



**PRÉFET  
DES BOUCHES-  
DU-RHÔNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la Citoyenneté,  
de la Légalité et de l'Environnement  
Bureau de l'utilité publique,  
de la Concertation et de l'Environnement**

✓ **Utilité Publique n° 2021-40**

## **ARRÊTÉ**

**Déclarant d'utilité publique au bénéfice de Marseille Habitat les travaux nécessaires  
au projet de création de logements sociaux sis 6, rue d'Aubagne  
sur le territoire de la commune de Marseille  
dans le 1<sup>er</sup> arrondissement.**

\*\*\*\*\*

**Le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur  
Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité Sud  
Préfet des Bouches-du-Rhône**

**VU** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L121-1 et suivants ;

**VU** le Code des Relations entre le Public et l'Administration ;

**VU** l'arrêté Préfectoral du 28 décembre 2015 portant transfert à la communauté urbaine Marseille-Provence-Métropole, de l'opération d'aménagement, sous forme de concession, de l'opération d'Éradication d'Habitat Insalubre (EHI), lot n°2, et de l'opération d'aménagement « grand centre-ville », sur le territoire de la commune de Marseille, à compter du 31 décembre 2015 ;

**VU** les dispositions de l'article L5217-2 et de l'article L5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales en vertu desquelles la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les compétences qui étaient à la date de sa création, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale fusionnés, en application du I de l'article L5218-1 dudit code ;

**VU** la délibération du 13 décembre 2018, de la Métropole Aix-Marseille-Provence, approuvant la stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;

**VU** la délibération du 28 février 2019 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence approuvant l'avenant n° 22 à la convention d'aménagement n° T1600918C0 prorogeant la convention jusqu'au 31 décembre 2021 et dispose les conditions d'atteinte des nouveaux objectifs ;

**VU** la délibération du 20 juin 2019 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence approuvant :

– le bilan de la concertation publique préalable aux déclarations d'utilité publique (DUP) nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne ;

- l'engagement des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit de Marseille Habitat ou d'Urbanis Aménagement, agissant chacun au titre d'une concession d'aménagement d'Éradication de l'Habitat Indigne, des 41 immeubles listés de cette délibération ;

**1**

**VU** le courrier du 20 janvier 2020 de Marseille Habitat, par lequel la Directrice des opérations urbaines et foncières a sollicité l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'utilité publique et au parcellaire ;

**VU** le courrier du 27 janvier 2020 par lequel la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence a sollicité l'ouverture d'une enquête conjointe et commune, portant sur l'utilité publique et le parcellaire, en vue de la création de logements sociaux au 6, rue d'Aubagne sur le territoire de la commune de Marseille, 1<sup>er</sup> arrondissement, et a transmis les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure ;

**VU** la décision n°E20000073/13 en date du 8 décembre 2020, par laquelle la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille a désigné le Commissaire enquêteur, afin de conduire l'enquête conjointe susvisée ;

**VU** l'arrêté n°2020-50 du 31 décembre 2020, prescrivant l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et d'une enquête parcellaire, en vue du projet de création de logements sociaux sis, 6 rue d'Aubagne, sur le territoire de la commune de Marseille, 1<sup>er</sup> arrondissement ;

**VU** l'ensemble des pièces du dossier, soumis à l'enquête préalable à l'utilité publique de cette opération, ainsi que le registre d'enquête publique ayant recueilli les observations du public sur l'utilité publique du projet ;

**VU** les mesures de publicité effectuées au cours de cette enquête, et notamment les insertions de l'avis d'enquête publique dans les journaux « La Marseillaise » et la « La Provence » des 21 janvier 2021 et 04 février 2021, les certificats d'affichage de ce même avis établis par le maire de la commune de Marseille et la maire des 1<sup>er</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements de Marseille le 19 février 2021 ;

**VU** le rapport, et les conclusions motivées du commissaire enquêteur émis le 15 mars 2021, énonçant l'avis favorable sur l'utilité publique de cette opération ;

**VU** la lettre du 7 juin 2021 de la Directrice des Opérations Urbaines et Foncières de Marseille Habitat, sollicitant l'intervention de l'arrêté déclarant d'utilité publique l'opération de création de logements sociaux sis 6 rue d'Aubagne dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, sur le territoire de la commune de Marseille, afférent à l'enquête publique considérée ;

**CONSIDÉRANT** au vu des différentes pièces du dossier, que les avantages attendus de cette opération d'aménagement consistant en l'acquisition de cet immeuble dégradé, pour la réalisation de logements sociaux sont supérieurs aux inconvénients qu'elle est susceptible d'engendrer, et vise à répondre aux objectifs d'éradication de l'habitat indigne, tels qu'ils ont été définis dans le programme partenarial d'aménagement signé le 15 juillet 2019 ;

**SUR PROPOSITION** de la Secrétaire Générale de la Préfecture des Bouches-du-Rhône :

## **ARRÊTE**

### **Article 1 :**

Sont déclarés d'utilité publique, au bénéfice de Marseille Habitat, la réalisation des travaux nécessaires à la création de logements sociaux dans l'immeuble sis 6, rue d'Aubagne, sur le territoire de la commune de Marseille, 1<sup>er</sup> arrondissement, conformément au plan général des travaux figurant en annexe (22 pages).

### **Article 2 :**

Les expropriations nécessaires à l'exécution des travaux devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

**Article 3 :**

Il peut être pris connaissance du plan précité et annexé au présent arrêté, en mairie de Marseille (Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine) 40 Rue Fauchier 13233 Marseille Cedex 20, au siège de Marseille Habitat, Espace Colbert, 10 rue Sainte Barbe 13001 Marseille, et en Préfecture des Bouches-du-Rhône, Boulevard Paul Peytral, 13006 Marseille.

**Article 4 :**

Conformément à l'article R 421-1 du Code de justice administrative, tout recours contentieux éventuel contre le présent arrêté, doit être formé auprès du Tribunal administratif de Marseille, 22-24, Rue Breteuil 13281 Marseille, Cedex 06, par voie postale ou via l'application <http://www.telerecours.fr> dans un délai de deux mois suivant sa notification ou sa publication.

**Article 5 :**

La Secrétaire Générale de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Directrice des Opérations Urbaines et Foncières de Marseille Habitat, le Maire de la commune de Marseille, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui fera l'objet d'une insertion au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, et sera affiché, en outre, par les soins du maire concerné aux lieux accoutumés, notamment à la porte principale de l'Hôtel de Ville.

Fait à Marseille, le 06 JUL. 2021

Pour le Préfet  
La Secrétaire Générale



Juliette TRIGNAT



Hannex e  
(22 pages)

