

03

/ ILOT GRANDE RUE

### Analyse de l'état foncier et immobilier ilot Grande rue :

- Parcelle 343 (44 Grande Rue) : Monopropriété composée de trois logements vacants et deux commerces vacants. L'immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril l'éligibilité RHI a été accordée. La SCI propriétaire du bien est vendeur. Négociations en cours.
- Parcelle 344 (42 Grande Rue) : Monopropriété composée de 3 logements vacants et deux commerces vacants. Les propriétaires souhaitent vendre pour 270 000 €. Négociations en cours.

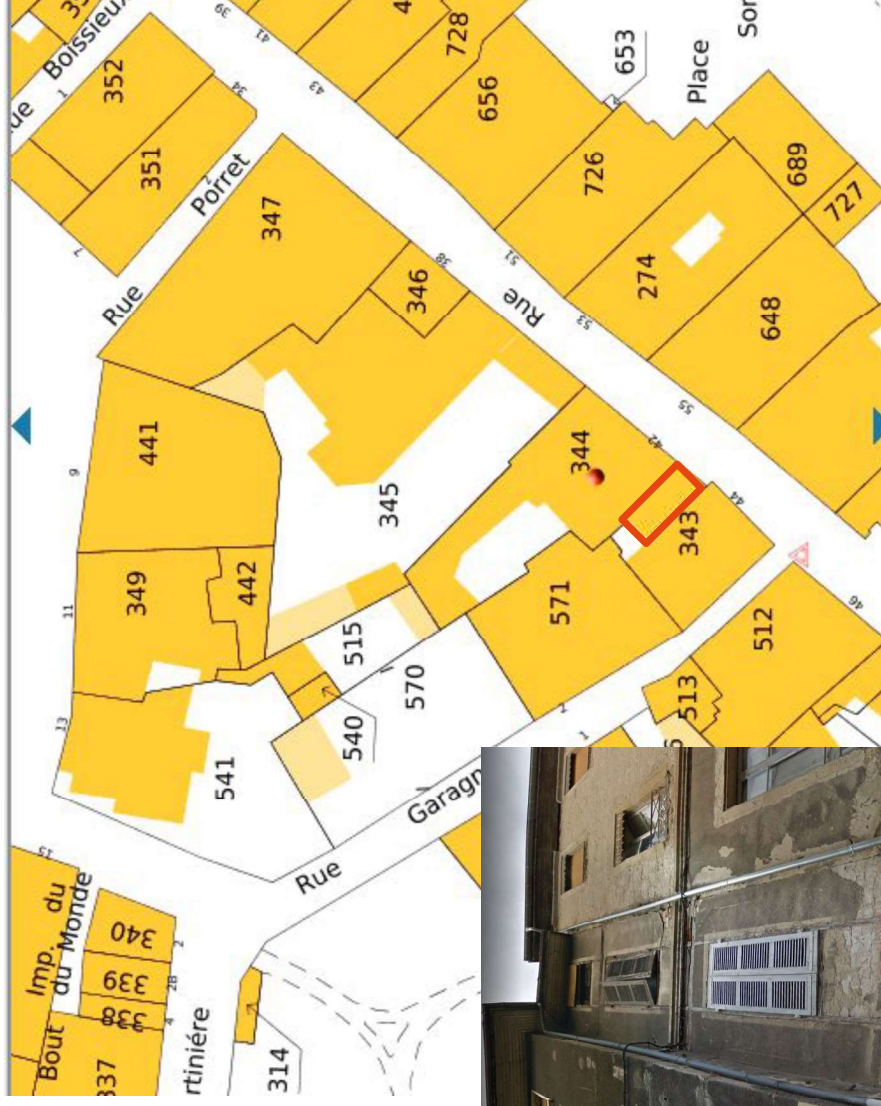
### Complexité sur la partie encadrée en rouge dont le foncier appartient à la parcelle 344.

- Le bâti est rattaché au 42 pour le RDC et 1er étage
- Rattaché au 44 pour le 2ème et 3ème étage.

