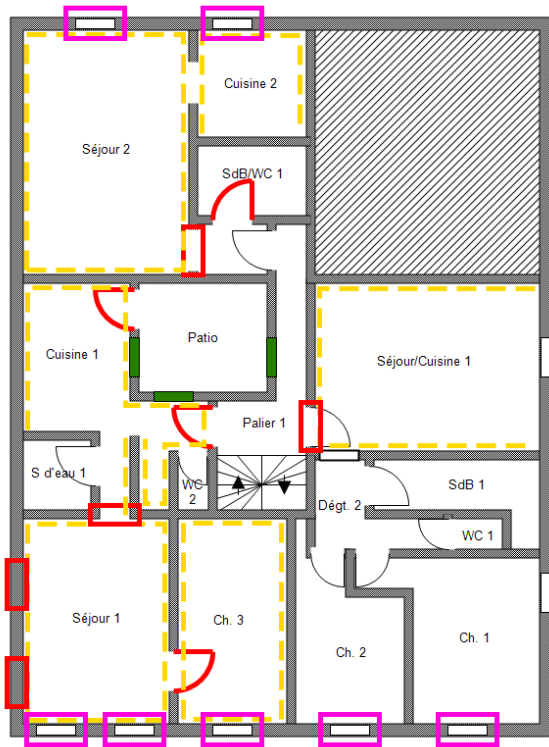
COUR INT.



RUE DE NIEVRE

Niveau RDC (hors logement habité)

COUR INT.



RUE DE NIEVRE

Légende :

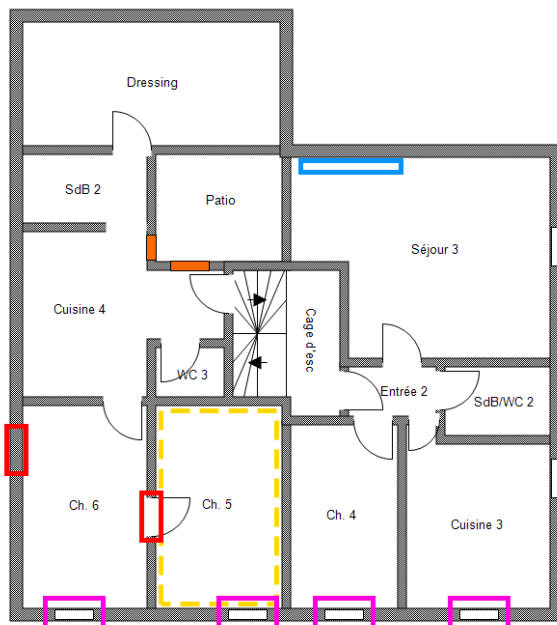
- Portes (bois peint)
- Dormant portes (bois peint)
- Plinthes (bois peint)
- Embrasures et Allèges (plâtre peint)  
Garde-corps et Volets (bois/métal peint)
- Fenêtres (bois peint)

Nota :

- Zone Exclue : Occupée par locataire

Niveau R+1 (hors logement habité)

COUR INT.



RUE DE NIEVRE

Légende :

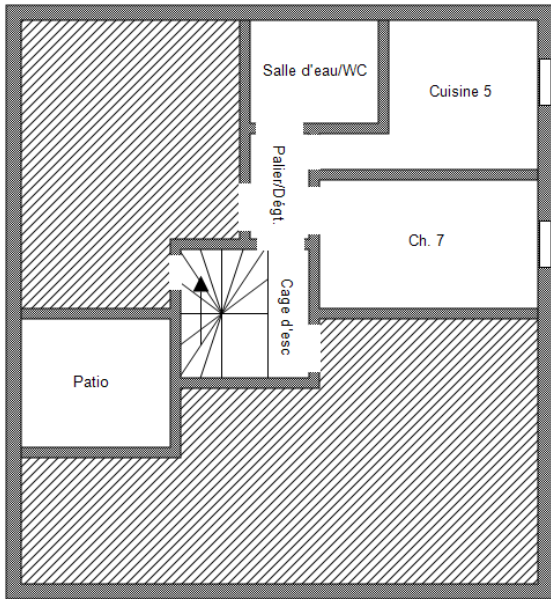
- Dormant portes (bois peint)
- Plinthes (bois peint)
- Embrasures et Allèges (plâtre peint)  
Garde-corps et Volets (bois/métal peint)
- Fenêtres (bois peint)
- Habillage cheminée (bois/plâtre peint)


Nota :

- Zone Exclue : Effondrée ou en partie. Présence d'étais.

Niveau R+2

COUR INT.



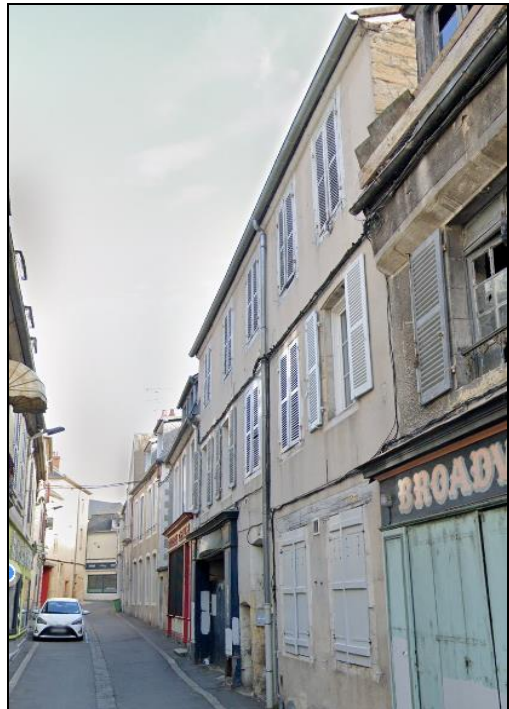
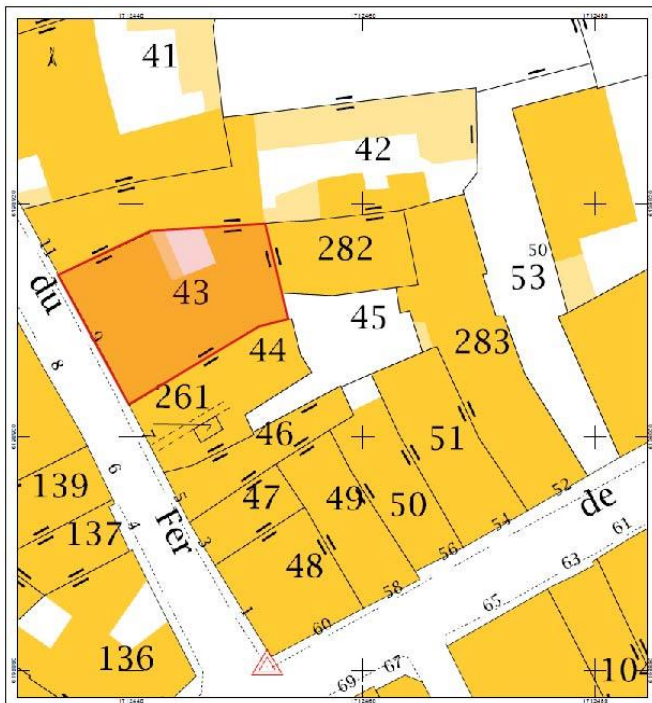
Nota :  
 Zone Exclue : Effondrée ou en partie. Présence d'étais.

RUE DE NIEVRE

Niveau R+3

6.2. 9 RUE DU FER

Localisation



### **Description de l'immeuble**

L'immeuble daterait du XVIIIe s./XIXe s. et a été réalisé avec des matériaux locaux (pierres de taille, moellons...). Il possède une toiture à pan unique, en tuiles plates.

L'immeuble est une co-propriété et inclus un commerce au RDC, ainsi que des logements. Au fil des années, plusieurs extensions ont été ajoutées, jusqu'à obtenir l'immeuble actuel.

L'immeuble possède une petite cour intérieure, côté nord.



Dans cette co-propriété, des désordres ont été relevés et des prescriptions de travaux ont été émises. Elles concernent notamment les parties communes, à savoir : la réfection de la toiture en ajoutant une trappe de désenfumage, le désamiantage, la remise en état des escaliers, ainsi que l'installation électrique, ou encore le traitement de la charpente existante.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, les copropriétaires se sont engagés dans la réalisation de tous les travaux prescrits, avec le soutien financier de l'ANAH (51 200€), de la ville de Nevers (15 000€) et de Nevers Agglomération (26 600€). Les travaux qui se sont achevés à l'été 2022 ont portés sur un total de 154 000€ TTC (=plan de financement prévisionnel) pour la réalisation des postes suivants : réfection et isolation complète de la toiture, rénovation complète et mise en sécurité de la cage d'escaliers, consolidation et rénovation des planchers communs.

A titre informatif :

- Il n'y a pas de stationnement sur la parcelle.