Vu pour être annexé  
à l'arrêté n° 2021-40  
du 06/07/2021

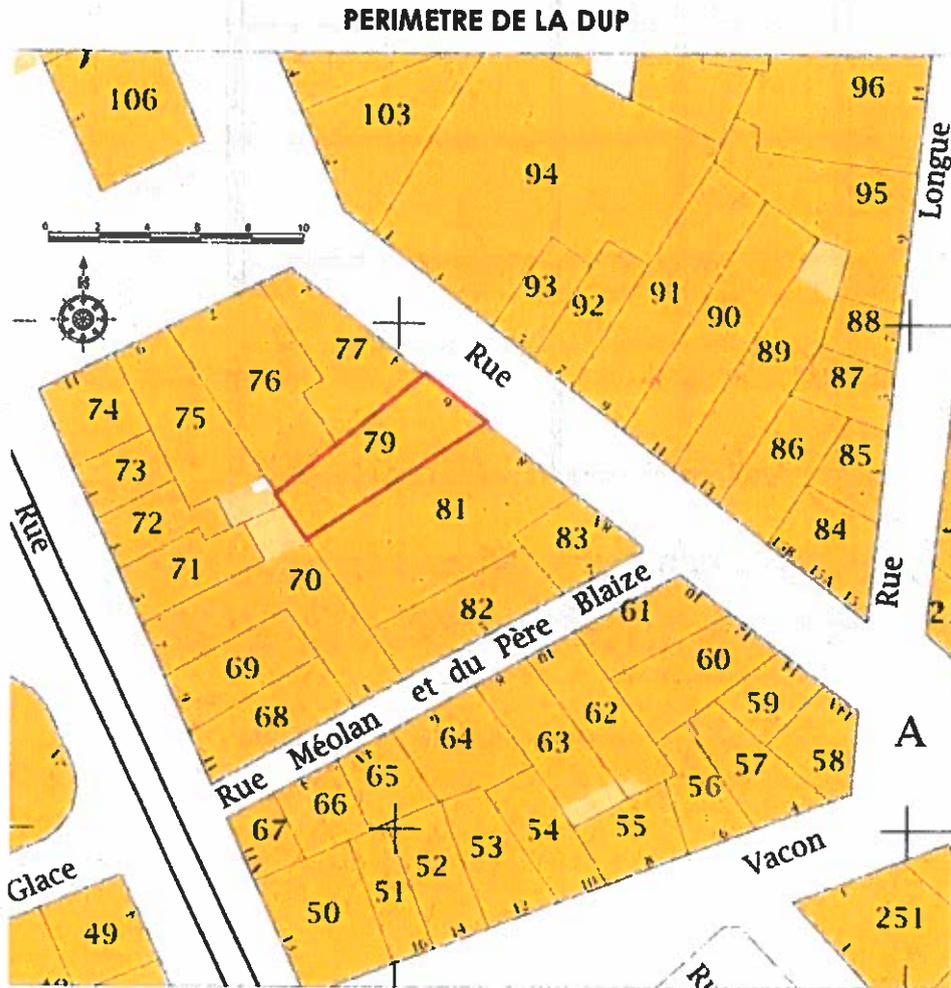


Pour le Préfet  
La Secrétaire Générale

# 1. LE PLAN GENERAL DES TRAVAUX

Juliette TRIGNAT

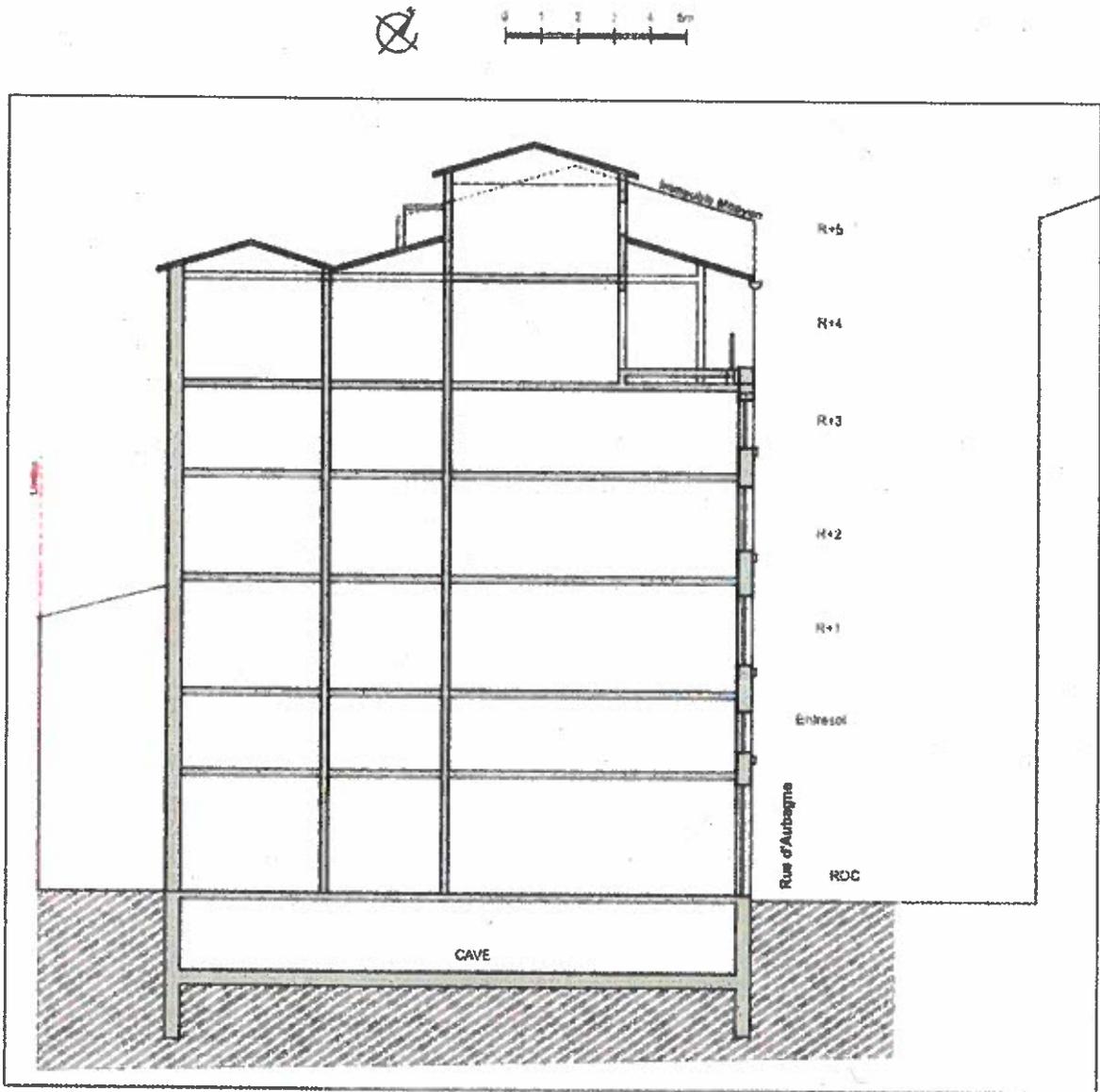
Création de logements sociaux  
Immeuble 6, rue d'Aubagne (13001)  
cadastré section 803 A n°79 pour une contenance de 121 m<sup>2</sup>  
au bénéfice de Marseille Habitat



— Périètre de la DUP

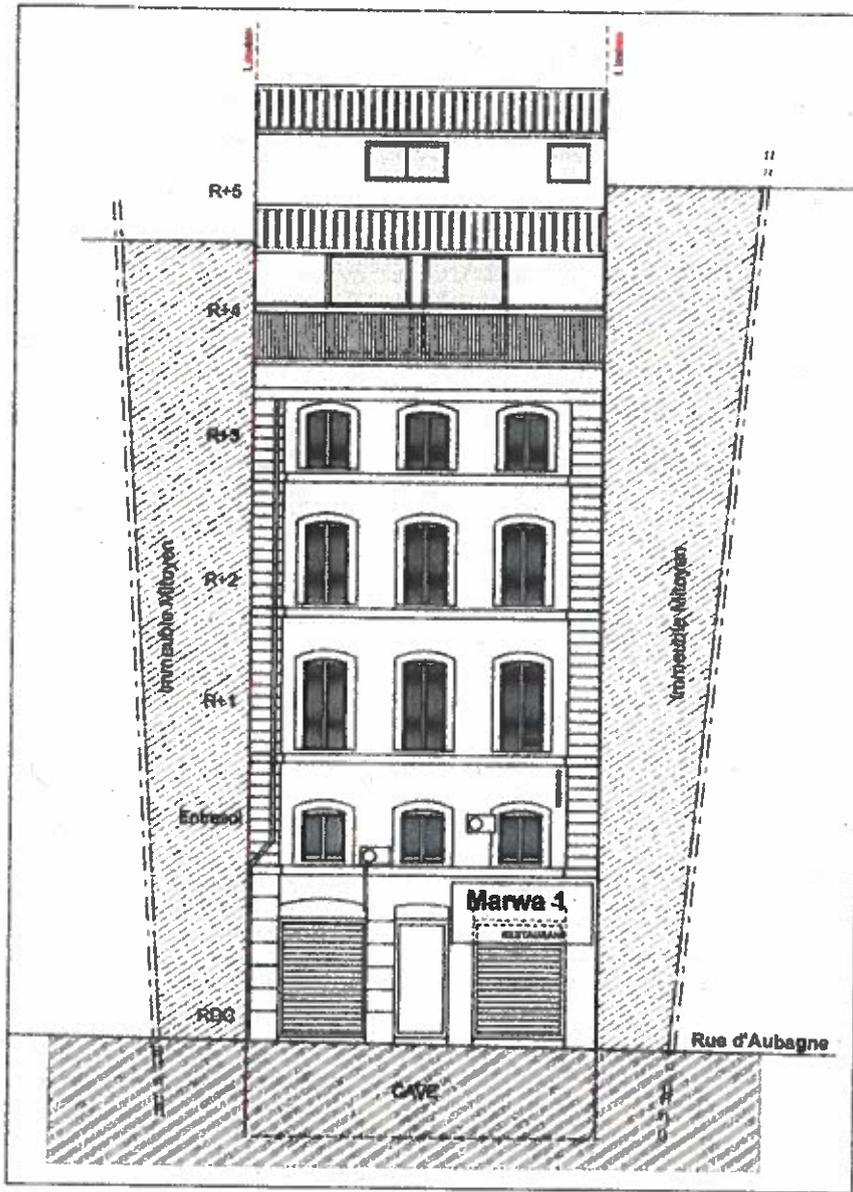
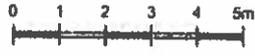


