

Monsieur le Préfet
Préfecture de la Nièvre
40 rue de la Préfecture
58000 Nevers

Nevers, le **27 JUIL. 2021**

Laboratoire des Projets et des Innovations
Suivi par : Quentin BRUCHON
Réf : D21-01927
Tél : 03.86.68.43.01
E-Mail : quentin.bruchon@ville-nevers.fr

Objet : Projet rénovation Ilot rue du Fer
P.J : Eléments de contexte

Monsieur le Préfet,

Dans le cadre du projet de rénovation de l'ilot du Fer, qui a fait l'objet de plusieurs arrêtés de péril, le traitement du bâtiment 5 Rue du Fer (sur cour) et de la cour paraît indispensable à un recyclage complet de l'ilot et à une amélioration pérenne de l'habitat sur cet ensemble d'immeubles.

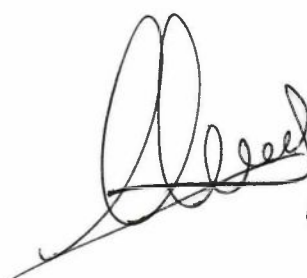
La conservation d'un bâtiment dysfonctionnel en cœur d'ilot pourrait nettement réduire les effets produits par les lourdes interventions publiques portées sur les autres immeubles.

La connaissance de l'état du bâti et de l'habitabilité du bâtiment sur cour est nécessaire pour prévoir les travaux adaptés à la levée des dysfonctionnements existants et pour engager les outils et dispositifs appropriés à la situation (pouvoir de police, DUP d'ORI...).

L'activation du dispositif de droit de visite des hommes de l'art (*articles L.313-10 et R313-33 à R313-37 du Code de l'urbanisme*) permettrait ainsi de connaître l'état réel de l'intégralité du bâtiment 5 Rue du Fer (bâtiment sur cour) dont les propriétaires nous refusent l'accès et ainsi de pouvoir poursuivre la définition du projet de recyclage de cet ilot stratégique et dégradé du centre-ville de Nevers.

C'est pourquoi je vous sollicite afin de cibler les hommes de l'art habilités afin d'établir un arrêté du Maire qui permettra d'activer ce dispositif de droit de visite.

Veuillez recevoir, Monsieur le Préfet, l'assurance de mes sentiments dévoués.