## Données générales

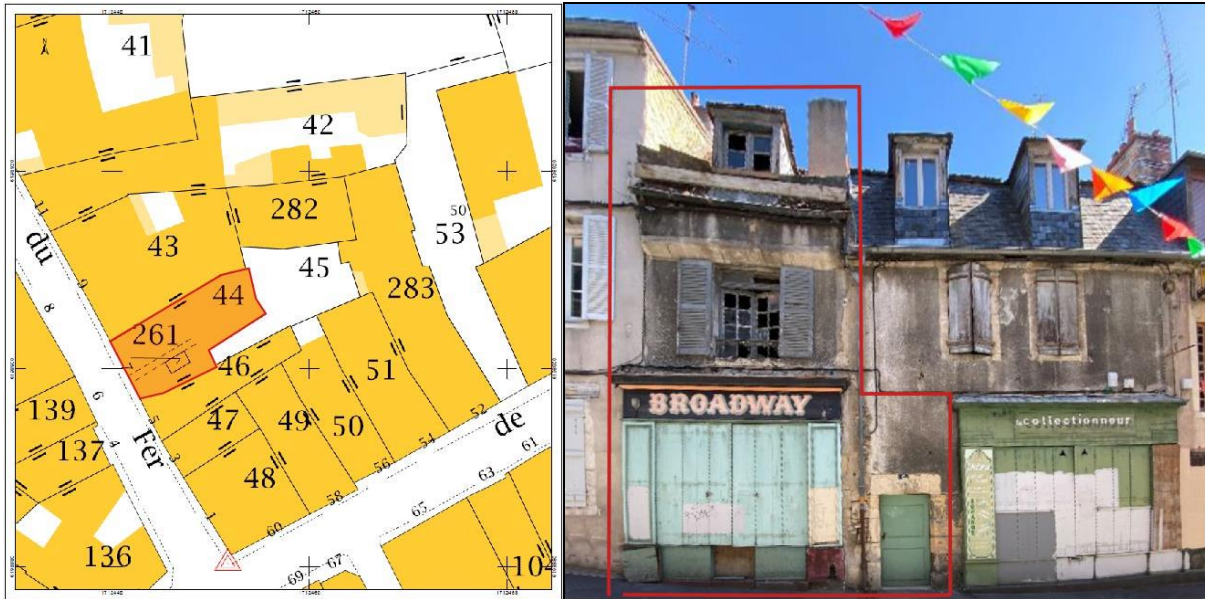
Adresse	9 rue du Fer	
Propriétaire	M. BLANCHARD - M. DROUILLON - M. FOUCAULT - M. HAUPINOT - SCI L'OLIVIER - M. NAAL - M. PEUVOT - Mme RAMEAU	
Parcelle	BK 43	
Superficie de la parcelle	184 m <sup>2</sup>	
Etage	R+2	
Destination	Commerce et habitations	
Commerce en RDC	Oui	
Nombre de logements	8	
Superficie des niveaux :		
	R-1	Inconnu
	RDC	Inconnu
	R+1	Inconnu
	R+2	Inconnu
Total superficie		
Etat d'occupation :		
	R-1	Inconnu
	RDC	Local commercial vacant + Logement occupé
	R+1	Occupé
	R+2	Occupé
Etat de dégradation	Dégradé (uniquement parties communes)	
Procédure en cours	-	
Prescriptions de travaux :		
	Gros-œuvre	
	Charpente	
	Planchers	
	Couverture	Travaux en cours par la co-propriété, notamment dans les parties communes : cage escalier, mise aux normes, toiture, traitement de la charpente...
	Façades	
	Menuiseries	
	Mise aux normes	
Curage à effectuer	Non	
Protection patrimoniale	Oui : bâtiment sur rue de second intérêt	
Diagnostic structure	Inconnu	
Diagnostics amiante et plomb	Réalisé : présence d'amiante et de plomb	

## Schémas du bâtiment – état actuel

Aucune donnée.

### 6.3. 7 RUE DU FER

#### Localisation



#### Description de l'immeuble

L'immeuble daterait du XVIIIe s./XIXe s. et a été réalisé avec des matériaux locaux (pierres de taille, moellons, pans de bois, ...). Il possède une toiture à deux pans, en tuiles plates. Une extension a été ajoutée côté cour intérieure, le long du 9 rue du Fer et possède une toiture en tuiles plates.

Le bâtiment se compose d'un local commercial au RDC vacant depuis plus de 15 ans, possédant une devanture bois et de deux logements au-dessus. L'accès se fait depuis la rue par une porte commune au 5 et au 7 rue du Fer, située entre ces deux bâtiments.



Photo prise depuis le R+2 du 5 rue du Fer

En 2020, l'immeuble présentait un risque d'effondrement immédiat côté cour intérieure, du aux infiltrations d'eau en toiture (voir photo ci-dessus), où la toiture et le pignon étaient menaçants.



Concernant la façade sur rue, la lucarne, le cheneau, ainsi que la cheminée menaçaient de s'effondrer. Un arrêté de péril imminent a donc été délivré en novembre 2020 (voir Annexe art. 10.4). À la suite de cette émission, le propriétaire ne s'étant pas manifesté, les travaux de mise en sécurité ont donc été réalisés par Nièvre Aménagement, pour le compte de la ville de Nevers. Il s'agit de travaux concernant :

- La démolition de la toiture et de la charpente.
- La démolition de la partie menaçante du pignon côté cour intérieure.
- Un renfort de la fenêtre du R+1, côté rue.
- La pose d'un pare-gravats côté rue.
- La mise en place d'un couloir de sécurité entre les immeubles 5 et 7 rue du Fer.

Le coût total de ces travaux s'élève à 42 795.00 €HT.



*Photos des travaux effectués, à la suite du péril imminent.*



*Photos intérieures du bâtiment.*

Outre, les problèmes visibles depuis l'extérieur, l'état général du 7 rue du Fer reste préoccupant, les poutres et planchers bois menacent eux aussi de s'effondrer à court terme. D'un point de vue sanitaire, le bâtiment est fortement dégradé et est uniquement habité par les pigeons et les rats. Outre la forte présence de nuisibles, ce bâtiment a été squatté et on note la présence de matelas ou de linge sale à l'intérieur. Le devenir de cet immeuble préoccupe fortement les quelques habitants de cet îlot Fer/Nièvre.

D'après le diagnostic structurel réalisé en 2020, le 7 et le 5 rue du Fer ont été construits à la même époque et ont tous deux subis des transformations au fil du temps, comme l'ajout d'extension à l'arrière de la parcelle. Ayant été bâtis simultanément, ces deux immeubles sont donc enchevêtrés d'un point de vue constructif (porteur intermédiaire commun et charpente) et il paraît complexe de les dissocier, comme l'indique le diagnostic structurel réalisé en 2020.

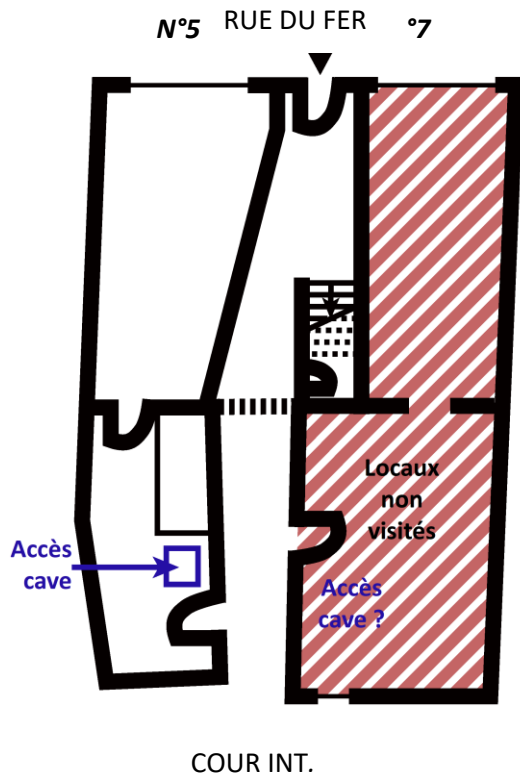
A titre informatif :

- Le propriétaire du 7 Rue du Fer est également propriétaire exclusif de la parcelle BK 45 (cour de cœur d'îlot).
- Il n'y a pas de stationnement sur la parcelle.

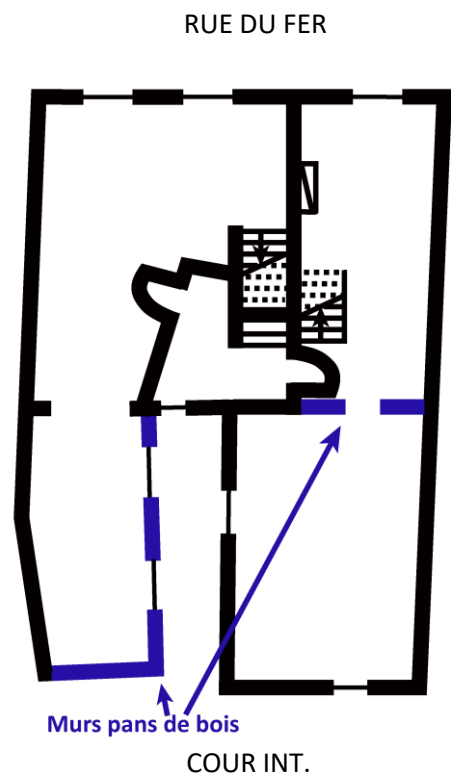
### Données générales

Adresse	7 rue du Fer	
Propriétaire	M. MONTEIL (décédé le 13/10/2021 - succession en cours)	
Parcelle	BK 44 et BK 45	
Superficie de la parcelle	99 m <sup>2</sup> et 83 m <sup>2</sup>	
Etage	R+2	
Destination	Commerce et habitation	
Commerce en RDC	Oui	
Nombre de logements	2	
Superficie des niveaux :		
	R-1	Inconnu
	RDC	Environ 70m <sup>2</sup>
	R+1	Environ 70m <sup>2</sup>
	R+2	Environ 70m <sup>2</sup>
	Total superficie	210 m <sup>2</sup> (hors cave)
Etat d'occupation :		
	R-1	Inconnu
	RDC	Vacant
	R+1	Vacant
	R+2	Vacant
Etat de dégradation	Fortement dégradé	
Procédure en cours	Arrêté de péril en cours	
Prescriptions de travaux :		
	Gros-œuvre	Lourde réhabilitation à prévoir
	Charpente	A déposer
	Planchers	A démolir : trous dans les planchers bois + étaieement à chaque niveau
	Couverture	Toiture déposée suite à arrêté de péril
	Façades	Quelques désordres
	Menuiseries	A déposer
	Mise aux normes	A effectuer
Curage à effectuer	Oui	
Protection patrimoniale	Oui : bâtiment sur rue de second intérêt	
Diagnostic structure	Réalisé : présence de problèmes structurels	
Diagnostics amiante et plomb	Non réalisé	