### COUPE SCHEMATIQUE DE L'EXISTANT



6 rue d'Aubagne - PLAN DE COUPE EXISTANT



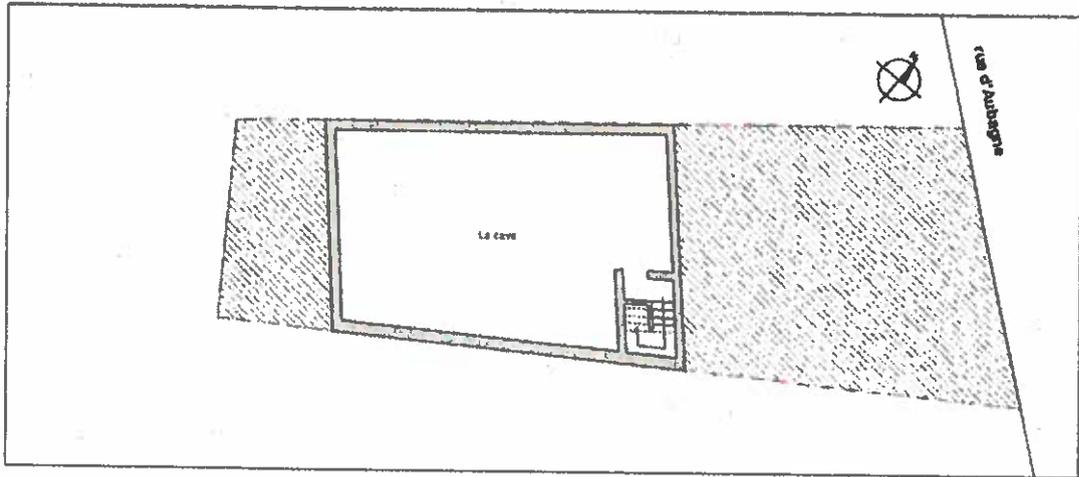


6 rue d'Aubagne - PLAN DE FAÇADE EXISTANT



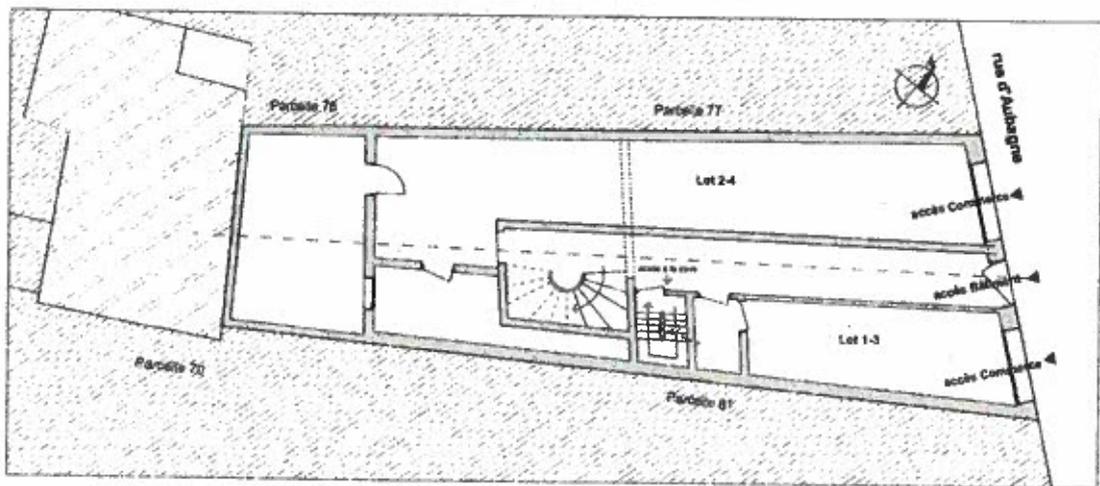
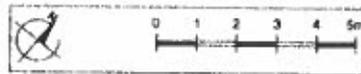
Concession d'Eradication de L'Habitat Indigne Lot 1  
Immeuble 6, rue d'Aubagne - 13001

### PLANS SCHEMATIQUES DE L'EXISTANT – ETAGE COURANT



Plan Sous-sol

Etat des lieux



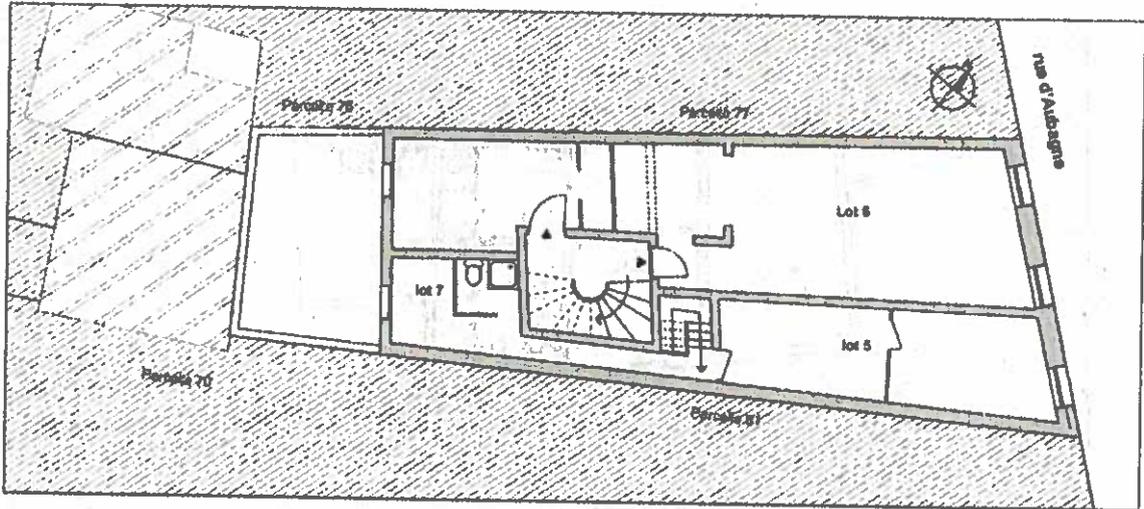
Plan RdC

Etat des lieux



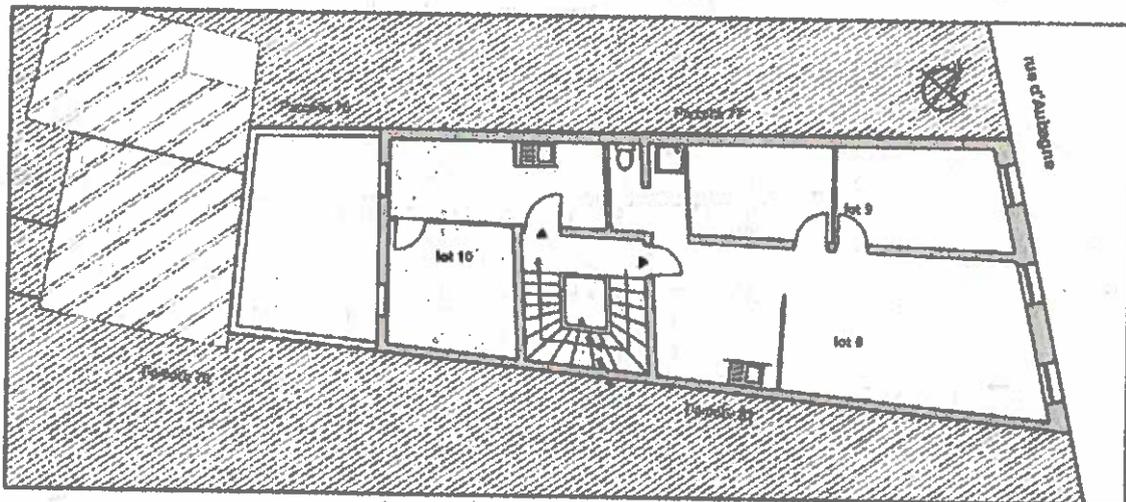
Concession d'Eradiation de L'Habitat Indigne Lot 1