Les deux parcelles doivent faire l'objet d'un projet de rénovation d'ensemble cohérent.

- Le foncier et les bâtiments sont imbriqués
- Si le 42 partait en réhabilitation seul, tout projet sur le 44 deviendrait quasi impossible. Sans projet viable l'immeuble continuera à se dégrader jusqu'à effondrement total.

**La maîtrise foncière des deux parcelles est donc importante à court terme pour monter le projet.**



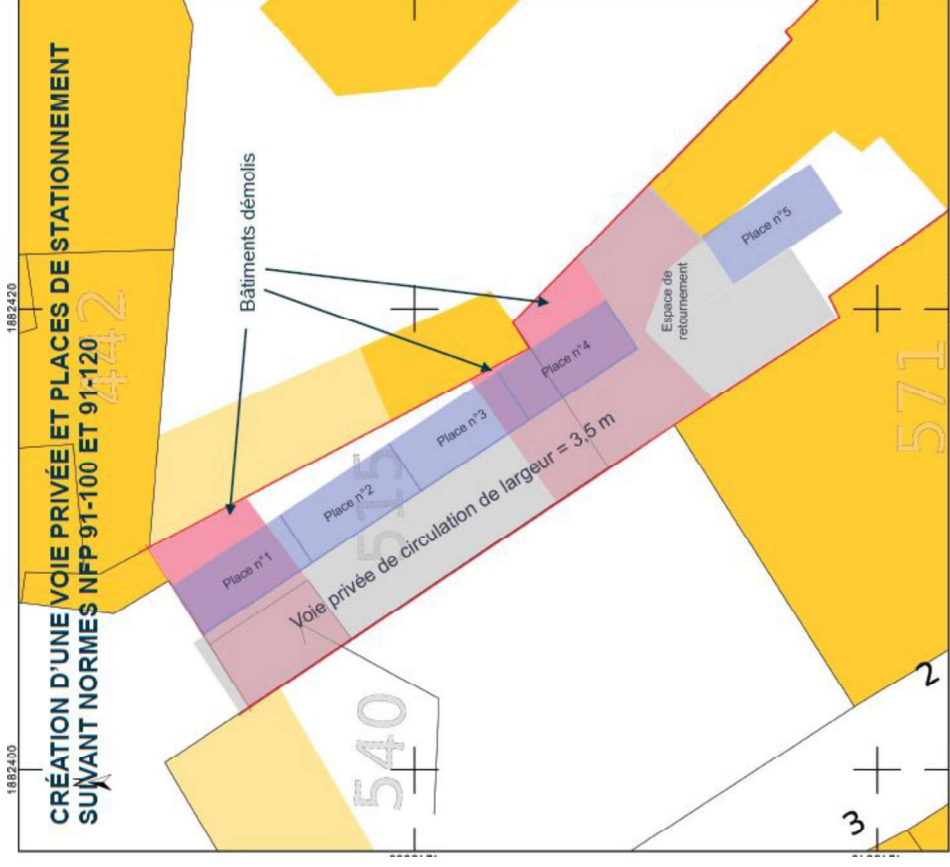
**Analyse de l'état foncier et immobilier ilot Grande rue :**

- Parcelle 540 : Un garage couvert de 15 m<sup>2</sup> (simplement cloisonné de l'AI 515 par du parpaings)
- Parcelle 515 : 127m<sup>2</sup>, un garage couvert (adossé au mur de l'atelier du 42 grande rue)  
⇒ **Il serait possible de créer 5 places de stationnement pour 155 000 € HT hors acquisition.**
- La parcelle AI 442 = un garage couvert de 71 m<sup>2</sup> (donne sur le rdc et les anciennes chambres froides du vendeur de chaussure Pascalis situé place d'Armes) ne semble pas intéressante pour le projet

Estimation des aménagements nécessaires pour du stationnement et abris,

estimée 5 places maxi possible suivant normes réglementaires.