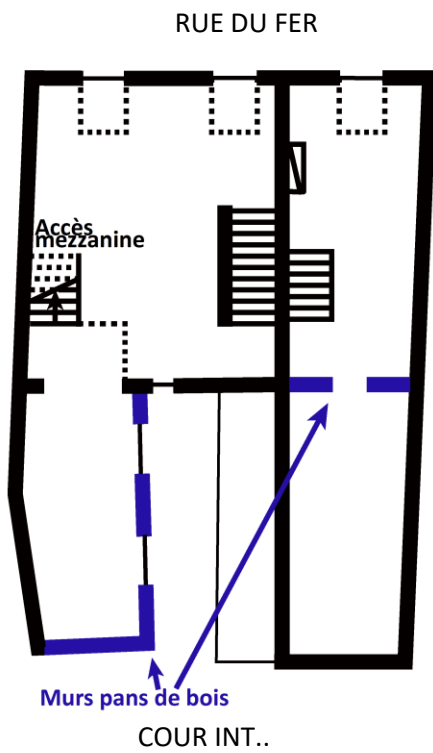
Schémas des bâtiments 5 et 7 du Fer – état actuel



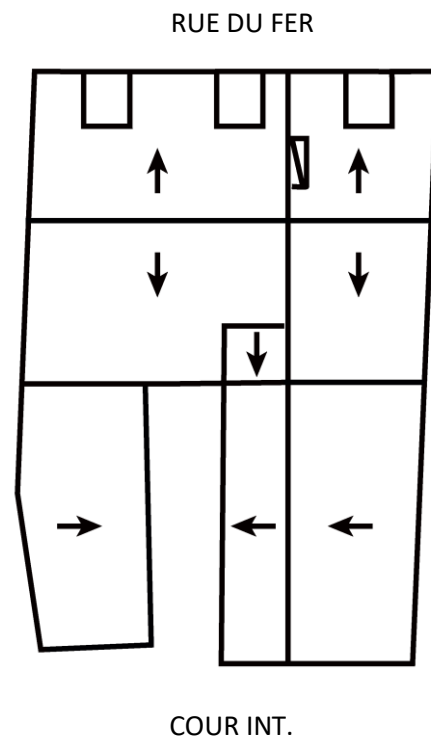
Niveau RDC



Niveau R+1



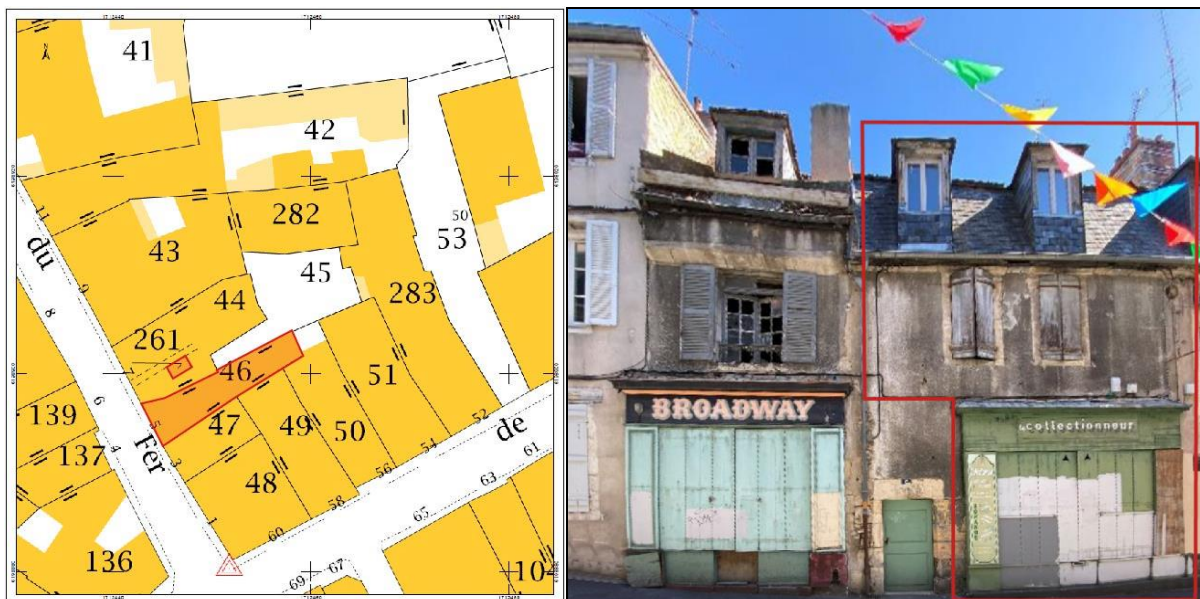
Niveau R+2



Niveau toiture

## 6.4. 5 RUE DU FER

### Localisation



### Description de l'immeuble

L'immeuble daterait du XVIIIe s./XIXe s. et a été réalisé avec des matériaux locaux (pierres de taille, moellons, pans de bois, ...). Il possède une toiture à deux pans, en tuiles plates. Une extension a été ajoutée côté cour intérieure, le long du 3 rue du Fer et possède une toiture en tuiles plates.

Le bâtiment se compose d'un local commercial au RDC vacant depuis plus de 15 ans, possédant une devanture bois et de 3 logements au-dessus. L'accès se fait depuis la rue par une porte commune au 5 et au 7 rue du Fer, située entre ces deux bâtiments.



Les propriétaires actuels ont acquis l'immeuble en 2003 dans l'intention de le réaménager entièrement. Ce projet a été stoppé et ils souhaitent désormais vendre l'immeuble. Cependant, les travaux déjà réalisés ont fragilisé le bâtiment. En effet, le diagnostic structure a mis en évidence des problèmes concernant le mauvais état de la charpente, ainsi que d'importantes déformations de l'entrait de la ferme. De plus, une chape en béton a été coulée par-dessus le plancher bois. Ce dernier n'ayant pas été conçu pour recevoir une charge aussi importante, il possède un risque de rupture important à court terme (voir photos ci-dessous).



*Photos intérieures du bâtiment.*

D'autres problèmes subsistent dans les étages, comme la suppression d'éléments porteurs (ici probablement un mur en ossature bois) ou la présence d'éléments bois dégradés dû aux infiltrations d'eau :



*Photos intérieures du bâtiment.*

Outre, les problèmes visibles depuis l'extérieur, l'état du général du 5 rue du Fer reste préoccupant. Tout comme son voisin le 7, le bâtiment est uniquement habité pas les pigeons et les rats et est considéré comme étant fortement dégradé.

A titre informatif :

- Le bâtiment est en vente actuellement.
- Le bâtiment ne possède pas de stationnement.

## Données générales

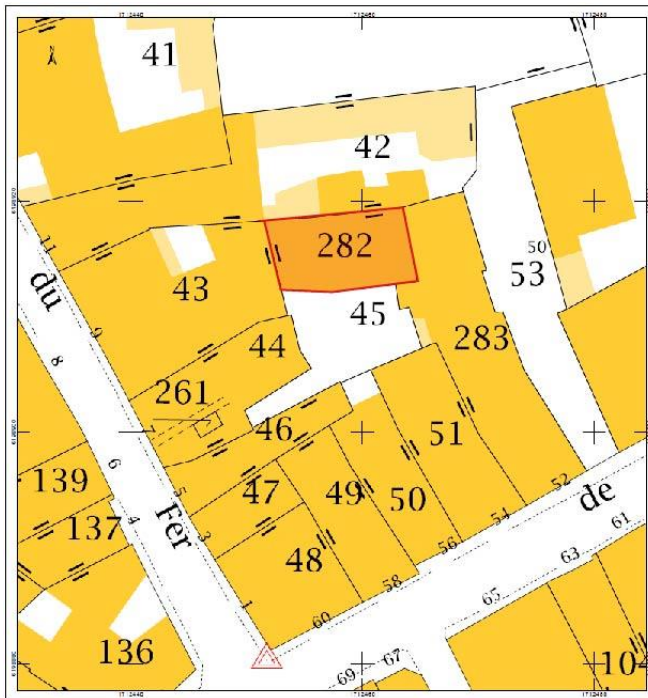
Adresse	5 rue du Fer	
Propriétaire	M. LAISNEY et M. LUCAS	
Parcelle	BK 46 et BK 261	
Superficie de la parcelle	58 m <sup>2</sup> et 2 m <sup>2</sup>	
Etage	R+2	
Destination	Commerce et habitation	
Commerce en RDC	Oui	
Nombre de logements	3	
Superficie des niveaux :		
	R-1	Inconnu
	RDC	Environ 50m <sup>2</sup>
	R+1	Environ 50m <sup>2</sup>
	R+2	Environ 50m <sup>2</sup>
Total superficie	150 m <sup>2</sup> (hors cave)	
Etat d'occupation :		
	R-1	Inconnu
	RDC	Vacant
	R+1	Vacant
	R+2	Vacant
Etat de dégradation	Fortement dégradé	
Procédure en cours	-	
Prescriptions de travaux :		
	Gros-œuvre	Lourde réhabilitation à prévoir
	Charpente	A déposer
	Planchers	A démolir : une dalle béton à été coulée sur les planchers bois et ils menacent de s'effondrer
	Couverture	Toiture à déposer
	Façades	Quelques désordres
	Menuiseries	A déposer
	Mise aux normes	A effectuer
Curage à effectuer	Oui	
Protection patrimoniale	Oui : bâtiment sur rue de second intérêt	
Diagnostic structure	Réalisé : présence de problèmes structurels	
Diagnostics amiante et plomb	Non réalisé	

## Schémas du bâtiment – état actuel

➔ Voir schémas des bâtiments du 5 et du 7 rue du Fer (p. 42).