Immeuble 6, rue d'Aubagne - 13001



Plan Entresol

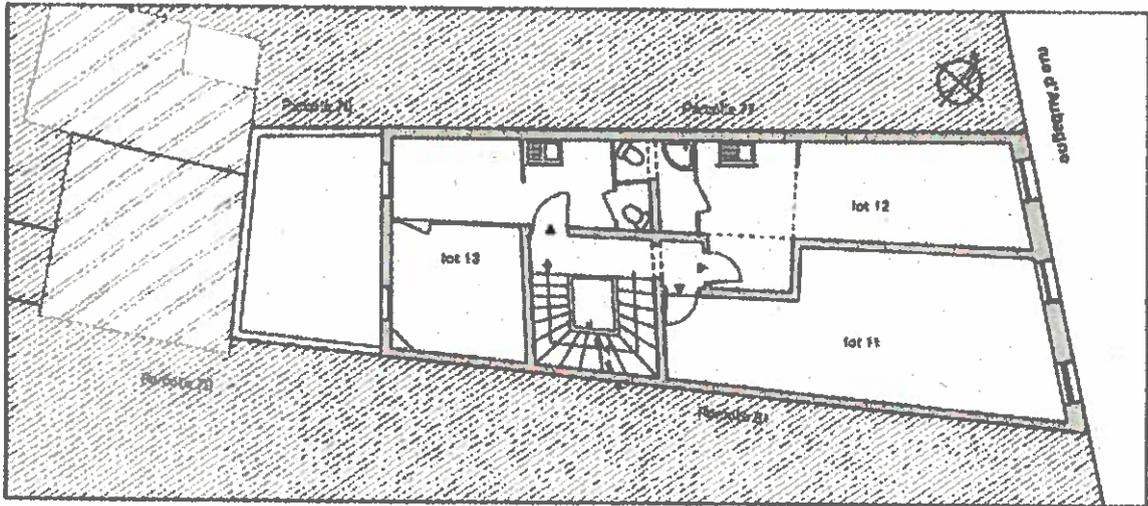
Etat des lieux



Plan R+1

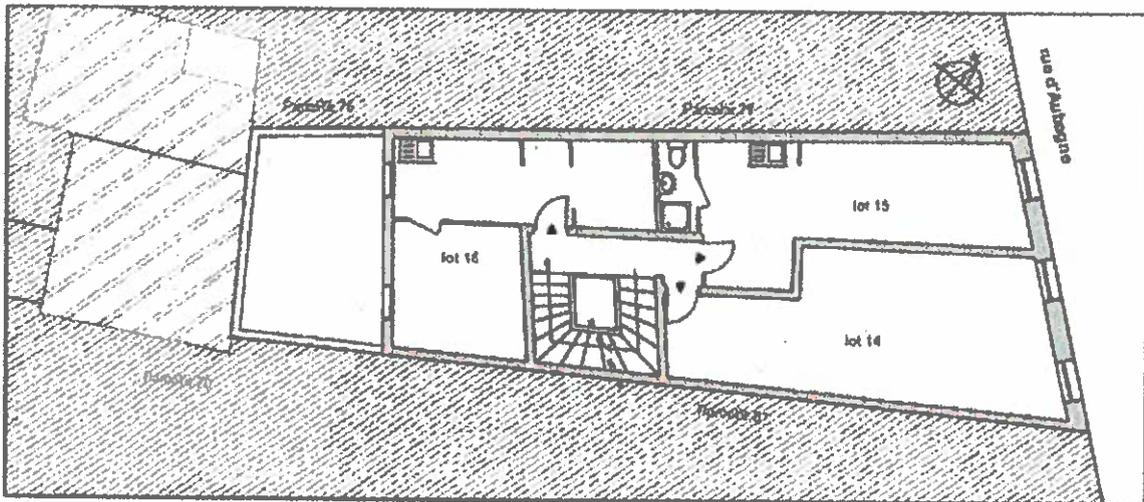
Etat des lieux





Plan R+2

Etat des lieux



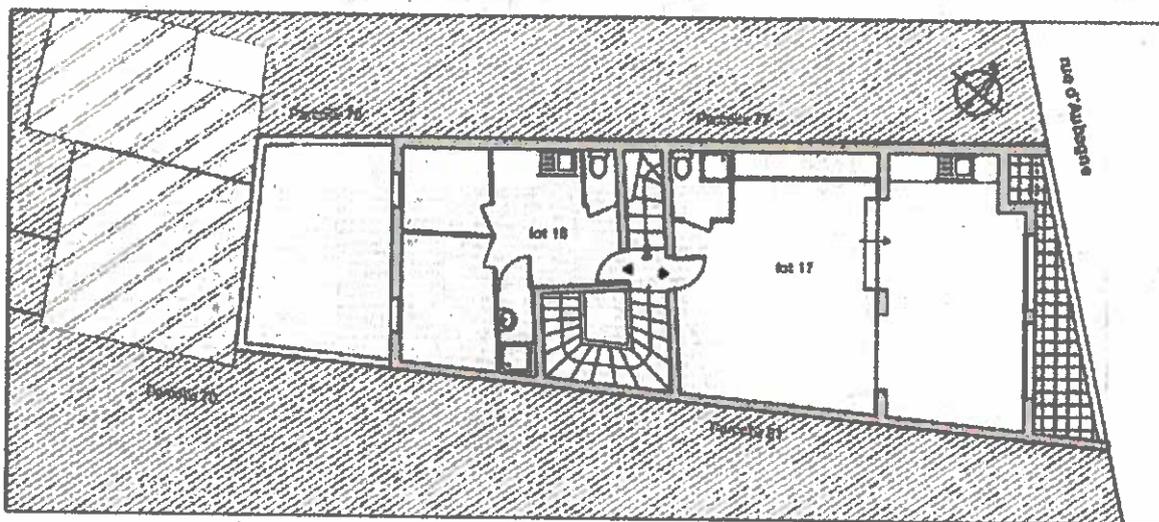
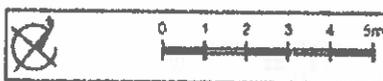
Plan R+3

Etat des lieux



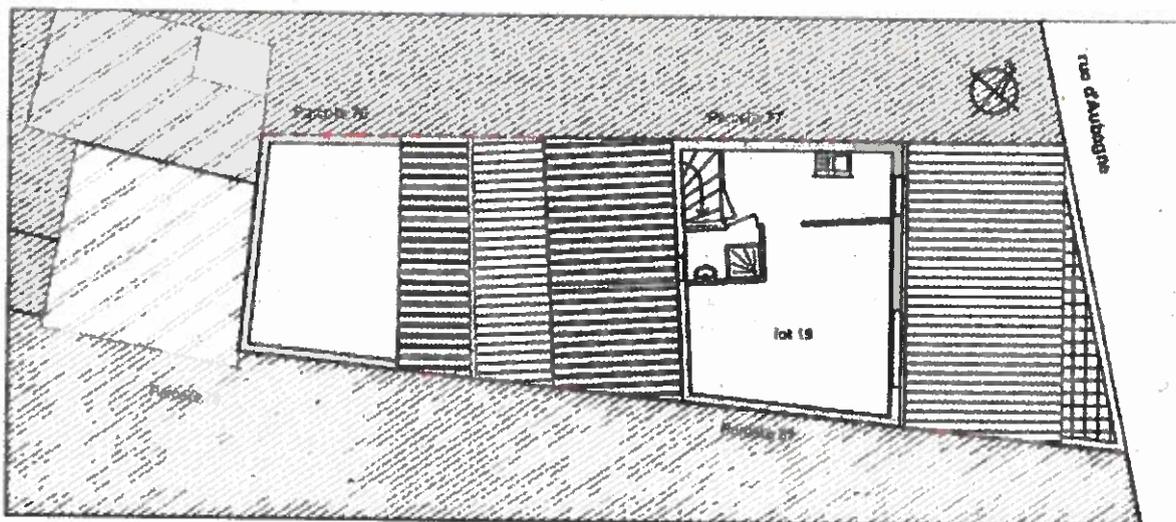
Concession d'Eradication de L'Habitat Indigne Lot 1