- Option base : Démolitions compris amiante (60 m<sup>2</sup> au n°42 et 140 m<sup>2</sup> sur parcelles acquises)  
+ aménagements de sols + Clôture avec contrôle d'accès = 110.000,00 € HT environ.
  - Complément : 4 places abritées sous auvents (1 place restant non abritée) avec parties fermées pour rangements, l'ensemble sur 105 m<sup>2</sup> environ.  
Soit édification de parois + petites charpente et couverture + portes + réseau élec = 45.000,00 € HT environ.
- Soit 155.000,00 € HT + autres frais tel que :
- Acquisition,
  - Frais divers, études, AMO, MOE, etc...



### **Analyse technique :**

Une visite a été réalisée des immeubles situés 42 et 44 Grande Rue le 18 janvier 2020. Le 44 Grande rue avait été visité par URBANIS dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle en 2018 et nous n'avions pas pu visiter le 42 Grande rue.

Du côté 44 : L'état global s'est dégradé depuis la dernière visite. Les mesures de protection réalisées par les propriétaires suite à l'arrêté de péril du 11 février 2019 ont été réalisées à l'inverse de ce qui devait être fait : Les fenêtres ont été obstruées et la toiture n'a pas été bâchée. Il sera de plus en plus difficile de récupérer les poutres des niveaux intermédiaires qui montrent des signes de fatigue évidents. Il sera nécessaire de travailler en déconstruction méthodique et refaire des planchers. Des surcoûts sont à prévoir.

Suite à cette visite un arrêté de mise en sécurité a été mpris le 24 février 2022 demandant au propriétaire :

- Dans un délai de 15 jours, à compter 28 février 2022, soit avant le 14 mars 2022 :
- Retirer une quantité de tuiles significative aux endroits les plus fragilisés, notamment les tuiles faitières et toutes celles qui sont décrochées.
  - Bâcher en recouvrement de toutes les parties découvertes de la toiture, y compris les bordures avec mitoyens.
  - Déposer les planches condamnant plusieurs fenêtres, pour les remplacer par cadre grillagé permettant la ventilation des lieux tout en empêchant l'entrée des pigeons.
  - Déposer les tuiles et les éléments de la passe de toit, côté rue Garagnol, menaçant de tomber sur la chaussée
  - Disposer des clôtures à 2 mètres le long des façades du bâtiment, côté Grande Rue et Rue Garagnol, parallèlement à celles-ci, et avertir du danger par une signalisation appropriée
  - Interdire l'accès au bâtiment hormis professionnels et personnes dédiées, avertir du danger par une signalisation appropriée.

Travaux réalisés par le propriétaire courant avril 2022

Du côté 42 : Les propriétaires ont pris des mesures pour remettre en propreté le pignon nord et la toiture du corps principal a été réparée également, la charpente est en bon état, seule la couverture devra être reprise. Par contre, des problèmes structurels sont observés dans le bâtiment partagé avec le 44, avec affaissement de la couverture et pourrissement des planchers d'étages.

Aujourd'hui la toiture côté 44 et les cheminées menacent de s'effondrer sur une partie du 42 Grande rue. Ces deux bâtiments sont imbriqués au niveau de leur partie centrale située sur le foncier du 42 Grande Rue. La partie centrale située sur la parcelle foncière du 42 Grande rue est composée :

- Au RDC : d'un commerce (devanture jaune),
- Au 1er : d'une pièce liée au logement du premier étage du 42 Grande rue (le plafond est en partie effondré)
- Au 2ème, une pièce liée au 44 Grande Rue dont le plancher est en partie effondré
- Grenier lié au 44 grande rue.
- La toiture de cette partie centrale, plus basse est visible depuis le grenier du 42 Grande Rue.

Voir planche de photo ci après.