## 6.5. 5 SUR COUR RUE DU FER

### Localisation



### Description de l'immeuble

Le propriétaire s'étant opposé aux demandes de visite du bâtiment, nous avons mandaté un homme de l'art assermenté pour effectuer la visite, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme (Article R 313-33 à R 313-37). La visite a été effectuée par Mme Evelyne MICHEL, le 23/05/2022.

L'immeuble daterait du XXe s. et il possède une toiture à pan unique, en tuiles mécaniques à simple emboîtement. La façade sud est très hétérogène d'un point de vue des matériaux employés et a connu de multiples transformations par le temps.

A l'extérieur, un balcon maçonné (non étanché) et un appentis contenant les coffrets électriques ont été ajoutés sur la parcelle BK 45, parcelle appartenant à un autre propriétaire, sans aucune autorisation d'urbanisme. Par ailleurs, le logement du R+1 génère un souci majeur de promiscuité avec le bâtiment du 9 rue du Fer (voir photo ci-dessous).



Constructions non-autorisées et soucis de promiscuité

Le bâtiment ne possède qu'une façade sur la cour intérieure, étant enclavé des trois autres côtés. Celui-ci offre quatre logements non-isolés thermiquement.

A l'intérieur, les logements visités présentent des traces d'occupations anciennes, ainsi que des éléments vétustes et dégradés. Des infiltrations d'eau et des moisissures sont présentes dans certaines pièces. Il est à noter que malgré la procédure de droit de visite d'un homme de l'art, le propriétaire a refusé la visite des logements occupés.

A l'intérieur, le bâtiment n'offre pas l'apport de lumière minimale obligatoire, qui se doit d'être à minima de 1/12 de surface de plancher. Les pièces ne sont pas ventilées (voir décret 22/10/1955 et arrêté 14/11/1958 sur l'obligation du renouvellement d'air) et l'électricité n'est pas aux normes (voir norme NF EN 50174-3 et guide UTE C 15-900), tout comme dans les parties communes non sécurisées.

Les logements loués n'offrent donc pas le confort minimal réglementaire et les parties communes ne sont pas désenfumées. Concernant les réseaux : le compteur d'arrivée d'eau potable n'a pas été trouvé, le branchement des eaux usées n'est pas conforme et la totalité des eaux pluviales se déversent directement dans la cour mitoyenne, ce qui engendre des conflits avec les autres usagers (voir photo ci-contre).



D'un point de vue structurel, les planchers ont été reconstitués en béton et il n'est pas possible de constater si les planchers bois ont été conservés en-dessous ou non. De manière générale, tous les éléments structurels sont habillés par des plaques de plâtre cartonnées et il n'est pas possible de constater leur état. Cependant, un problème de solin maçonné a été mis en évidence sur la toiture. Celui-ci est descellé (voir photo ci-contre) et ne joue donc plus son rôle. Cela doit engendrer des problèmes d'infiltrations d'eaux, cachés par ces plaques de plâtre et doit aussi impacter la façade arrière du 9 rue du Fer.

A titre informatif :

- Il y a une rotation très régulière des locataires. Actuellement, un logement au RDC et le logement du R+1 sont occupés par des locataires.
- Le bâtiment ne possède pas de servitude sur la parcelle BK 45.
- Le balcon maçonné a été édifié sur la parcelle BK 45, sans aucune autorisation d'urbanisme.
- Le propriétaire s'est octroyé une partie du RDC du 9 rue du Fer, ayant un accès par la parcelle BK 45. Ce local n'a pas été visité.
- Il n'y a pas de stationnement sur la parcelle.



## Données générales

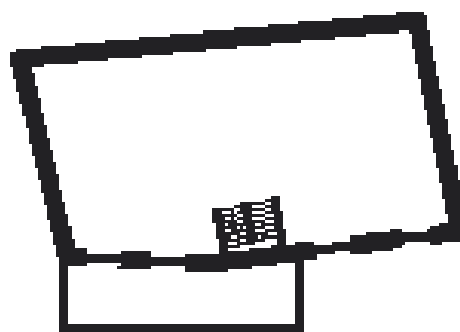
Adresse	5 sur cour rue du Fer	
Propriétaire	M. et Mme VIEIRA DE ORNELAS	
Parcelle	BK 282 (absence de servitude et de PC pour la terrasse du R+1)	
Superficie de la parcelle	75 m <sup>2</sup>	
Etage	R+2	
Destination	Habitation	
Commerce en RDC	Non	
Nombre de logements	6	
Superficie des niveaux :		
	R-1	Inconnu
	RDC	52m <sup>2</sup>
	R+1	36m <sup>2</sup>
	R+2	35m <sup>2</sup>
	Total superficie	Inconnu
Etat d'occupation :		
	RDC	Vacant + Logement occupé
	R+1	Logement occupé
	R+2	Vacant
Etat de dégradation	Dégradé	
Procédure en cours	-	
Prescriptions de travaux :		
	Gros-œuvre	Problèmes d'éclairage naturel + de ruissellement des eaux pluviales qui se déservent dans la cour commune + de vis-à-vis avec le 9 rue du Fer. Absence de sécurité incendie, de ventilation des logements et d'étanchéité de la toiture. Aucune isolation des murs. Interrogation sur le raccordement des eaux usées ?
	Charpente	
	Planchers	
	Couverture	
	Façades	
	Menuiseries	
	Mise aux normes	A effectuer
Curage à effectuer	Non	
Protection patrimoniale	Non	
Diagnostic structure	Non réalisé	
Diagnostics amiante et plomb	Non réalisé	

## Schémas du bâtiment – état actuel



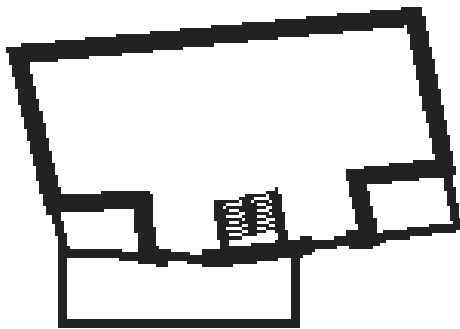
COUR INT..

Niveau RDC



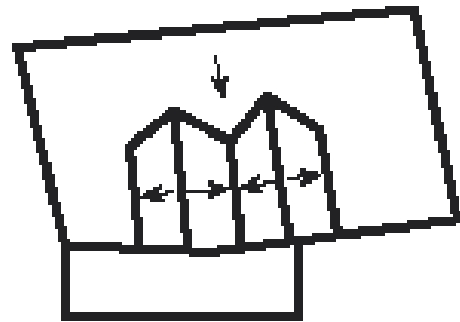
COUR INT.

Niveau R+1



COUR INT.

Niveau R+2



COUR INT..

Niveau Toiture

## 6.6. COUR INTERIEURE

La cour intérieure d'une superficie de 83m<sup>2</sup>, est cadastrée BK 45 et relève de la propriété exclusive de M. Monteil (propriétaire du 7 rue du Fer). Elle se situe en cœur d'îlot et est utilisée par les quelques occupants des logements en périphérie.

L'immeuble 52/54 rue de Nièvre possède une servitude sur cette parcelle, contrairement à l'immeuble 5 sur cour (= parcelle 282). Par ailleurs, ce dernier rejetant la totalité de ses eaux pluviales directement dans cette cour, celle-ci est régulièrement inondée. Cette cour intérieure possédant un léger dénivelé, ces eaux pluviales migrent jusque vers la porte d'entrée donnant sur la rue du Fer (voir photo ci-contre) et créent ainsi de fortes tensions au sein des usagers de cette cour mitoyenne.



La superficie cadastrée de cette cour est de 83m<sup>2</sup>, mais en réalité celle-ci est moindre et doit être approximativement de 30m<sup>2</sup>, dû à l'implantation du balcon de la parcelle 282, à l'accès à la parcelle 283 et à la présence des deux pare-gravats (passage couvert entre le 5 et 7 rue du Fer et façade arrière du 52/54 rue de Nièvre). Cette cour intérieure possède un vrai potentiel attractif concernant l'offre de logements de cet îlot et mériterait d'être plus largement exploitée.

## 6.7. DESCRIPTION DU PROJET DE REQUALIFICATION

Le projet de requalification de cet îlot, comprenant immeubles et cour centrale, a été défini dans une stratégie complète et durable, ayant pour grands principes de :

- Mettre aux normes d'habitabilité d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité ces immeubles qui accueillent des logements.
- Tenir compte de la préservation du patrimoine architectural et urbain du centre-ville.
- Réduire la densité de cet îlot, afin de permettre de réduire les surfaces imperméabilisées et de contribuer à la stratégie globale de réduction de la vacance portée par la collectivité.
- Proposer des logements répondant pleinement à la demande (typologie, surface, configuration, luminosité, espaces extérieurs...), afin de garantir leur commercialisation dans un contexte de marché immobilier et locatif très détendu (28% de taux de vacance en hyper centre).
- Proposer des logements à loyer modéré, afin de permettre une adéquation avec le niveau de ressources des habitants du centre-ville de Nevers.