Immeuble 6, rue d'Aubagne - 13001



Plan R+4

Etat des lieux



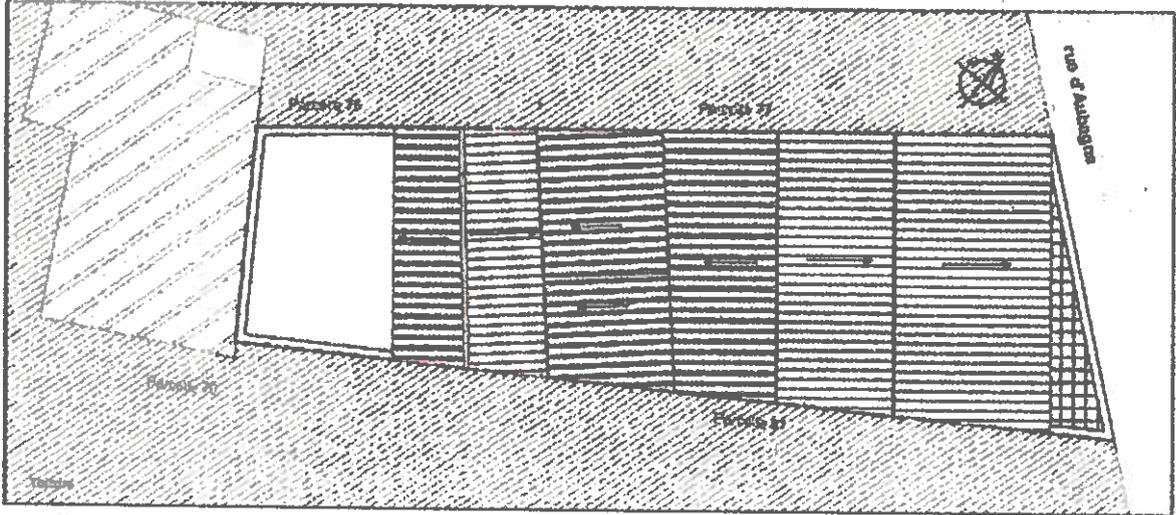
Plan R+5

Etat des lieux



Concession d'Eradication de L'Habitat Indigne Lot 1

Immeuble 6, rue d'Aubagne - 13001



Plan Toiture

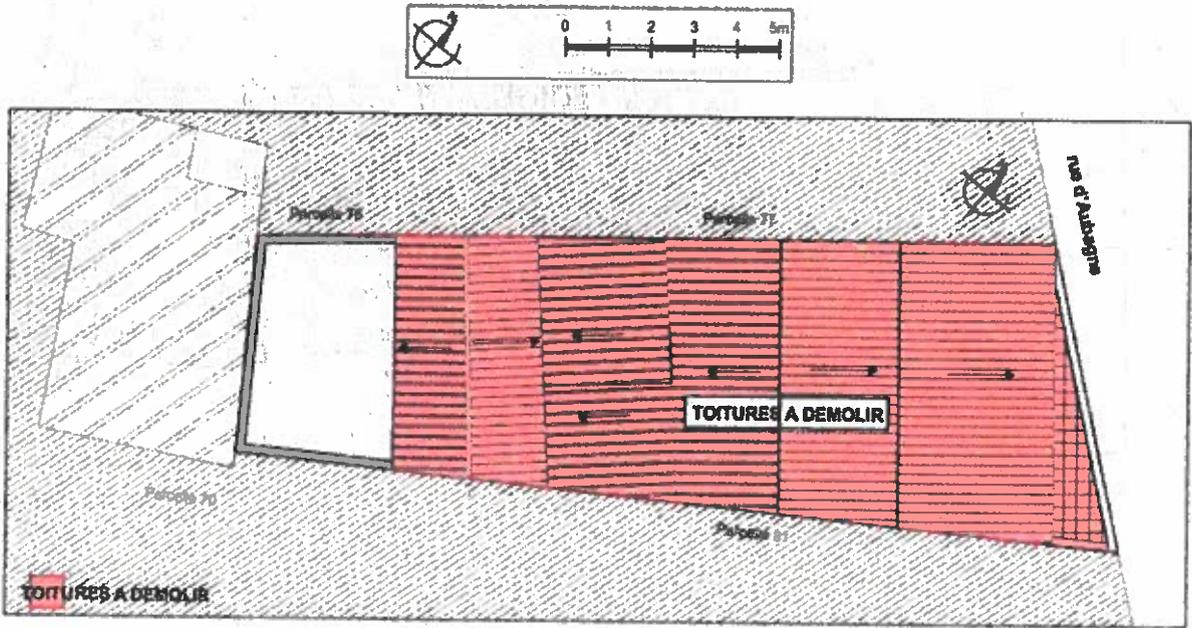
Etat des lieux



Concession d'Eradication de L'Habitat Indigne Lot 1

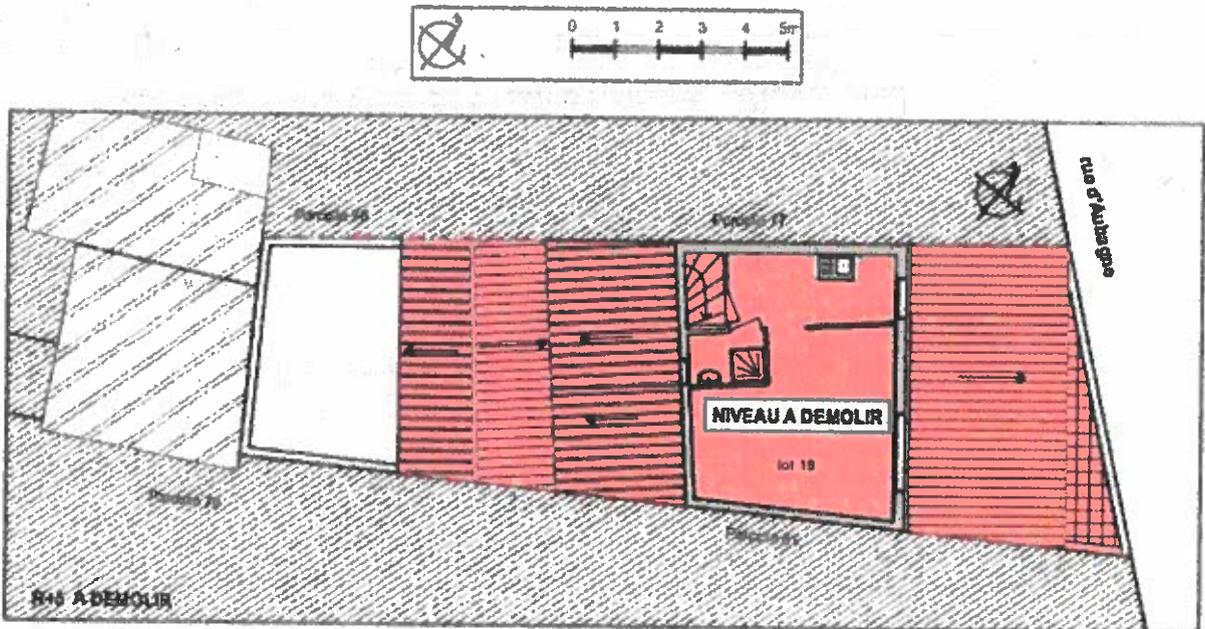
Immeuble 6, rue d'Aubagne - 13001

### PLANS, PAR NIVEAU, DE LA RECONFIGURATION DES LOGEMENTS APRES REHABILITATION



Plan Toiture

Démolition



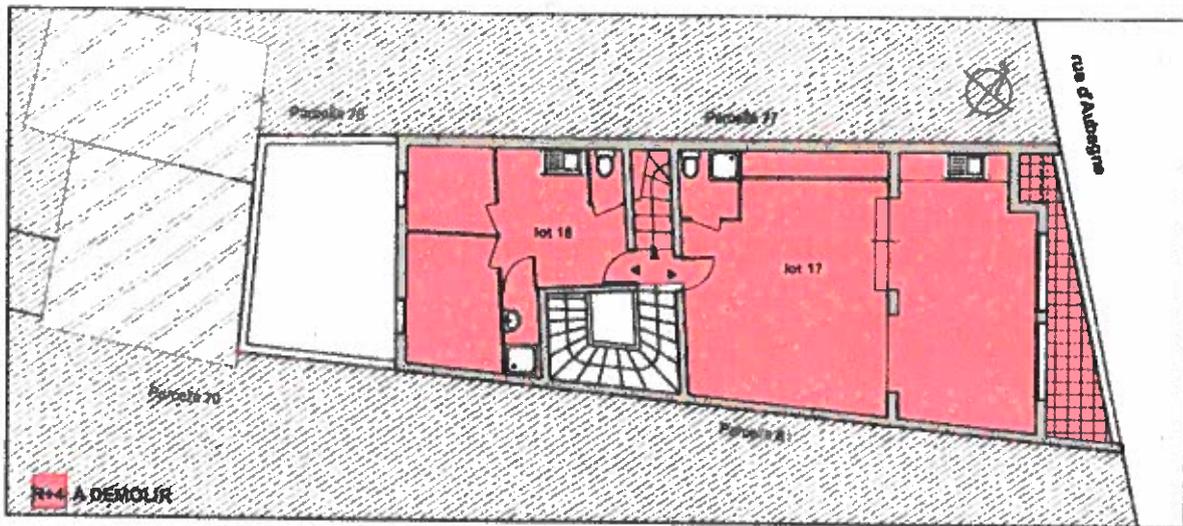
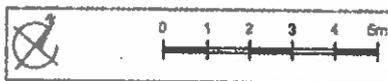
Plan R+5

Démolition



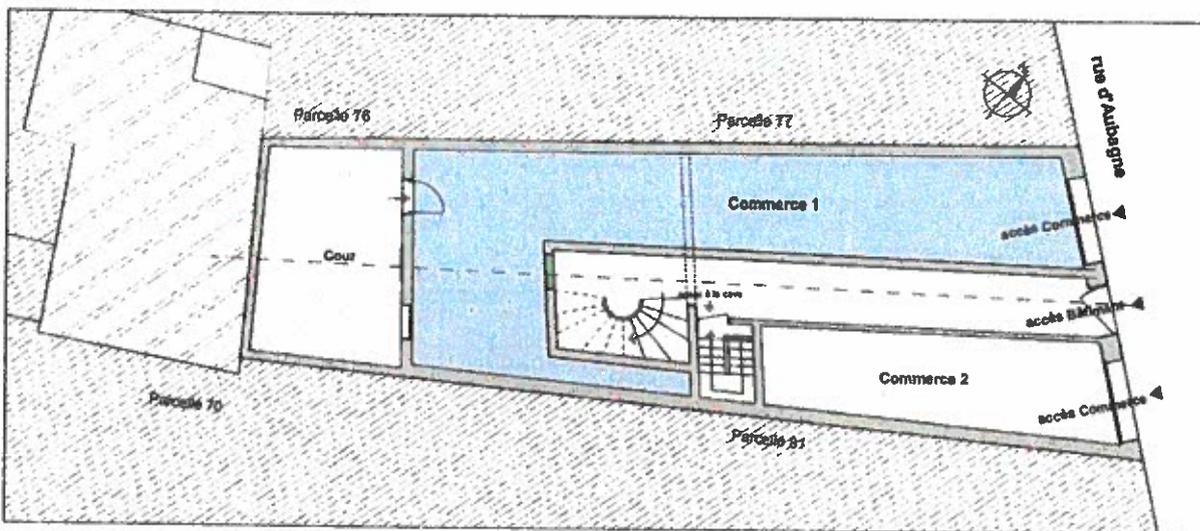
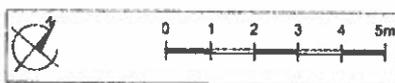
Concession d'Eradiation de L'Habitat Indigne Lot 1