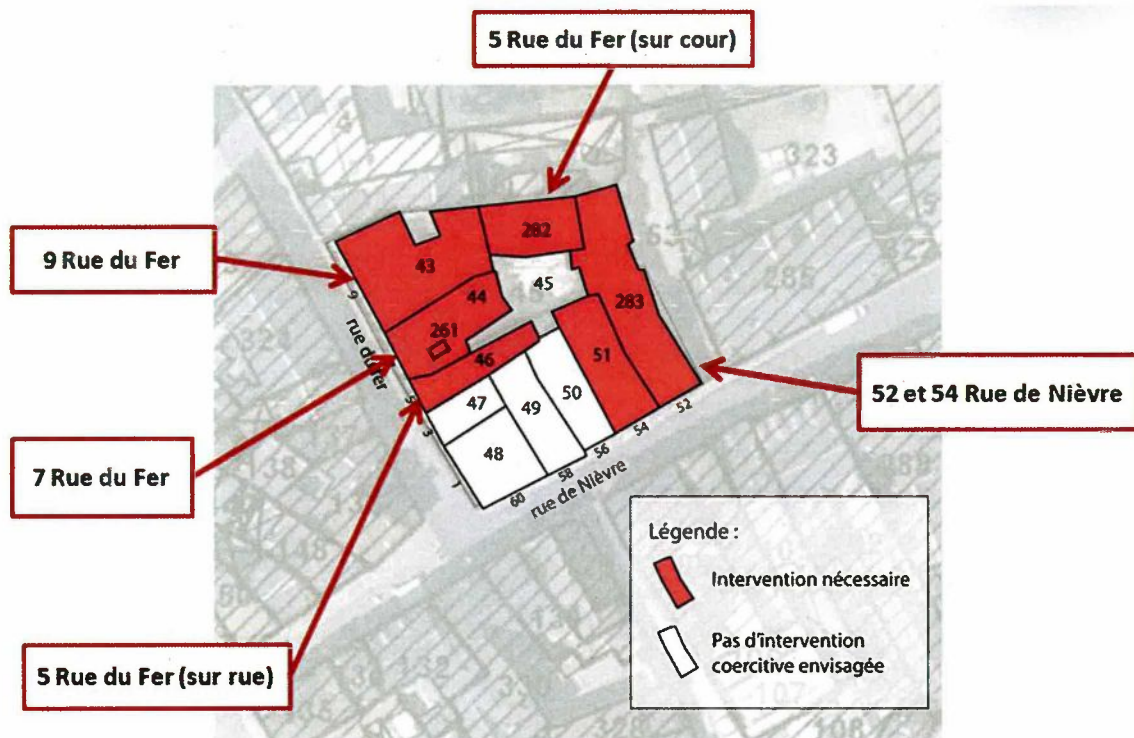
Denis THURIOT
Maire de Nevers

Cordialement

Ilot Rue du Fer – Rue de Nièvre

Éléments de contexte

1°) Un ilot de 6 immeubles nécessitant une requalification complète :



- Un ilot composé de 6 immeubles en hyper centre de Nevers.
- De **nombreux désordres constatés depuis les années 2000** : risques pour la sécurité des habitants et des riverains, effets négatifs sur le quartier et ses commerces...
- L'ilot est **reconnu prioritaire dans le cadre de l'OPAH-RU de Nevers Agglomération** et son recyclage est inscrit dans la convention **Action Cœur de Ville**.
- Les aides incitatives de l'OPAH-RU ne suffisant pas à traiter les désordres il est décidé de passer à des démarches potentiellement coercitives (déclaration d'utilité publique, expropriation...)
- **En 2017 la Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) reconnaît l'éligibilité de l'ilot aux dispositifs spécifiques de traitement des situations d'habitat insalubre et dégradé de l'ANaH (RHI-THIRORI) (Avis de la CNLHI du 7 juillet 2017).** En 2020 une étude de calibrage portée par Nevers Agglomération est engagée pour préciser la situation des immeubles, des propriétaires et des occupants et définir plus précisément un projet de recyclage de l'ilot afin de passer en phase opérationnelle dès 2022.

- L'intégralité de l'ilot est incluse dans le périmètre d'OPAH-RU et dans le contrat de concession valant périmètre de restauration immobilière (PRI). Le PRI mentionne explicitement la Rue du Fer et la Rue de Nièvre.

2°) Situation actuelle des immeubles et état d'avancement de l'étude de calibrage :

Bâtiment 9 Rue du Fer :

- Bâtiment en copropriété. Désordres identifiés dans les parties communes : problèmes de sécurité dans la cage d'escaliers, problèmes de structure, travaux de charpente et toiture à effectuer...
- Copropriété volontaire pour réaliser les travaux nécessaires.
- **Accompagné via un dossier copropriété dégradée dans le cadre de l'OPAH-RU (aide financière et accompagnement technique) donc sorti du périmètre de l'étude.** Les travaux ont commencé au printemps 2021.

Bâtiments 52 et 54 Rue de Nièvre :

- Bâtiments en copropriété : la plupart des lots ont été acquis par Nièvre aménagement (concessionnaire) en 2020 par usage du droit de préemption. Deux logements sont occupés par leur propriétaire et un local commercial vacant appartient à l'une des propriétaires occupantes.
- Bâtiments sous arrêté de péril depuis de nombreuses années.
- Les diagnostics techniques réalisés dans le cadre de l'étude de calibrage ont permis de préciser la situation des bâtiments. Sur la partie arrière, occupée, la toiture et la charpente ont été refaites il y a quelques années et les logements sont de bonne qualité. La partie sur rue concentre les désordres : les murs extérieurs et porteurs sont sains mais la toiture et la charpente sont entièrement à reprendre, les planchers sont très dégradés et à refaire entièrement (partiellement écroulés).
- Des travaux d'urgence ont été réalisés en fin d'année 2020 par Nièvre Aménagement (propriétaire) : Nettoyage du bâtiment (évacuation de nombreux gravats, désinfection rats, puces et pigeons), Etalement d'une partie des planchers pour permettre la réalisation des diagnostics techniques, Remise en place des tôles sur la toiture et fermeture des ouvertures pour stopper les infiltrations d'eau qui détérioraient le bâtiment et empêcher le retour des pigeons, Mise en sécurité de l'accès aux logements occupés.
- Projet de sortie envisagé (en cours de précision dans le cadre de l'étude de calibrage) : Création de plateaux par Nièvre Aménagement (financement THIRORI) puis revente à Nièvre Habitat (reconstruction hors site du PRU du Banlay). Scission de la copropriété pour séparer l'arrière du bâtiment (appartenant aux 2 propriétaires occupantes) de la partie sur rue.