### 6.7.1. PARCELLES ET IMMEUBLES CONCERNES

Cette opération de requalification porte ainsi sur les huit parcelles cadastrées :

- BK 44
- BK 45
- BK 46
- BK 51
- BK 261
- BK 282
- BK 283
- BK 53

#### **52/54 rue de Nièvre**

L'immeuble 52/54 rue de Nièvre présente des travaux pouvant être réalisés dans le cadre d'une réhabilitation, notamment grâce au bon état actuel du gros-œuvre. Cette réhabilitation permettra de conserver la qualité architecturale du bâtiment, au profit de logements neufs en centre-ville.

Les propriétaires occupantes actuelles conserveront leurs logements. La façade avant sera entièrement retravaillée et les logements seront réhabilités. Il est prévu 3 logements, de typologie T3, en logement locatif social dans les étages.

Afin de garantir une bonne qualité des logements proposés, le rez-de-chaussée sera transformé en locaux communs et dans la mesure du possible les locataires auront un accès direct à la cour du cœur d'îlot.

## 5 rue du Fer et 7 rue du Fer

Les immeubles situés au 5 et 7 rue du Fer présentent tous deux des pathologies considérées comme graves, dues principalement au manque d'entretien (infiltrations d'eau...) depuis de nombreuses années et à des travaux réalisés non cohérents avec le mode constructif du bâtiment (charges trop lourdes, suppression d'éléments porteurs, assemblages bois douteux, ...), par les propriétaires actuels.

Pour pallier ces pathologies, il s'agit de procéder à d'importants travaux sur ces deux bâtiments : ceux-ci peuvent être réalisés dans le cadre d'une réhabilitation lourde, pouvant impliquer une déconstruction des élévations. En effet, étant enchevêtrés l'un dans l'autre d'un point de vue structurel, les deux immeubles ne peuvent être dissociés et ils doivent être traités dans une logique d'ensemble.

La volonté étant de développer une offre de logements de qualité dans ce centre historique, il est proposé une restructuration interne de ces 2 immeubles de manière à ne faire qu'un unique immeuble et à pouvoir y implanter des logements répondants aux normes actuelles, notamment en termes de surface et d'éclairage naturel.

Outre les difficultés techniques liées à l'enchevêtrement des structures et cages d'escaliers, la réhabilitation de chaque immeuble indépendamment ne permettrait que difficilement de produire des logements répondant à ces normes et attentes actuelles, notamment pour la parcelle BK46 (5 rue du Fer), très contrainte en termes d'emprise foncière. Des espaces extérieurs privatifs de types balcons ou loggias pourraient être envisagés côté cour.

Ainsi, il est prévu la reconfiguration des 2 bâtiments en un unique immeuble. Il est prévu 2 logements, de typologie T2, en logement locatif social dans les étages, ainsi que des parties communes en rez-de-chaussée. Les locataires auront accès à la cour en cœur d'îlot.

## 5 sur cour rue du Fer

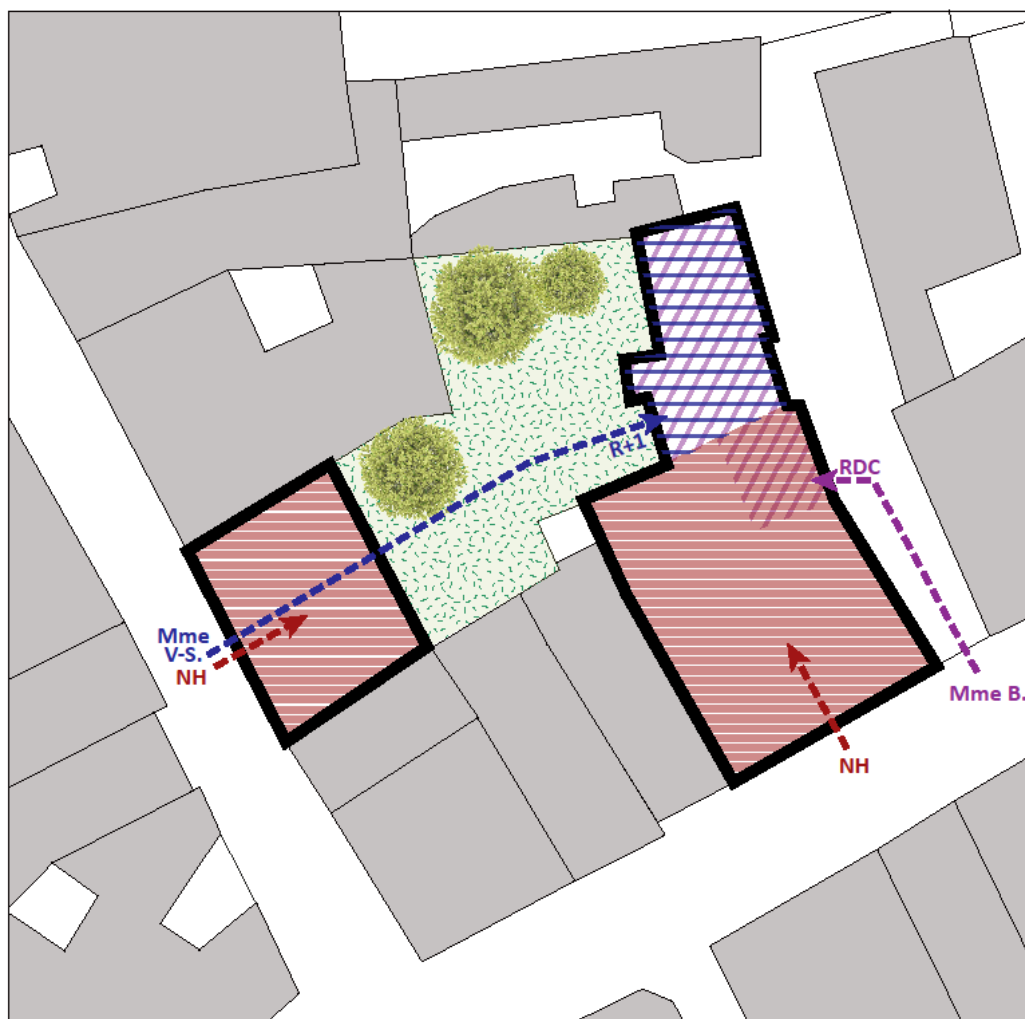
L'immeuble du 5 sur cour rue du Fer présente des problèmes de mise aux normes importantes : incendie, ventilation, étanchéité, écoulement des réseaux, etc... ainsi qu'un souci majeur de promiscuité avec la façade arrière des logements situés au 9 rue du Fer et d'un manque d'apport de lumière naturelle à l'intérieur du bâtiment. Ces logements ne sont donc pas louables en l'état et l'enveloppe budgétaire des travaux est conséquente. En effet, pour contrer ces manquements, une restructuration totale de l'immeuble est indispensable : ce qui contraindrait à réduire la superficie intérieure du bâtiment de manière notable. La présence de 3 façades aveugles pose la question de la capacité à reconfigurer les logements pour permettre un apport suffisant de lumière naturelle.

La présente enquête préalable œuvre dans une logique de requalification complète et durable de l'îlot FER/NIEVRE. L'immeuble du 5 sur cour ne relève pas de la même période de construction que les autres bâtiments de cet îlot et ne possède pas les mêmes qualités architecturales. A ce titre, le règlement du SPR ne lui confère aucune protection (voir annexe 10.5 Extrait du règlement SPR). Aux vues des faibles qualités actuelles du 5 sur cour et ne relevant pas d'un intérêt patrimonial, il paraît opportun de démolir ce bâtiment au profit de l'agrandissement du cœur d'îlot, dans une stratégie d'aération du tissu urbain et d'augmentation des surfaces non imperméabilisées.

Au regard du PLU, cet îlot se situe en zone UA et son règlement prévoit : « dans tout terrain d'une superficie supérieure ou égale à 400m<sup>2</sup> une part de 25% de surfaces non imperméabilisées est nécessaire » (20% en pleine terre et 5% en espaces verts complémentaires). Dans une logique de vision d'ensemble, la surface cumulée de la totalité des parcelles traitées par le projet de requalification représente un total de 588m<sup>2</sup>. La cour actuelle représente 83m<sup>2</sup> (=14%) et est entièrement imperméabilisée. La démolition du bâtiment 5 sur cour (=parcelle 282), permettra donc

d'avoir une cour intérieure d'une superficie d'environ 150m<sup>2</sup> non imperméabilisée (=25.5%) et sera ainsi conforme au PLU. La création de ce véritable cœur d'îlot végétalisé, via la démolition du 5 sur cour, est un atout majeur de cette requalification de l'îlot Fer/Nièvre. Associée à la remise à neuf de 5 logements sur les autres parcelles tel que décrit précédemment, elle permettra de lutter contre la vacance et de redynamiser ce quartier historique du centre-ville de Nevers.

Afin de garantir le bon usage et la bonne gestion dans le temps, il s'agira de clarifier les usages et droits de passage de chacun des résidents. Il est proposé que Mme Bihoreau accède à son logement par la parcelle BK 53, comme elle le fait actuellement<sup>1</sup> et que Mme Valentin-Seguïn accède à son logement en R+1 par l'intermédiaire de la cour intérieure.



*Schéma d'intention du projet de requalification*

En conclusion, l'îlot FER/NIEVRE est situé dans un quartier historique de Nevers et dans une logique d'utilité publique, il semble opportun de recréer l'ancien cœur d'îlot historique, au profit d'un espace extérieur partagé par les résidents et largement végétalisé. Cette démarche s'inscrit dans les objectifs de resserrement et d'amélioration de la qualité du parc de logements du centre-

<sup>1</sup> Nous avons pris contact avec le propriétaire de la parcelle BK 53, dans le but de requalifier les servitudes de chacun.

ville inscrite dans les différents documents stratégiques portés par les collectivités sur ce quartier et rappelés au point 4. du présent dossier.