Immeuble 6, rue d'Aubagne - 13001



Plan R+4

Démolition



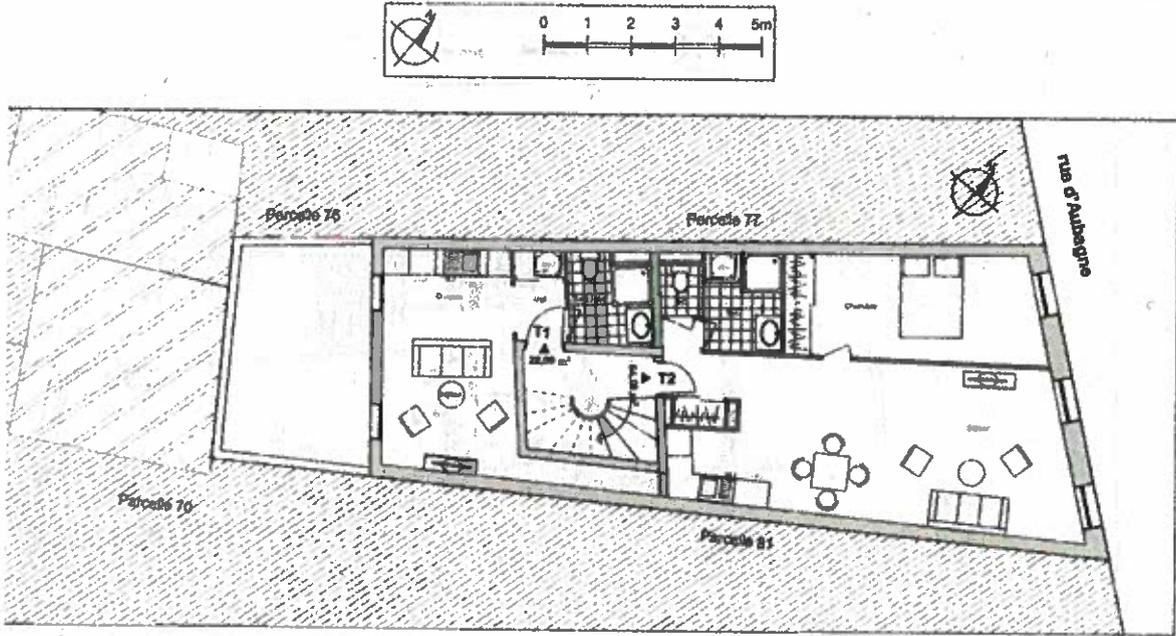
Plan RdC

Projet

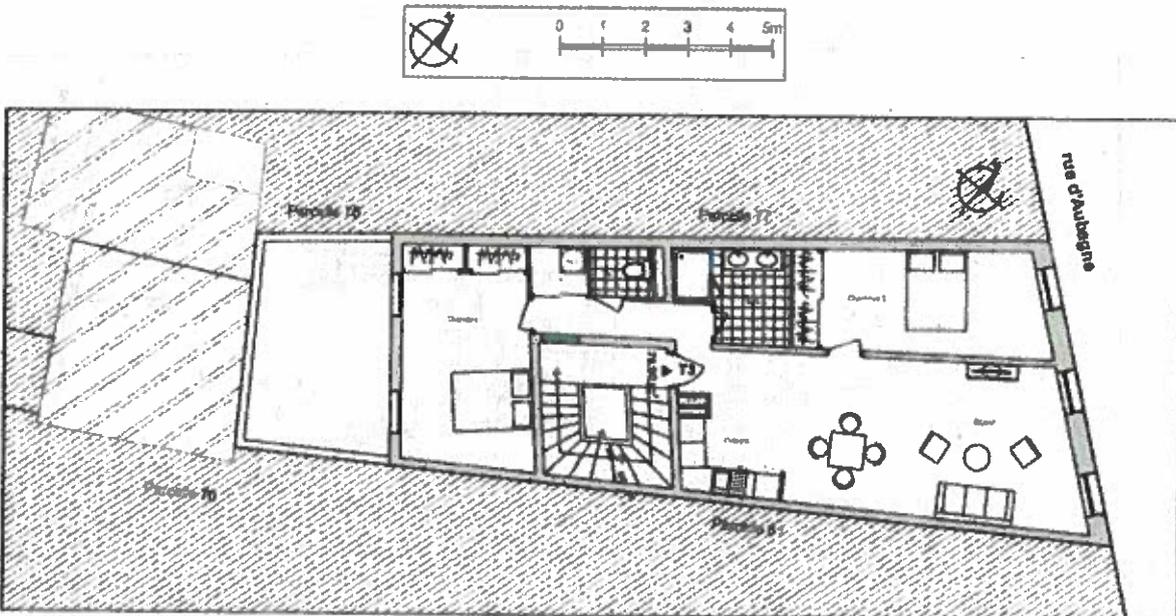


Concession d'Eradication de L'Habitat Indigne Lot 1

Immeuble 6, rue d'Aubagne - 13001

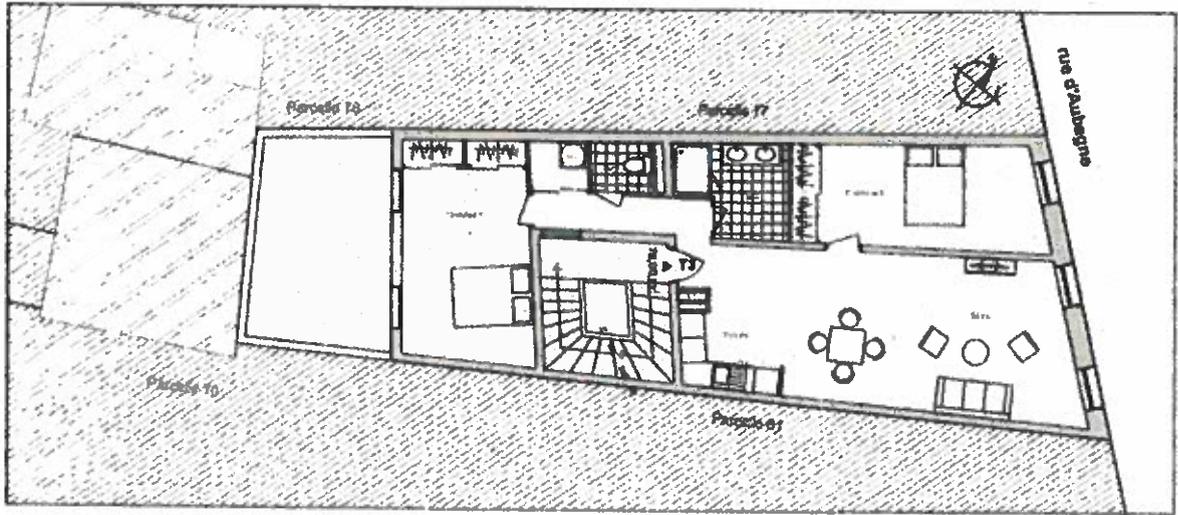


Option aménagement de l'Entresol



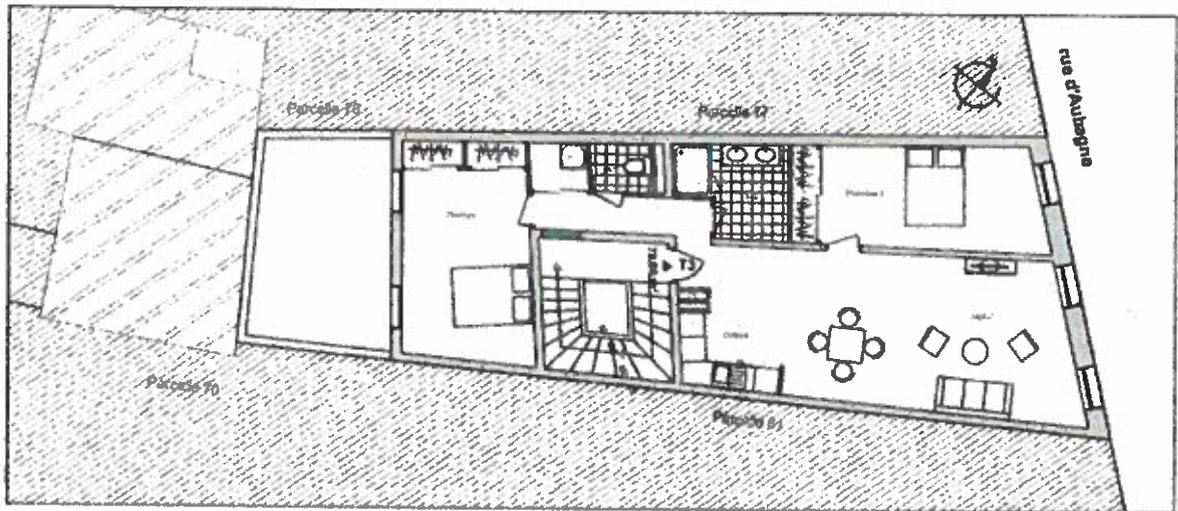
R+1

Projet aménagement de principe



R+2

Projet aménagement de principe



R+3

Projet aménagement de principe

## 2. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

L'acquisition de l'immeuble par le biais d'une procédure de déclaration d'utilité publique est principalement motivée par la nécessité d'une part de traiter définitivement son état de dangerosité avéré par les procédures de péril et d'autre part de le réaménager en vue de proposer des logements sociaux publics et/ou privés.

L'immeuble est de type "trois fenêtres Marseillais".

La façade sur rue présente un retrait au niveau du plancher haut du 4ème étage avec une corniche et une couverture partielle en tuile canal. Ceci correspond peut-être à l'ancienne rive de la couverture initiale de cet immeuble.

Cela laisse à penser qu'à l'origine, il s'agissait d'un immeuble en R+4.

**Les niveaux R+5 et R+6 ainsi que la toiture sont des surélévations non conformes ni au DTU et ni aux règles de l'urbanisme.**

Un niveau de cave sous voûtes est également existant.

**Dans la perspective de créer des logements de qualité et répondant aux exigences techniques et aux besoins, il est proposé de restructurer et de réaménager l'immeuble en écrêtant les deux derniers niveaux afin de reconstituer son origine.**

Les 14 logements actuels seront redistribués en 5 logements soit 3 appartements de type 3 aux 1er, 2ème et 3ème étages, et 1 appartement de type 1 et un appartement de type 2 à l'entresol.

**La motivation du choix de la restructuration complète et réaménagement de l'immeuble s'appuie sur l'analyse des dommages structurels importants notés par le BET Structure.**

**\*la toiture / couverture ne sont pas pérennes et présentent de nombreux points défectueux**



**\*La surélévation des niveaux R+5 et R+6 présentent une structure hétérogène avec des descentes de charges ponctuelles en plein milieu des portées de plancher, générant des fissures**



**\*Les planchers existants présentent tous des flèches conséquentes voire proche de la ruine par endroit.**



**\*Les fissures sur la façade côté rue laissent à penser à un tassement des fondations.**

Dans son rapport, l'expert de justice parle d'un bruit d'eau dans les caves et envisage la rupture d'une canalisation.

Dans le cadre du projet, il conviendra de réaliser des investigations complémentaires (passage de caméra, études géotechniques sur l'état des fondations et leur interaction avec le sol en place). En fonction des résultats, une réhabilitation des canalisations et une méthodologie de reprise en sous-œuvre des fondations sera envisagée.



La réhabilitation concernera tant les parties privées que les parties communes de manière à rendre l'immeuble conforme aux normes d'habitabilité, aux normes structurelles, aux normes DTU et aux normes des règles de l'urbanisme en vigueur.