01/ / GRANDE RUE

Analyse technique :



R+3 2018



2022



R+3 2018



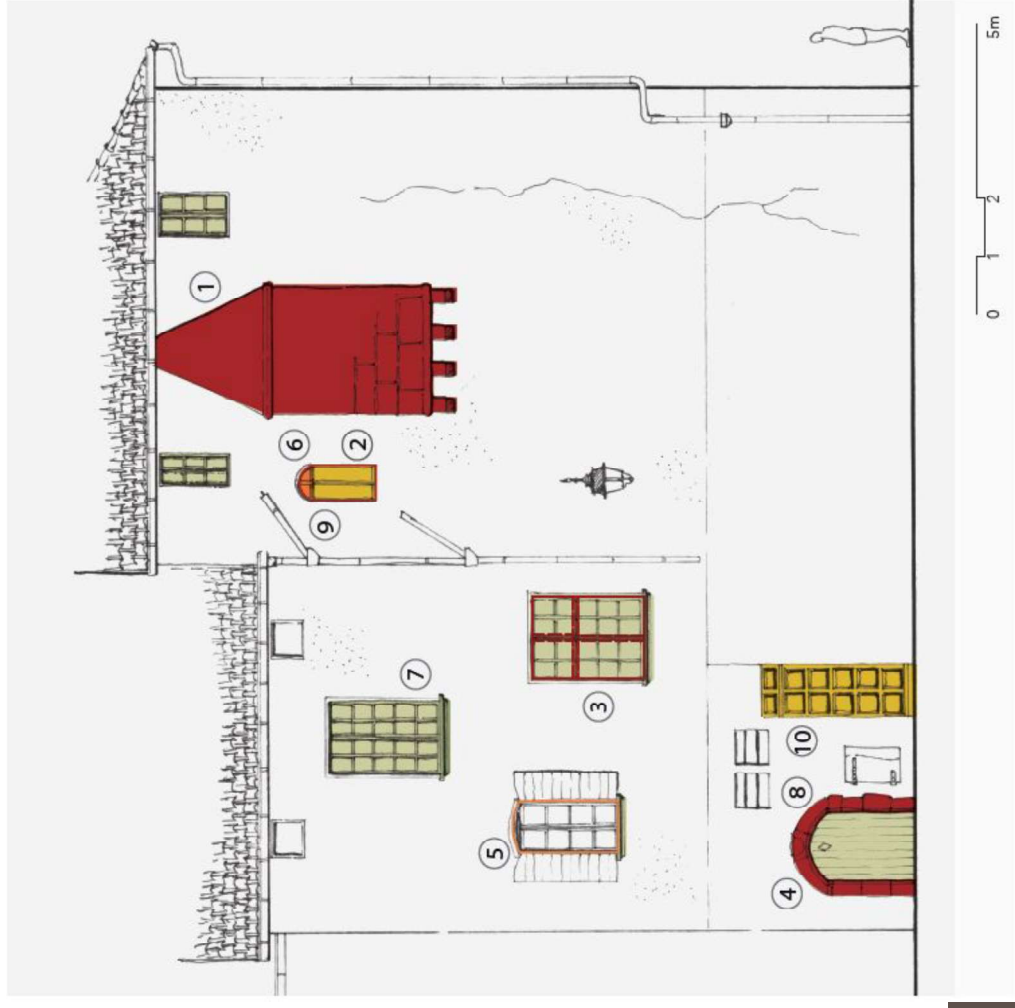
2022

## Analyse technique :

Valeur patrimoniale des édifices

Maison du 44 Grande Rue

Datation générale supposée : début du XVI<sup>e</sup> siècle  
 Cet édifice conserve des décors et dispositions anciens uniques à Saint-Marcellin et d'une grande valeur patrimoniale. Alors que les autres maisons de ville d'exception n'ont généralement conservé que leur escalier monumental, en vis ou à l'italienne, celle-ci est dépourvue de son escalier mais semble présenter un intérieur du XVI<sup>e</sup> siècle relativement intact. Si ses façades ont été fortement remaniées, elles n'ont pas fait l'objet d'alignements et de reconstructions et conservent également, de manière plus altérée, leurs dispositions d'origine.