### **6.7.2. CONDITIONS DE REALISATION DU PROJET**

La requalification de cet ilot en vue de logements de bonne qualité, répondant aux normes et attentes actuelles ainsi que d'un cœur d'ilot aéré, passe ainsi par :

- La réhabilitation complète du bâtiment 52-54 Rue de Nièvre (hors logements actuellement occupés par leurs propriétaires) et la clarification des accès aux logements.
- La démolition du bâtiment 5 sur cour rue du Fer et le traitement complet du cœur d'ilot.
- La réhabilitation lourde des bâtiments 5 et 7 Rue du Fer en vue de leur fusion et de leur reconfiguration complète.

L'ampleur du projet et l'articulation des différents immeubles autour de la cour intérieure, ainsi que le haut niveau de dégradation des différents immeubles rendent nécessaire une démarche globale de requalification. Le portage public global de ce projet s'avère une condition indispensable de requalification complète et durable, notamment avec la mise en perspective de l'inaction des propriétaires depuis de nombreuses années.

Le projet prévoit donc une acquisition publique des biens à réhabiliter ou à démolir, soit les parcelles BK 44, BK 45, BK 46, BK 261 et BK 282 (hors logements occupées par leurs propriétaires sur la parcelle BK 283). La question de l'acquisition du local commercial de Mme Bihoreau, au niveau du RDC du 52 rue de Nièvre est envisagée, avec pour objectif la création de parties communes à destination des résidents du 52/54 rue de Nièvre. La parcelle BK53 est incluse au projet afin de clarifier les accès aux logements conservés par les propriétaires occupantes.

Les acquisitions et les travaux de clos couvert seront réalisés par Nièvre Aménagement dans le cadre de la convention publique d'aménagement « PRI », conclue avec la ville de Nevers. Le second œuvre sera réalisé par Nièvre Habitat, Office public HLM, qui sera le propriétaire final et le gestionnaire de ces futurs logements.

A terme, les propriétaires de cet ilot Fer/Nièvre seront donc : Nièvre Habitat, Mme Valentin-Seguin et Mme Bihoreau.

## **7. PRESCRIPTIONS GENERALES – ARCHITECTURE ET URBANISME**

---

### **7.1. REGLEMENTATION EN VIGEUR**

Ces travaux devront en particulier respecter l'ensemble des normes en vigueur pour les locaux à usage d'habitation (liste non exhaustive).

Ainsi, les travaux devront notamment respecter :

- Le Code de l'urbanisme ;
- Le Code de la construction et de l'habitation ;
- Le Code de la santé publique ;
- Le PLU en vigueur,
- Le SPR approuvé,
- La Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée par la loi n° 2000-1208 du 31 décembre 2000 art. 40 JORF 24 avril 2004 ;
- La Loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU) ;
- Le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location ;
- Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent ;
- Le règlement sanitaire départemental du 26 septembre 1985 ;
- Le décret n° 2006-474 portant lutte contre le saturnisme ;
- Le décret n° 2011-629 sur la protection de la population contre les risques sanitaires liés à l'amiante dans les immeubles bâtis ;
- Le décret n° 2011-36 sur l'installation des détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation ;
- L'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation ;

### **7.2. COMPOSITION DU FRONT BATI**

La conservation du front bâti existant est la règle générale. Dans le cas d'une réhabilitation lourde, les travaux doivent respecter la composition architecturale existante.

Les travaux devront s'attacher à réemployer dans la mesure du possible les matériaux d'origine lorsque que leur bon état le permet (devanture bois, pierre de taille...). Les matériaux contemporains sont autorisés si leur mise en œuvre est cohérente et respectueuse du type architectural initial de l'immeuble.

Les menuiseries devront être réalisées selon un modèle cohérent avec la composition de la façade. Le matériau choisi devra être en adéquation avec la qualité patrimoniale de l'immeuble.

Toutefois, les encadrements des fenêtres ou portes peuvent être adaptés aux normes actuelles (sécurité incendie, accessibilité PMR...) et ainsi déroger à leurs proportions originelles. De plus, dans le cas de la création de nouvelles ouvertures, celles-ci doivent tenir compte de l'ordonnement de la façade existantes.

D'une manière générale, les matériaux employés dans le cadre des travaux, ainsi que leurs coloris, devront être cohérents avec l'implantation de l'îlot Fer/Nièvre en centre historique de Nevers.

### **7.3. COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES**

La cour intérieure sera considérée comme une partie commune extérieure. Elle est implantée en cœur d'îlot et devra être un espace partagé, disponible à loisir pour les résidents.

Cette cour intérieure s'inscrira dans un programme paysager qualitatif, permettant la bonne circulation de l'air, ainsi que la perméabilité des sols.

Les parties communes intérieures et les locaux en RDC non favorables à l'habitat ou au commerce seront remis en état et leur usage optimisé par exemple par la création de locaux partagés.

L'aménagement des parties communes extérieures et intérieures s'attachera tout particulièrement à la sécurité des occupants et en particulier au respect des normes de protection incendie (comme l'installation de trappes de désenfumage...) et au respect de la sécurité des circulations (escalier, éclairage...).

Les circulations verticales seront implantées à leur emplacement d'origine et répondront aux normes actuelles.

### **7.4. LOCAUX COMMERCIAUX**

D'après le PLU et l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les linéaires de la rue du Fer et de cette partie de la rue de Nièvre ne sont pas considérés comme étant des linéaires commerciaux à préserver.

Il n'est pas donc pas demandé d'implanter une cellule commerciale au rez-de-chaussée, mais de réserver ces RDC aux parties communes des logements, par exemple par la création de locaux partagés, comme un hall d'entrée ou des locaux à poussettes et vélos.



## 8. PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

L'estimation prévisionnelle de l'opération est présentée ci-dessous :

Dépenses		Recettes		
<b>Phase 1 :</b> Acquisition, Travaux d'urgence, Déconstruction du 5 sur cour, Gros œuvre sur les 5 et 7 rue du Fer + gros œuvre sur les 52/54 Rue de Nièvre <b>Portage contrat de concession</b>	555 606€ TTC <i>(Dont 127 540€ pour préemption et travaux d'urgence déjà réalisés par concession )</i>	Revente à Nièvre Habitat en fin de phase 1	110 000€	19,8%
		ANAH	207 806€	37,4%
		Reste à charge concession	238 240€	42,9%
<b>Total phase 1</b>	<b>555 606€</b>		<b>555 606€</b>	<b>100%</b>
<b>Phase 2 :</b> Second œuvre aux 5 et 7 Rue du Fer et 52/54 rue de Nièvre <b>Réalisation VEFA pour Nièvre Habitat</b>	713 483€ TTC	Nièvre Habitat	713 483€	
		Subvention HLM (ANRU, Etat, Agglo, Région, Action Logement...)	<i>En déduction de la participation Nièvre Habitat</i>	
<b>Total général (phases 1 et 2)</b>	<b>1 269 089€ TTC</b>		<b>1 269 089€ TTC</b>	

Le cout total des dépenses prévisionnelles s'élève à 1 269 089 € TTC. Au vu de l'état actuel des bâtiments cités ci-dessus, cette enveloppe travaux est conséquente et relève d'un budget élevé pour un particulier. De fait, c'est ce qui rend le recours à l'intervention publique d'autant plus nécessaire.

Le reste à charge de la concession sera partagé entre la Ville de Nevers et Nevers Agglomération.

*Cette estimation ne prend pas en compte la présence d'amiante et de plomb dans l'estimation travaux. A titre informatif, cette dernière a été réalisée en avril 2021.*

## 9. ESTIMATION DES ACQUISITIONS


L'immeuble du 52/54 rue de Nièvre a déjà été acquis par Nièvre Aménagement en novembre 2020, par l'intermédiaire du droit de préemption exercé par la ville de Nevers. Concernant les autres acquisitions foncières nécessaires à la requalification de cet ilot, une demande de la valeur de chaque bien a été effectuée au service des domaines. Il en résulte :

- Les parcelles BK 44 et BK 45 possèdent une valeur de 9 100€.
- Les parcelles BK 46 et BK 261 possèdent une valeur de 13 700€.
- La parcelle BK 282 possède une valeur de 9 100€.

Les conclusions du service des domaines sont mises en annexe à ce dossier.

### 10.1. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Signé électroniquement par : Denis Thuriot  
Date de signature : 29/09/2022  
Qualité : Actes - Denis Thuriot

Envoyé en préfecture le 29/09/2022  
Reçu en préfecture le 29/09/2022  
Affiché le 29/09/22   
ID : 058-215801945-20220927-2022\_DLB132-DE

#### CONSEIL MUNICIPAL DE NEVERS DELIBERATION

Séance du 27 septembre 2022

**N° 2022\_DLB132**

**Élu rapporteur** : Amandine BOUJLILAT

Direction/service : LABO

Nom : MELLOTT VALERIE

Le 27 septembre 2022, à 18 heures 30, le conseil municipal de la commune de Nevers, légalement convoqué le 21 septembre 2022 s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la **présidence de** Denis THURIOT, Maire, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (articles L 2121-7 à L 2121-34).