La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sera assurée en lien avec les services de l'urbanisme de la ville de Marseille mais également avec l'Architecte des Bâtiments de France compte tenu de sa situation dans l'Aire de Valorisation du Patrimoine AVAP. Cet immeuble est catégorisé comme immeuble à conserver.

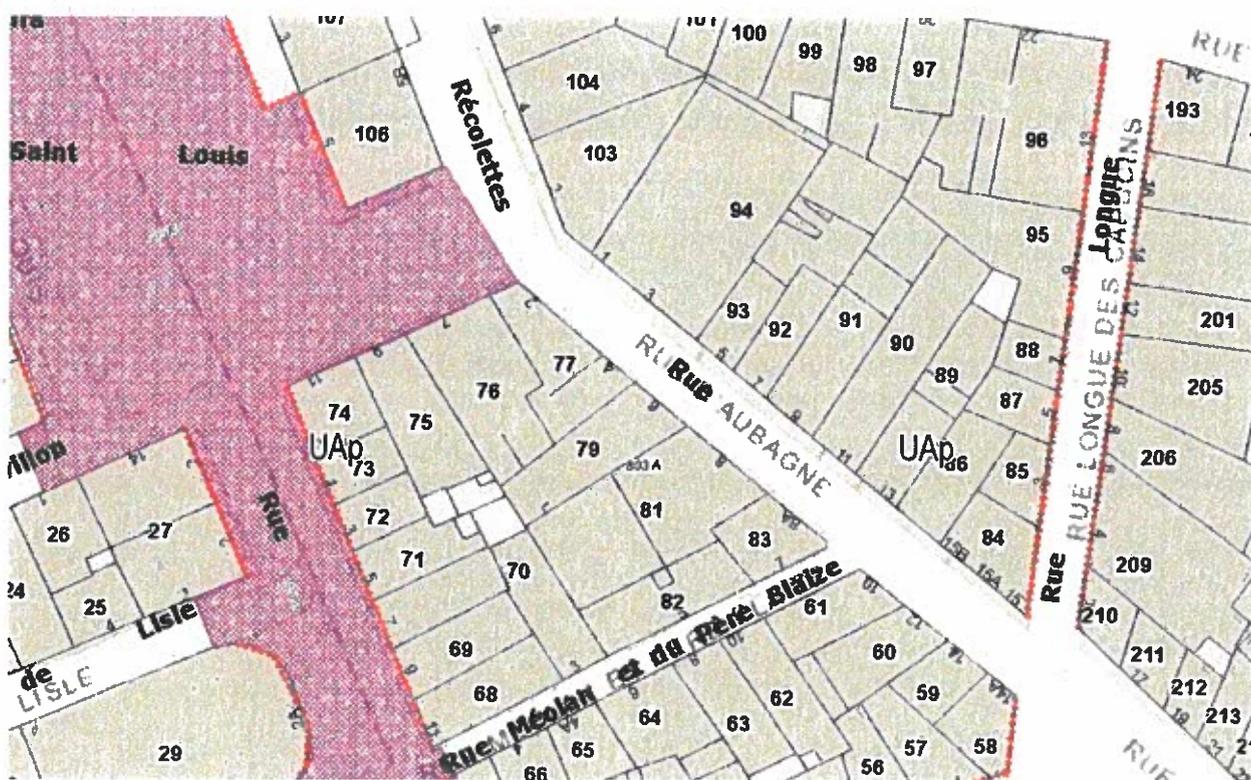
La réglementation applicable en matière d'urbanisme est celle du PLU de la ville de Marseille.

L'immeuble est situé en zone Uap. « Centre et Tissu de type central – Gestion courante d'un tissu de type urbanisé à vocation Habitat ».

L'objectif de cette zone est la protection des formes « classiques » et structurantes du tissu de type central, basées sur des principes d'alignements, de bande constructibles et de cœur d'îlots, de continuité...

Dans cette dynamique de protection, les exigences en termes d'aspect extérieur des constructions sont également accrues.

Une mixité des fonctions urbaines sera recherchée au travers, notamment du traitement des rez-de-chaussée (activités commerciales).



Extrait Planche PLU

Dans le cadre du futur PLUi (Plan Local D'Urbanisme Intercommunal), l'immeuble est situé en zone Uap, zone notamment dédiée à la préservation et à la valorisation du tissu historique et patrimonial du centre-ville de Marseille. Les articles traitant de la qualité des constructions en zone Uap (rez de chaussée, soubassement, devanture, façades, menuiseries...) comprennent systématiquement un paragraphe spécifique aux constructions existantes dont les prescriptions demandent à conserver et/ou restituer les caractéristiques propres aux immeubles de cette zone. Le PLUi n'étant pas encore entré en vigueur le projet se fera en cohérence avec les documents d'urbanisme applicables.



6 rue d'Aubagne : « immeuble à conserver »  
 Extrait AVAP – juin 2018

PERMETTRE AVAP 0 20 100 200m

**ESPACE LIBRE**

**PLAT D'ESPACE**

- Pa..** MANCRAMA A PRESERVES ET ACTIFS DE VALERIE avec prescriptions particulières (POME P2)
- V..** VUE AA PERSPECTIVE ET METRE DE VALERIE avec prescriptions particulières (POME V1)
- P..** PERSPECTIVE A PRESERVES ET ACTIFS DE VALERIE avec prescriptions particulières (POME P)

**USAG**

- USU A DISPOSITION VERTICALE A PRESERVES ET/OU A METTRE EN VIGILANCE avec prescriptions particulières (POME S2)
- USU A DISPOSITION VERTICALE A PRESERVES ET/OU A METTRE EN VIGILANCE avec prescriptions particulières (POME V2)
- ELEMENT UNIFORME A PRESERVES ET/OU A METTRE EN VIGILANCE
- ELEMENT DE TRANSCHEMENT DE GARAGE D'ART A PRESERVES ET/OU A METTRE EN VIGILANCE

**COMPOSITION VEGETALE**

- COMPOSITION VEGETALE A PRESERVES
- COMPOSITION VEGETALE A PRESERVES avec prescriptions particulières (POME Cv)
- USU SOCIAL A PRESERVES
- COMPOSITION VEGETALE A COMPLETER ou A ENLEVER

**REPERES DE L'EAU**

- ALIMENTATION DE L'EAU A PRESERVES
- REPERES DE L'EAU A PRESERVES avec prescriptions particulières

**NOTES**

- Autres notes (à compléter)
- Autres notes (à compléter)
- Autres notes (à compléter)

**ESPACE BATTI**

- ESPACE BATTI A PRESERVES
- ESPACE BATTI A PRESERVES avec prescriptions particulières (POME S1)
- ESPACE BATTI A COMPLETER ou A ENLEVER
- ESPACE BATTI A COMPLETER ou A ENLEVER avec prescriptions particulières (POME Cv)
- ESPACE BATTI A PRESERVES





PERIMETRE AVAP

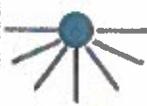
0 20 100

200m



ESPACES LIBRES

VUES D'ENSEMBLE



Pa..

PANORAMA A PRESERVER ET METTRE EN VALEUR avec prescriptions particulieres (FICHE Pa)



V..

VUE A PRESERVER ET METTRE EN VALEUR avec prescriptions particulieres (FICHE V)



P..

PERSPECTIVE A PRESERVER ET METTRE EN VALEUR avec prescriptions particulieres (FICHE P)

LIEUX



LIEU A DOMINANTE MINERALE A PRESERVER ET /OU A METTRE EN VALEUR avec prescriptions particulieres (FICHE M)



LIEU A DOMINANTE VEGETALE A PRESERVER ET/OU A METTRE EN VALEUR avec prescriptions particulieres (FICHE Ve)



ELEMENT URBAIN A PRESERVER ET/OU A METTRE EN VALEUR



ELEMENT DE FRANCHISSEMENT ou OUVRAGE D'ART A PRESERVER ET/OU A METTRE EN VALEUR

COMPOSITION VEGETALE



COMPOSITION VEGETALE A PRESERVER



COMPOSITION VEGETALE A PRESERVER avec prescriptions particulieres (FICHE CV)

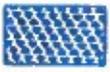


SUJET VEGETAL A PRESERVER



COMPOSITION VEGETALE A COMPLETER ou A CREE

PATRIMOINE DE L'EAU



PATRIMOINE DE L'EAU à conserver



PATRIMOINE DE L'EAU à conserver avec prescriptions particulieres

ILOTS



ALIGNEMENT BATI A CREE



PASSAGE A CONSERVER



VEUUM GENERAL A RESPECTER



COEUR d'LOT A PRESERVER ou A RESTITUER

ESPACE BATI



MONUMENT HISTORIQUE (MH/MHJ) (FICHE MH)



IMMEUBLE A CONSERVER



IMMEUBLE A CONSERVER avec prescriptions particulieres (FICHE Im)



SEQUENCE A CONSERVER



SEQUENCE A CONSERVER avec prescriptions particulieres (FICHE Se)



IMMEUBLE NON PROTEGE



Concession d'Eradiation de L'Habitat Indigne Lot 1

Immeuble 6, rue d'Aubagne - 13001

La situation administrative de l'immeuble au regard des autorisations d'urbanisme devra être régularisée compte tenu des ouvrages et modifications effectuées par les précédents propriétaires sans demande d'autorisation.