44 Grande Rue  
 Façade sur rue Garagnol  
 Hypothèse de datation

**XV<sup>e</sup> - XVI<sup>e</sup> siècle**

- ① Conduit de cheminée en encorbellement sur corbeaux et cordon, ensemble en pierre de taille - molasse
- ② Baie d'accompagnement de la cheminée, plein-cintre
- ③ Ancienne baie à croisée, linteau conservé
- ④ Encadrement en pierre de taille biseauté et à blason central

**XVIII<sup>e</sup> siècle**

- ⑤ Baie à linteau arqué, volets plein et menuiserie fin XVIII<sup>e</sup> - début XIX<sup>e</sup> siècle
- ⑥ Imposte en bois

**XIX<sup>e</sup> siècle**

- ⑦ Menuiserie à petits carreaux et appuis en ciment, fin XIX<sup>e</sup> siècle
- ⑧ Porte en bois avec losange découpé

**XX<sup>e</sup> siècle**

- ⑨ Menuiserie en bois, moderne
- ⑩ Porte en bois, moderne

Analyse technique :

**44 Grande Rue**  
 Façade sur Grande Rue  
 Hypothèse de datation

**XV<sup>e</sup> - XVI<sup>e</sup> siècle**

- ① Baie à croisée, vestiges antérieurs

**XVIII<sup>e</sup> siècle**

- ② Baie à linteau déladé, fin XVIII<sup>e</sup> - début XIX<sup>e</sup> siècle

**XIX<sup>e</sup> siècle**

- ③ Menuiserie petits carreaux et appuis en ciment moulé, fin XIX<sup>e</sup> siècle
- ④ Décors XIX<sup>e</sup> siècle en continuité de l'immeuble de rapport voisin

**XX<sup>e</sup> siècle**

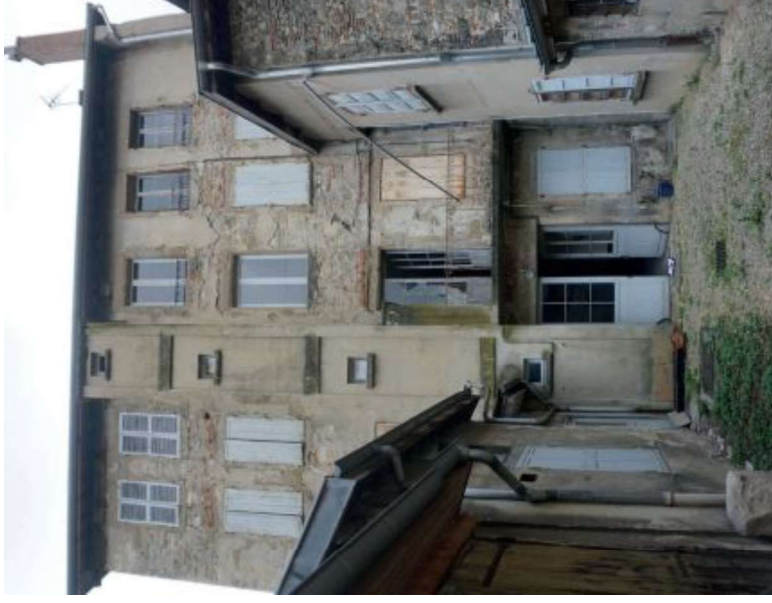
- ⑤ Enseigne commerciale comprenant la reprise en sous-oeuvre pour l'élargissement nécessaire à la vitrine
- ⑥ Porte d'entrée sans qualité
- ⑦ Enduit ciment



Analyse technique



*Élévation, 44 Grande Rue*



*Élévation, 42 Grande Rue - façade arrière*



42 Grand Rue  
Intérieurs R+1  
Poutres du plancher supérieur  
(non sondé)  
Traces de décors peints

42 Grand Rue  
Intérieurs R+1  
Cousillage dans placard mural  
témoignant de l'emplacement  
d'une ancienne baie médiévale





## Analyse technique :

### Valeur patrimoniale des édifices

#### Immeuble du 42 Grande Rue

La qualité de la façade sur rue de cet immeuble de rapport témoigne d'une ambition forte à la construction. Cet immeuble n'était probablement pas destiné à la location mais devait plutôt être utilisé par une seule et même famille. Si ses décors sont usés, il ne présente aucune altération lourde. Les décors intérieurs très qualitatifs pourront être aisément conservés. Les efforts en restauration sont à concentrer sur la façade sur rue et sur les communs avec la conservation des éléments anciens et le retour aux dispositions anciennes (restauration de la façade en veillant à ne pas l'altérer par l'ajout de dispositifs contemporains).