Nombre de conseillers : 38

Présents (32):

M. Denis THURIOT, Mme Céline MORINI, M. Michel SUET, Mme Amandine BOUJLILAT, M. Philippe CORDIER, M. Yannick CHARTIER, Mme Corinne MANGEL, M. Mahamadou SANGARE, Mme Anne WOZNIAK, M. Sophian SAOULI, Mme Pierrette CONCILE, M. Guy GRAFEUILLE, Mme Françoise HERVET, M. Laurent POMMIER, Mme Isabelle KOZMIN, M. Hervé BARSSE, Mme Muriel MARTY, M. Bertrand COUTURIER, M. Claude LORON, M. Walid GHESSAB, Mme Marylène ROCHER, M. Daniel DEVOISE, Mme Christine KRONENBERG, M. Guillaume LARGERON, Mme Iris GALLOIS, Mme Myrienne BERTRAND, M. Jean-Luc DECHAUFFOUR, M. François DIOT, Mme Rose-Marie GERBE, Mme Sylvie DUPART-MUZERELLE, Mme Emilie CHAMOUX, M. Damien BAUDRY

Effectif légal : 39

Procurations (5):

Mme Cécile DAMERON a donné pouvoir à M. Laurent POMMIER, Mme Chrystel PITOUN a donné pouvoir à M. Philippe CORDIER, M. Martine MAZOYER a donné pouvoir à Mme Françoise HERVET, M. Basile KHOURI a donné pouvoir à M. Denis THURIOT, M. Vincent MOREL a donné pouvoir à Mme Sylvie DUPART-MUZERELLE

Secrétaires de séance : Bertrand COUTURIER - Emilie CHAMOUX

Absents :

Mme Florence VARD

#### REQUALIFICATION DE L'ILOT FER / NIÈVRE - LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

**Exposé,**

Vu le Code de l'urbanisme ;  
Vu le Code de la construction et de l'habitation ;  
Vu le Code de la santé publique ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur,  
Vu la Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée par la loi n° 2000-1208 du 31 décembre 2000 art. 40 JORF 24 avril 2004 ;  
Vu la Loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et le Renouveau Urbain (SRU) ;  
Vu le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location ;  
Vu le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent ;  
Vu le règlement sanitaire départemental en vigueur sur le département de la Nièvre approuvé par l'arrêté préfectoral n° 85-3421 du 21 novembre 1985 ;

Vu le décret n° 2006-474 portant lutte contre le saturnisme ;  
Vu le décret n° 2011-629 sur la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis ;  
Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;  
Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Considérant, l'état de dégradation de l'îlot Fer/Nièvre, présentant des dangers sur la sécurité physique et la santé de ses habitants et nuisant à la qualité urbaine et au fonctionnement du centre-ville de Nevers.

Considérant, les potentialités urbaines de l'îlot Fer/Nièvre situé en plein centre-ville de Nevers et constitué de plusieurs immeubles, permettant la remise sur le marché de logements de qualité, répondant aux normes d'habitabilité modernes, tout en redorant l'image du centre-ville.

Considérant que les grands principes de la requalification complète de cet îlot, comprenant immeubles et cour centrale sont :

- Mettre aux normes d'habitabilité d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité ces immeubles qui accueillent des logements.
- Tenir compte de la préservation du patrimoine architectural et urbain du centre-ville.
- Réduire la densité de cet îlot, afin de permettre de réduire les surfaces imperméabilisées et de contribuer à la stratégie globale de réduction de la vacance portée par la collectivité.
- Proposer des logements répondant pleinement à la demande (typologie, surface, configuration, luminosité, espaces extérieurs...), afin de garantir leur commercialisation dans un contexte de marché immobilier et locatif très détendu (28% de taux de vacance en hyper centre).
- Proposer des logements à loyer modéré, afin de permettre une adéquation avec le niveau de ressources des habitants du centre-ville de Nevers.

Considérant que le programme fixé du projet permettra :

- La réhabilitation complète du bâtiment 52-54 Rue de Nièvre (hors logements actuellement occupés par leurs propriétaires) et la clarification des accès aux logements.
- La démolition du bâtiment 5 sur cour rue du Fer et le traitement complet du cœur d'îlot.
- La réhabilitation lourde des bâtiments 5 et 7 Rue du Fer en vue de leur fusion et de leur reconfiguration complète.

Considérant que le projet répond pleinement aux objectifs poursuivis par la Commune et l'Agglomération de Nevers fixés dans les documents de planification, en particulier PLU et PLH.

Considérant que le portage public global du projet est une condition indispensable à la réalisation de ce projet, au regard :

- de l'inaction des propriétaires depuis de nombreuses années ;
- du haut niveau de dégradation des différents immeubles qui rend nécessaire une démarche globale de requalification à l'échelle de l'îlot ;
- de l'ampleur du projet nécessitant la fusion de plusieurs immeubles appartenant à des propriétaires différents et la déconstruction complète d'un bâtiment. Ces travaux ne peuvent être menés individuellement par les propriétaires concernés ;
- du coût de l'opération rapporté à la valeur des immeubles concernés et qui s'élève à 1 269 089 € TTC.

Considérant la nécessité d'intervenir sur les huit parcelles cadastrées : BK 44, BK 45, BK 46, BK 51, BK 261, BK 282, BK 283, BK 53 et de les acquérir afin de réhabiliter ou démolir les bâtiments ou espaces extérieurs qui les composent.

Considérant que le site du projet est sous convention publique d'aménagement (PRI) entre la Ville de Nevers et Nièvre Aménagement, qui se chargera de l'acquisition des immeubles et de la réalisation des travaux de clos couvert, et que le second œuvre sera réalisé par Nièvre Habitat, Office public HLM, qui sera le propriétaire final et le gestionnaire de ces futurs logements.

Considérant qu'il convient d'acter le principe du lancement effectif d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'en confier la mise en œuvre à Nièvre Aménagement.

Considérant que la mise en œuvre de la procédure conduit notamment à solliciter le Préfet de la Nièvre pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de requalification de l'îlot Fer/Nièvre et d'une enquête parcellaire conjointe, en vue de l'obtention d'un arrêté déclarant d'utilité publique le projet de requalification, ainsi que les acquisitions des parcelles nécessaires à sa réalisation.

Je vous propose :

- De m'autoriser à solliciter le Préfet de la Nièvre pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de requalification de l'îlot Fer/Nièvre, et d'une enquête parcellaire conjointe, en vue de l'obtention d'un arrêté déclarant d'utilité publique l'acquisition des immeubles nécessaires ainsi que la réalisation du projet de requalification.
- D'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- De m'autoriser à accomplir toutes les démarches ou formalités et à signer tous les actes et documents que la DUP rendrait nécessaire.

---

A reçu un avis favorable en Commission 3 du 20/09/2022

Après en avoir délibéré,  
Le conseil municipal, par 37 voix pour,  
Adopte à l'unanimité.

Fait à Nevers, le 27 septembre 2022.

Le Maire


Denis THURIOT

Le Maire

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif par voie postale 22, Rue d'Assas – 21000 DIJON ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de la présente publication.

## 10.2. ARRETES DE PERIL

République Française



**Nevers**  
cité ducale

**ARRETE DE PERIL**  
**52 ET 54 RUE DE NIÈVRE**

PREFECTURE DE LA NIEVRE  
Reçu au contrôle de légalité le

**3 0 MAI 2011**

**N° 2011- 571**

**LE MAIRE DE LA VILLE DE NEVERS**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et notamment les articles L.511-2 et suivants, R.511-1 et suivants ,  
Vu le rapport dressé en date du 15 février 2011 par Mme Desbonnets, technicienne territoriale,  
Vu l'avis réputé favorable de l'Architecte des Batiments de France,  
Considérant l'information faite aux propriétaires le 22 février 2011, les invitant à présenter leurs observations pendant un délai de 1 mois,  
Considérant que l'état des immeubles visés constitue toujours un danger pour la sécurité publique,  
Considérant qu'il y a lieu, dans l'intérêt de celle-ci, d'ordonner aux copropriétaires la réparation des immeubles en cause,

**ARRETE :**

**Article 1 :**

- M. et Mme Darmagnac demeurants 14 rue C.Bernard à Varennes-Vauzelles, 58640,
- et M. et Mme Gallonet demeurants 55 rue des Chauvelles à Nevers, 58000, copropriétaires de l'immeuble cadatré BK51 et situé 54 rue de Nièvre à Nevers 58000,
  
- Mme Bihoreau Marthe, domiciliée 52 rue de Nièvre, à Nevers 58000,
- Mme Valentin Marie-Yvonne, demeurant à Noille, 58130 Montigny-aux-Amognes,
- et M. et Mme Gallonet demeurants 55 rue des Chauvelles à Nevers, 58000, copropriétaires de l'immeuble cadatré BK283 et situé 52 rue de Nièvre à Nevers 58000,

sont mis en demeure, dans un délai de deux mois, à compter de la notification du présent arrêté, de faire cesser le péril résultant de l'état dudit immeuble, en y effectuant les travaux suivants :

- Remplacement intégral de la couverture des deux immeubles avec reprise ponctuel des murs (empochement, piquage, sommiers),
- Remplacement des éléments porteurs bois de la structure porteuse horizontale présentant des attaques insecticides avancées pouvant nuire à la solidité des planchers et des pièces en bois particulièrement délitées suite aux infiltrations ponctuelles d'eau. Les abouts des planchers et les encastremets devront être revus et traités de manière satisfaisante par un professionnel.

**Article 2 :** A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire pourra faire procéder d'office à leur exécution et aux frais des propriétaires.  
La créance de la commune envers les propriétaires comprend dans ce cas, le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou de celles des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage.

**Article 3 –** Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation d'un logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de péril ou de son affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée (extrait de l'article L.521-2 du CCH).

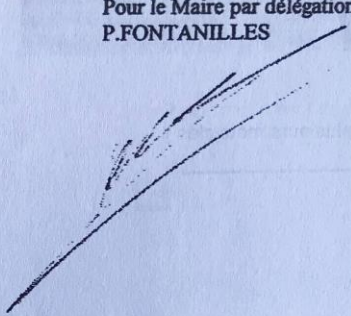
**Article 4 –** Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Dijon dans les 2 mois de sa notification.