Dès lors et au regard des biens et droits immobiliers objet de la présente expropriation, les travaux se décomposeront de la manière suivante :

### **Travaux préparatoires**

- Un constat amiante, plomb et termites préalable sera effectué sur l'ensemble du bâtiment ; (désamiantage à réaliser dans le cas où le rapport diagnostic amiante est positif)
- Toutes les études nécessaires: étude géotechnique, étude de structure
- Les réseaux souterrains existants feront l'objet d'investigations par passage de caméra ou tout moyen nécessaire pour s'assurer de leur état de conservation et éventuellement prévoir leur réfection ou remplacement
- Il sera procédé à un constat contradictoire avec les bâtiments mitoyens ;
- Toutes les dispositions et précautions seront prises pour garantir la stabilité et l'intégrité des ouvrages mitoyens ;
- Coupure préalable des alimentations en électricité (courants forts et courants faibles), gaz et eau, en prenant toutes les précautions nécessaires ;
- Respecter la législation en vigueur concernant la limitation des nuisances sonores générées par ces travaux (respect des horaires légaux, protection des sources émettrices, etc.) ;
- Des bennes seront mises en place afin d'évacuer l'ensemble des encombrants, mobilier et gravois de toutes natures et à tous les niveaux ;

### **TRAVAUX:**

- o **DÉMOLITION-EVACUATION:** Démolitions des planchers, démontage et évacuation en décharge des gravois des structures, toiture, cloisonnements, doublages et faux plafonds menuiseries extérieures et intérieures ainsi que les niveaux 5 et 6 à écrêter;
- o **GROS ŒUVRE-MAÇONNERIE:** Réfection à neuf des planchers, structure porteuse de l'immeuble. Isolation phonique et thermique de l'immeuble, contraintes coupe-feu, Consolidation de l'escalier commun
- o **CHARPENTE/COUVERTURE:** Mise en œuvre de la structure Charpente – Couverture neuve selon les normes du DTU, mise en place de lanterneau de désenfumage conforme à la réglementation et étanchéité; assurer la facilité d'entretien et la pérennité des ouvrages
- o **MENUISERIES EXTERIEURES:** remplacement des menuiseries bois, portes fenêtres, fenêtres selon l'étude thermique et acoustique, remplacement des volets persiennes et restauration de la porte d'entrée ; selon les prescriptions de la zone AVAP;
- o **RAVALEMENT DE FAÇADES:** restauration des éléments de décor en pierre, dépose de tous les éléments non conformes en façade, reprise des serrureries (garde-corps à chaque baie) ; selon les prescriptions de la zone AVAP; réparation des fissures constatées sur la façade après Diagnostic géotechnique en mission G5 sur l'état des fondations et leur interaction avec le sol en place.



- **Réfection des parties communes de l'immeuble** : confortement de l'escalier, carrelage, peinture, électricité, plomberie, main courante, etc. et notamment la reprise des réseaux concédés (ErDF, Orange, SEM, SG) et les réseaux d'évacuation des eaux usées dont les branchements en façade sur le réseau public ont été réalisés en contrevenant aux dispositions du règlement sanitaire départemental;
- **RESTRUCTURATION ET MISE AUX NORMES DES LOGEMENTS** : réorganisation spatiale, suppression des pièces noires. Mise aux normes en électricité/chauffage, plomberie. Revêtements sols et murs, peinture, menuiseries intérieures, doublages des murs périphériques selon l'étude thermique et acoustique, création des éléments coupe-feu entre logements, logements et parties communes, logements et commerces, création de gaines pour les fluides,
- **ELECTRICITE COURANT FORT-COURANT FAIBLE:** Remplacement complet des réseaux électriques parties communes et parties privatives, obtention des certificats consuels.  
Pose de chauffages électriques dans le respect du Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif à l'étude de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic performance énergétique, ainsi qu'à l'Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.  
  
Obtention de la certification CERQUAL Patrimoine Habitat options Performance énergétique et Confort acoustique des logements.  
  
Installation d'un système d'interphones type VIGIC. Installation d'une antenne collective ou raccordement au réseau de câble de la Ville.
- **PLOMBERIE:** Individualisation des compteurs d'eau. Remplacement complet des réseaux d'évacuation et d'alimentation des logements. Remplacement complet des éléments sanitaires, lavabos, bacs à douche, baignoire, éviers, chauffe eau. Remplacement des gouttières et descentes d'eau pluviale en zinc.
- **PEINTURE:** Traitement spécifique des surfaces contenant de la peinture au plomb. Préparation des supports et mise en peinture des parties communes et privatives.

Le coût prévisionnel de ces travaux est détaillé ci-après :



## 6 AUBAGNE

ETAT DES LIEUX			
niveau	lot	Surface hab	SDP
rdc et Entresol	1 3 5	62,76	66,06
rdc et Entresol	2 4 6	74,75	78,68
Entresol	7	13,95	14,68
r+1	10 20	26,45	27,84
r+1		52,33	55,08
r+2	13	26,45	27,84
r+2	12	21,91	23,06
r+2	11	24,76	26,06
r+3	16	23,7	24,95
r+3	14	24,76	26,06
r+3	15	27,31	28,75
r+4	18	26,3	27,68
r+4	17	43,95	46,26
r+5	19	20	21,05
<b>TOTAL</b>		<b>469,38</b>	<b>494,08</b>
PROJET			
rdc			
Entresol		57,00	57,00
r+1	1T1 + 1T2	76,00	80,00
r+2	T3	76,00	80,00
r+3	T3	76,00	80,00
<b>TOTAL</b>		<b>361,00</b>	<b>377,00</b>
nombre de logements créés	1T1 + 1T2 + 3T3	5	
surface habitable	304,00	304,00	
SDP	377,00	377,00	
surface commerce (RdC)	57,00	57,00	

LOT	Description	Montant HT	Montant TTC
DÉSAMIANTAGE	Provision	20 000 €	22 000 €
DEMOLITION-EVACUATION	Démolitions, démontage et évacuation en décharge des gravois des structures (planchers), toiture, cloisonnements, doublages et faux plafonds + niveaux 5 et 6 écrêtés	83 994 €	92 393 €
GROS ŒUVRE - MACONNERIE	Reprise structurelle totale des planchers (4 niveaux Entresol, r+1, r+2 et r+3 ) et des pallasses d'escalier et révision générale conforme aux prescriptions du BET. Hors confortement des fondations	218 660 €	240 526 €
CHARPENTE / COUVERTURE	Toiture neuve à créer, charpente, couverture, souches et abergements	47 850 €	52 635 €
ETANCHEITE	Mise en oeuvre de l'étanchéité	7 540 €	8 294 €
CLOISONNEMENT / DOUBLAGE / FAUX-PLAFONDS	Redistribution complète des logements (5 logements) + doublage de l'Entresol	80 352 €	88 387 €
ELECTRICITE CFO-CFA / CHAUFFAGE	Parties communes + 5 logements	42 500 €	46 750 €
PLOMBERIE	Parties communes + 5 logements	37 500 €	41 250 €
REVETEMENT SOLS ET MURS	Parties communes + 5 logements	48 970 €	53 867 €
PEINTURE	Parties communes + 5 logements	58 000 €	63 800 €
MENUISERIES INTERIEURES	Parties communes + 5 logements	15 000 €	16 500 €
MENUISERIES EXTERIEURES	Toutes les menuiseries extérieures à changer en fonction des prescriptions de l'AVAP (fourniture, pose et mise en peinture) hors devantures des commerces	50 000 €	55 000 €
RAVALEMENT DE FACADES	Y compris descentes d'eaux pluviales et gouttières (côté rue et côté cour)	186 000 €	204 600 €
SERRURERIE	Garde-corps / Imposte porte d'entrée	18 000 €	19 800 €
<b>TOTAL</b>	H.T	<b>914 366 €</b>	
	T.V.A	<b>91 437 €</b>	
	<b>T.T.C</b>	<b>1 005 803 €</b>	

L'opération envisagée est estimée à hauteur de	3 007,78 €	€ HT du m2
(hors aménagement des locaux commerciaux du rez-de-chaussée pour une surface de 57,00 m2	57,00	m2

Le montant des frais d'ingénierie est estimé comme suit :

		Montant HT	Montant TTC
Architecte : 8% du montant des travaux	8,00%	73 149 €	80 464 €
Bureau d'étude de structure 2% du montant des travaux	2,00%	18 287 €	20 116 €
Bureau Géotechnique (mission G5) pour les fondations	Forfait	5 000 €	6 000 €
Contrôleur technique, Coordinateur SPS : forfait 5 000 HT soit 6 000 euros TTC	Forfait	5 000 €	6 000 €
Etudes préalables (relevé, diagnostics amiante, ...), constats d'huissiers, référés préventifs : 15 000€ HT soit 18 000€ TTC	Forfait	15 000 €	18 000 €
En incluant les frais d'ingénierie, l'opération représenterait un coût global d'environ		<b>1 030 803 €</b>	<b>1 136 383 €</b>
Auquel il convient d'ajouter le montant de l'assurance Dommage - Ouvrage obligatoire (env.1% du HT)		<b>9 144 €</b>	



Concession d'Eradication de L'Habitat Indigne Lot 1

Immeuble 6, rue d'Aubagne - 13001

L'opération envisagée est estimée à hauteur de 3008euros H.T du m2 (hors aménagement des locaux commerciaux du rez-de-chaussée pour une surface de 57 m2) soit un montant global de 914 366 euros H.T, hors étude d'ingénierie.

En incluant les frais d'ingénierie et l'assurance Dommage ouvrage l'opération représenterait un coût global d'environ: **1 039 947€HT**