Menuiseries bois à volets intérieurs  
Planchers marquetés et cheminées



Hall d'entrée - Escalier balancé bois et rambardes fer forgé



Menuiseries anciennes homogènes à petits bois et volets intérieurs, Garde-corps fonte à angelots tous niveaux



Elévation Grande Rue  
Corniche sommitale en pierre de taille et habillage de dépassé de toit peint formant entablement en trompe l'œil  
Enduit couvrant à la chaux, chaux-nages d'angles en trompe l'œil



Elévation façade sur cour

**Analyse technique :**

Le plan Peyret de 1746 confirme l'examen visuel de terrain : Cet espace est resté non-construit au cours des siècles, pour ne faire l'objet d'édification probablement qu'à partir du XIX.ème. Il s'agissait probablement d'une cour permettant le fonctionnement des services pour les trois bâtiments desservis par celle-ci.

Il est fort probable que cette cours ait acquis le statut de cour commune ou ait été partie parcellaire grevée de servitude. Il en aura alors résulté une entente pour une répartition en volume des droits respectifs traditionnels.

L'interstice entre le 44 et le 42 est amené à être reconstruit en raison de sa fragilité structurelle et de son absence d'intérêt archéologique. Si la réhabilitation du 42 n'est pas particulièrement conditionnée par cette emprise foncière (indépendance structurelle, possibilités de maintenir l'emplacement des parties communes), l'opération du 44 en est très dépendante. En effet, si l'on souhaite ne pas intervenir de manière destructive sur les vestiges patrimoniaux du R+1, cet interstice est le seul à pouvoir accueillir un escalier, voire un ascenseur.

En termes de planning d'opération, il est nécessaire que cet interstice ne soit pas compris dans l'emprise archéologique du 44 du fait de son absence d'intérêt patrimonial, cette partie pourrait être remaniée en amont des interventions sur le corps du 44.



### **Fouilles archéologiques :**

La visite du 8 mars 2022 en présence d'Emma Bouvard, archéologue au Service Régional d'Archéologie a permis de mettre en avant : l'intérêt archéologique majeur du 44 Grande Rue : dispositions médiévales, décors peints, l'intérêt archéologique moindre du 42 Grande Rue.

Ces deux maisons sont situées en périmètre de prescription de fouilles. Le Service Régional d'Archéologie sera donc consulté dans le cadre de l'instruction des demandes d'urbanisme. Compte tenu des éléments observés, un diagnostic d'archéologie préventive sera prescrit par le SRA, probablement sur les deux édifices.