Bâtiment 7 Rue du Fer :

- Le bâtiment appartient à un propriétaire qui reste injoignable.
- Bâtiment vacant depuis longtemps, très dégradé. La charpente, la toiture et les planchers sont partiellement écroulés.
- Arrêté de péril imminent pris à l'automne 2020 car le pignon côté cour menaçait de s'effondrer. En l'absence de réaction du propriétaire, déconstruction partielle du bâtiment réalisée par Nièvre Aménagement (concessionnaire) pour lever les risques.

- Projet de sortie envisagé (en cours de précision dans le cadre de l'étude de calibrage) : réhabilitation du bâtiment, création de plateaux pour permettre une fusion avec le bâtiment 5 Rue du Fer (sur Rue). Revente de plateaux à Nièvre Habitat (reconstruction hors site du PRU du Banlay).

Bâtiment 5 Rue du Fer (bâtiment sur Rue) :

- Le bâtiment appartient à un propriétaire coopératif dans le cadre de l'étude (a notamment donné les clés pour permettre la réalisation des différents diagnostics techniques).
- Bâtiment vacant depuis longtemps, très dégradé. La charpente et la toiture sont entièrement à reprendre ainsi que les planchers. Le propriétaire a entamé des travaux de rénovation intérieure, laissés en suspens depuis plus de 10 ans. Les travaux de rénovation entrepris par le propriétaire ont fragilisé la structure du bâtiment : suppression de porteurs, installation d'une dalle béton trop lourde pour la structure...
- Projet de sortie envisagé (en cours de précision dans le cadre de l'étude de calibrage) : réhabilitation du bâtiment, création de plateaux pour permettre une fusion avec le bâtiment 7 Rue du Fer. Revente de plateaux à Nièvre Habitat (reconstruction hors site du PRU du Banlay).

Bâtiment 5 Rue du Fer (bâtiment sur cour) :

- Le bâtiment appartient à un couple de propriétaires qui s'opposent à toute visite du bâtiment.
- Pas de risque apparent en matière de sécurité. Suspicion d'insalubrité et de marchand de sommeil mais sans preuve tangible (impossibilité de visiter l'intégralité du bâtiment).
- Logements mis en location. Seul 1 logement du rez-de-chaussée était occupé au démarrage de l'étude. Le logement de la locataire a pu être visité lors de l'enquête sociale : pas de risque pour la sécurité, quelques infractions au RSD. Locataire relogée du fait de la fermeture de l'accès à la cour (arrêté de péril sur le n°7). Elle n'a pas souhaité revenir dans ce logement.
- Balcon construit sans autorisation, sur une parcelle qui n'appartient pas au propriétaire.
- Pas de droit de passage officiel pour passer par la cour.
- Doubte sur la qualité des raccordements (eau/assainissement).
- Visite nécessaire pour préciser le projet de sortie.

3°) Intérêts du recours au dispositif du droit de visite des hommes de l'art (articles L313-10 et R313-33 à R313-37 du Code de l'urbanisme):

Le traitement du bâtiment 5 Rue du Fer (sur cour) et de la cour paraît indispensable à un recyclage complet de l'ilot et à une amélioration pérenne de l'habitat sur cet ensemble d'immeubles. La conservation d'un bâtiment dysfonctionnel en cœur d'ilot pourrait nettement réduire les effets produits par les lourdes interventions publiques portées sur les autres immeubles.

La connaissance de l'état du bâti et de l'habitabilité du bâtiment sur cour est nécessaire pour prévoir les travaux adaptés à la levée des dysfonctionnements existants et pour engager les outils et dispositifs appropriés à la situation (pouvoir de police, DUP d'ORI...).

L'activation du dispositif de droit de visite des hommes de l'art permettrait ainsi de connaître l'état réel de l'intégralité du bâtiment 5 Rue du Fer (bâtiment sur cour) dont les propriétaires nous refusent l'accès pour l'instant et ainsi de pouvoir poursuivre la définition du projet de recyclage de cet ilot stratégique et dégradé du centre-ville de Nevers.