**Article 5 - Ampliation de cet arrêté sera adressée à :**

- M. le Préfet de département,
- M. le Directeur départemental de la Caisse d'Allocations Familiales (Fonds de solidarité pour le logement).

Fait et arrêté à NEVERS, le 30 mai 2011.

Pour le Maire par délégation,  
P.FONTANILLES



## ARRÊTÉ MUNICIPAL

### PERIL IMMINENT

7 rue du Fer 58000 NEVERS et ses abords

N° D2020-150  
Ref : D20-03331  
DSTP/SSHS/DD/GR

LE MAIRE DE LA VILLE DE NEVERS,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L551-1 à L511-6, les articles L521-1 à L521-4, les articles R511-1 à R511-11,

VU l'article R556-1 du Code de justice administrative,

VU l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'arrêté municipal n° 2020-048 du 5 juin 2020 accordant délégation de fonction et de signature à M. LORON, 12<sup>ème</sup> adjoint au maire,

VU le rapport du 13 novembre 2020 dressé par M. Armand PRIEST, expert désigné par ordonnance de M. le Président du Tribunal Administratif de Dijon en date 6 novembre 2020 sur notre demande, concluant à l'existence d'un péril imminent, ainsi que des suppléments en date du 16 novembre 2020 et du 17 novembre 2020.

CONSIDÉRANT qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures soient prises en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est gravement menacée par le risque d'effondrement de l'immeuble cadastré BK 44,

### ARRETE :

- Article 1 : Tant que les mesures impératives permettant la mise en sécurité ne seront pas réalisées, sont immédiatement interdits à toute habitation, location, occupation ou visite tous les locaux, commerces, logements ou parties privatives des biens cadastrés suivants :
- Parcelle cadastrée BK 44, 7 rue du Fer
  - Parcelle cadastrée BK 261
  - Parcelle cadastrée BK 46, 5 rue du Fer (sur rue)
  - Parcelle cadastrée BK 282, 5 rue du Fer (sur cour)



- Parcelle cadastrée BK 45, cour intérieure
- Parcelle cadastrée BK 283 sauf si l'accès par le 52-54 rue de Nièvre est rétabli par des travaux d'urgence pour assurer la sécurité de ses usagers

Article 2 : M. MONTEIL François, propriétaire de l'immeuble sis 7 rue du Fer à Nevers, ou ses ayants droits, devra prendre toutes les mesures suivantes pour garantir la sécurité publique dans les délais impartis en procédant à la mise en sécurité de l'immeuble, en s'appuyant sur les observations du rapport de l'expert mandaté sur ce sinistre à savoir :

Immédiatement

- Interdire la circulation des véhicules et des piétons au droit de l'immeuble
- Mise en place de barrière de type « Héras » au droit de l'immeuble afin d'interdire l'accès aux piétons hormis les Hommes de l'Art mandatés pour le suivi du chantier.
- Neutralisation du passage traversant piéton qui conduit à la cour intérieure.
- Faire intervenir le concessionnaire des réseaux électriques pour laisser courir les câbles en façade.
- Fermer les volets de la partie gauche du rez-de-chaussée et de l'étage du bien situé au 8 rue du Fer

D'ici le 27 novembre 2020

- Requérir la présence d'un bureau de contrôle ou d'un bureau d'études avant toute démolition.
- Vérifier que tous les réseaux gaz, électricité et eau ont été neutralisés.
- Etablir un échéancier des travaux de démolition.

D'ici le 9 décembre 2020

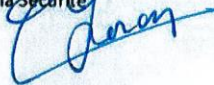
- Dépose de la toiture, de la charpente et des planchers en prenant soin de désolidariser l'ensemble des bâtiments mitoyens.
- Retirer et obturer en maçonnerie les pièces de bois ancrées dans le mur séparatif avec le 9 rue du Fer.
- Araser au niveau du linteau de la fenêtre le pan de maçonnerie côté cour.
- Appliquer un glacis ciment de fermeture sur toutes les arases
- La fenêtre de l'étage côté rue sera obturée par une maçonnerie
- Protéger des intempéries par une charpente légère supportant une toiture en tôle le bâti restant.

Les travaux de démolition et de protection devront être réalisés par des entreprises qualifiées et sous leur entière responsabilité en prenant soin d'assurer la protection des personnes et des biens durant tout le temps de leur intervention.

- Monsieur MONTEIL François, propriétaire de la parcelle BK 44, chemin des Gillettes 49100 ANGERS.
- Monsieur LAISNEY Christophe, propriétaire de la parcelle BK 46, 2bis rue de la Crémaillère d'Argent 49800 LOIRE-AUTHION.
- M.LUCAS Serge, propriétaire de la parcelle BK 46, 2 clos des Mailles 49380 BELLEVIGNE EN LAYON.
- Cabinet Beugnot, syndic de copropriété de la parcelle BK 43, 19 rue Pierre Bérégovoy 58000 NEVERS
- Mme VALENTIN SEGUIN Marie, copropriétaire de la parcelle BK 283, 52 rue de Nièvre.
- Mme BIHOREAU Marthe, copropriétaire de la parcelle BK 283, 54 rue de Nièvre
- M. DE ORNELAS VIEIRA José, propriétaire de la parcelle BK 282, La Bonne Femme route de Sermoise 58000 SERMOISE SUR LOIRE
- Nièvre Aménagement , 13 rue Ferdinand Gambon 58000 NEVERS

Fait et arrêté à Nevers, le 17 novembre 2020

Le Maire,  
Par délégation  
Claude Loron  
Ajoint au Maire  
A la Tranquillité  
Et la Sécurité



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, compte tenu de sa transmission en Préfecture et de sa publication.

Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif 22, Rue d'Assas - 21000 DIJON ou par voie dématérialisée via l'application "Télérecours citoyens" sur le site <https://www.telerecours.fr/> dans un délai de deux mois à compter de la présente publication.








Tous les travaux devront être engagés dans le respect des constructions en place, avec application des règles de sécurité en vigueur (arrêté temporaire d'occupation du domaine public, pose de panneaux de signalisation et barrières, chacun soumis à la délibération n°2019-DLB181 du 17 décembre 2019).

- Article 3 : M. LAISNEY Christophe et M. LUCAS Serge, propriétaires de l'immeuble sis 5 rue du Fer à Nevers, ou ses ayants droits devront d'ici le 27 novembre 2020, procéder à un examen technique détaillé de la structure de leur bien.
- Article 4 : Le présent arrêté est exécutoire immédiatement et sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 2 et 3. Il sera affiché sur les barrières du périmètre de sécurité, ainsi qu'en Mairie.
- Article 5 : Si le propriétaire mentionné à l'article 2, ou ses ayants droits, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, la mainlevée du péril pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune. Le propriétaire tient à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.
- Article 6 : Faute pour les propriétaires mentionnés à l'article 2 et 3, d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune, aux frais de chacun en ce qui le concerne, ou à ceux de ses ayants droits.
- Article 7 : Le propriétaire mentionné à l'article 2 reste redevable de tous les frais annexes liés à l'interdiction d'habitation, d'occupation et de visite des bâtiments voisins prévue par ce présent arrêté. Cette présente disposition ne se substitue pas aux droits de saisine de la juridiction civile par les propriétaires et locataires des immeubles voisins pour ce qui concerne un éventuel préjudice de jouissance.
- Article 8 : Le propriétaire mentionné à l'article 2, reste redevable des frais liés à l'interdiction d'occupation du domaine public permettant de sécuriser la rue du Fer, par la mise en place de barrières.
- Article 9 : Copie du présent arrêté sera adressée pour exécution, chacun pour ce qui le concerne, à :
- Mme La Préfète de la Nièvre, service interministériel de défense et de la protection civile
  - Mme. Le commissaire directeur départemental de la sécurité publique,
  - M. le directeur départemental des services d'incendie et de secours,
  - M. le directeur départemental des territoires,
  - M. le Directeur Départemental des Territoires, Secrétariat du PDLHI
  - M. le directeur général des services de la ville de Nevers,
  - M. l'architecte des bâtiments de France.

### 10.3. EXTRAIT DU REGLEMENT SPR



LEGENDE

-  MONUMENT HISTORIQUE CLASSE OU INSCRIT
-  BATIMENT EXCEPTIONNEL
-  BATIMENT DE PREMIER INTERET  
à conserver et à restaurer
-  BATIMENT DE SECOND INTERET  
modifiable dans le respect du règlement
-  MUR OU FACADE DE PREMIER INTERET
-  CLOTURE OU ALIGNEMENT COHERENT
-  PORTAIL OU PORTE DE PREMIER INTERET
-  PORTAIL OU PORTE DE SECOND INTERET
-  TRACE INDICATIF DE LA 1ère ENCEINTE MEDIEVALE
-  TRACE INDICATIF DE LA 2ème ENCEINTE MEDIEVALE
-  PRINCIPAUX EDIFICES EXISTANTS OU DISPARUS  
FIGURANT SUR LE CADASTRE DE 1835  
(TRACE INDICATIF)
-  TOURELLE
-  FRAGMENTS D'ARCHITECTURE  
(classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire  
des Monuments historiques ou d'intérêt reconnu)

#### **10.4. DIAGNOSTIC STRUCTUREL DU 52/54 RUE DE NIEVRE**

Voir annexe en pièce jointe.

#### **10.5. DIAGNOSTIC STRUCTUREL DU 5 ET 7 RUE DU FER**

Voir annexe en pièce jointe.

#### **10.6. RAPPORT DE LA VISITE DE L'HOMME DE L'ART**

Voir annexe en pièce jointe.

#### **10.7. ESTIMATIONS DES DOMAINES**

Voir annexe en pièce jointe.

#### **10.8. AVIS DE CONSULTATION PREALABLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE**

Voir annexe en pièce jointe.