

Propriétaire **occupant**

Dossier d'insalubrité hors arrêté

**Mots clés :**  
OPAH-RU  
Zone inondable  
acquisition



**HÉRAULT - 34**



### FINANCEMENTS ANAH SOLLICITÉS

- Travaux de sortie d'insalubrité
- Subvention complémentaire à une aide d'une collectivité territoriale

### CONTEXTE

- **Contexte d'opération :** OPAH RU
- **Signature :** mai 2004
- **Durée :** 5 ans
- **Opérateur :** URBANIS

Commune : Béziers

### OCCUPATION

Logements vacants : 2

### TECHNIQUE

**Date de construction :**  
fin du XIX<sup>e</sup> siècle

**Nombre de bâtiment :** 1

**Nombre de niveaux :**  
R + 1

**Nombre de logements :**  
2 (1 après Travaux)

- **Typologie**  
2 logements de 3 pièces  
Surface totale : 115 m<sup>2</sup>
- **Confort**  
Logements sans confort : 2

### ÉTAT DES LIEUX ET PROBLÉMATIQUE

Immeuble mis en vente par un marchand de biens, auparavant locatif et vacant depuis 3 ans.

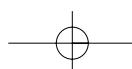
Ce bâtiment, vétuste et sans aucun confort, est situé à proximité de l'Orb qui rend le rez-de-chaussée (RDC) inondable lors des crues périodiques.

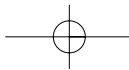
Le bien a été acquis par un musicien de profession dans le but d'en faire sa résidence principale.

L'insalubrité des locaux a été évaluée avec l'aide de la grille ANAH qui a abouti à un coefficient d'insalubrité de 0,45 (insalubrité avérée).

### OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

Réhabiliter et restructurer entièrement le bâtiment pour ne réaliser qu'un seul logement en tenant compte de la nécessité de laisser libre d'occupation le RDC du fait des risques d'inondation (création d'un garage et d'un atelier en RDC).





## OPÉRATION

### Nature des travaux réalisés

- ➔ Réfection de la couverture, du ravalement, des réseaux d'évacuation ; raccordement de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif ; remplacement de l'escalier intérieur et des menuiseries extérieures.
- ➔ Restructuration intérieure et re-cloisonnement ; création de cuisine et sanitaires ; réfection de l'électricité ; installation d'un chauffage électrique et d'une VMC.
- ➔ Transformation du rez-de-chaussée en entrée pour le logement situé au 1<sup>er</sup> étage ; garage et atelier.

### Conditions de réalisation

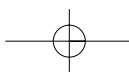
La réalisation des travaux n'a pas nécessité de conditions particulières du fait de la vacance des locaux.

### Déroulement

Mai 2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Démarrage de l'OPAH RU.</li> <li>• Contact de l'acquéreur avec l'équipe de suivi-animation.</li> </ul>
Juin 2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement de la grille d'évaluation de l'insalubrité par l'opérateur et l'ANAH.</li> </ul>
Juillet 2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisition de l'immeuble.</li> <li>• Nomination du maître d'œuvre.</li> </ul>
Août 2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dépôt du permis de construire.</li> <li>• Appel d'offres.</li> </ul>
Septembre 2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accord préalable de la CAH*.</li> <li>• Dépôt du dossier ANAH.</li> </ul>
Décembre 2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accord de la CAH*.</li> </ul>
Janvier 2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Démarrage des travaux.</li> </ul>

Grille ANAH : grille d'évaluation de l'insalubrité élaborée par la Direction Générale de la Santé et de l'ANAH (Instruction n° I-2003-3 du 31 mars 2003 relative aux dossiers de sortie d'insalubrité ou de péril d'immeubles ou d'habitations occupés ou vacants)

\*CAH : Commission d'Amélioration de l'Habitat



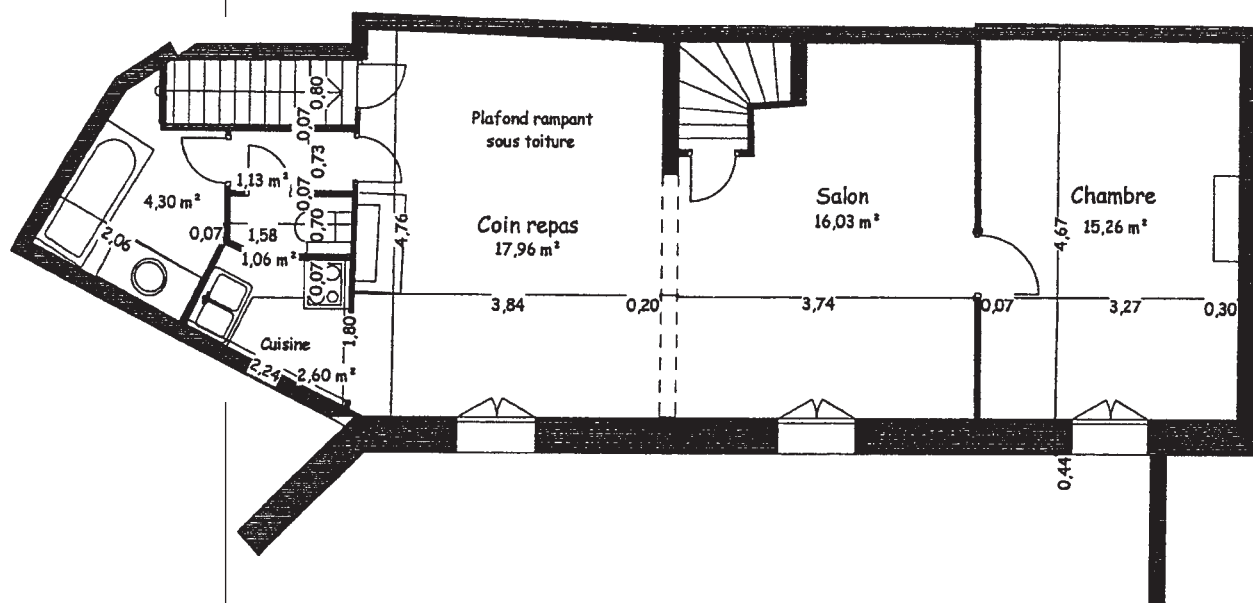
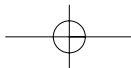
## Equilibre d'opération et amortissement

Coût d'opération	
Coût des travaux	37 675 € TTC (HT 35 711 €)
Maîtrise d'œuvre	2 749 €
Coordonateur sécurité	Néant
Assurance dommage ouvrage	Néant
Branchements (EDF et eau)	2 254 €
<b>TOTAL de l'opération</b>	<b>42 678 € TTC</b> (584 €/m <sup>2</sup> pour 73 m <sup>2</sup> habitables hors annexes inondables)

Financement de l'opération			
<b>Subventions</b>		<b>Détail de la subvention ANAH</b>	
ANAH	14 300 €	Total	14 300 €
Communauté d'Agglomération	13 000 €	dont :	
<b>Apport personnel</b>	15 378 €	Sortie d'insalubrité	13 000 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>42 678 €</b>	Subvention complémentaire à l'aide de la communauté d'agglomération	1 300 €

Compte tenu du prêt mobilisé pour l'acquisition du bien, le propriétaire aura des mensualités de remboursement de l'ordre de 305 € pendant 10 ans.





**Délégation locale de l'ANAH :**  
Mme Brunel - Tél : 04 67 20 50 99