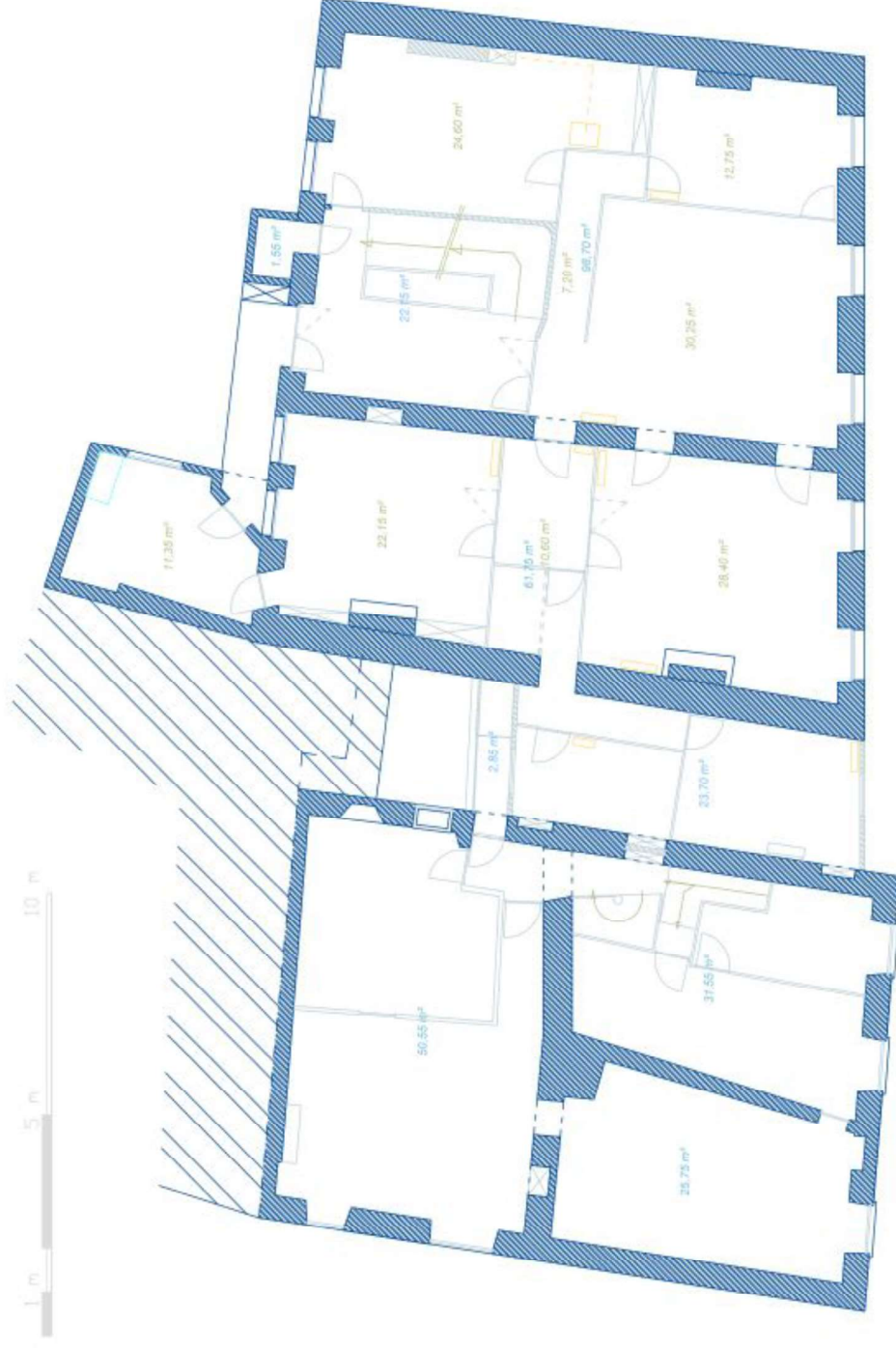
Le diagnostic d'archéologie préventive est une intervention relativement courte qui vise à établir l'intérêt archéologique d'un site. Il est financé par la redevance archéologique et est réalisé par l'INRAP, Institut National de recherche en Archéologie Préventive. Au terme du diagnostic, le SRA est en mesure de prescrire ou non une fouille de plus grande ampleur, appelée fouille d'archéologie préventive, réalisée en amont ou conjointement aux travaux avant toute démolition et disparition de vestiges. La fouille d'archéologie préventive est financée par l'aménageur.

Seuls les résultats du diagnostic d'archéologie préventive permettront de prescrire de la prescription ou non de fouilles d'archéologie préventive. Toutefois, à ce stade, il est probable que le 42 ne fasse pas l'objet de fouilles mais qu'une fouille d'envergure soit prescrite sur le 44 : décroûtage et observation des façades intérieures et extérieures, sondages stratigraphiques intérieurs, étude des enduits et décors peints sur tous les niveaux.

Au niveau planning opérationnel, si le diagnostic est réalisé au 4ème trimestre 2022, l'arrêté prescrivant les fouilles pourraient être pris début 2023 et les fouilles réalisées courant 2023.

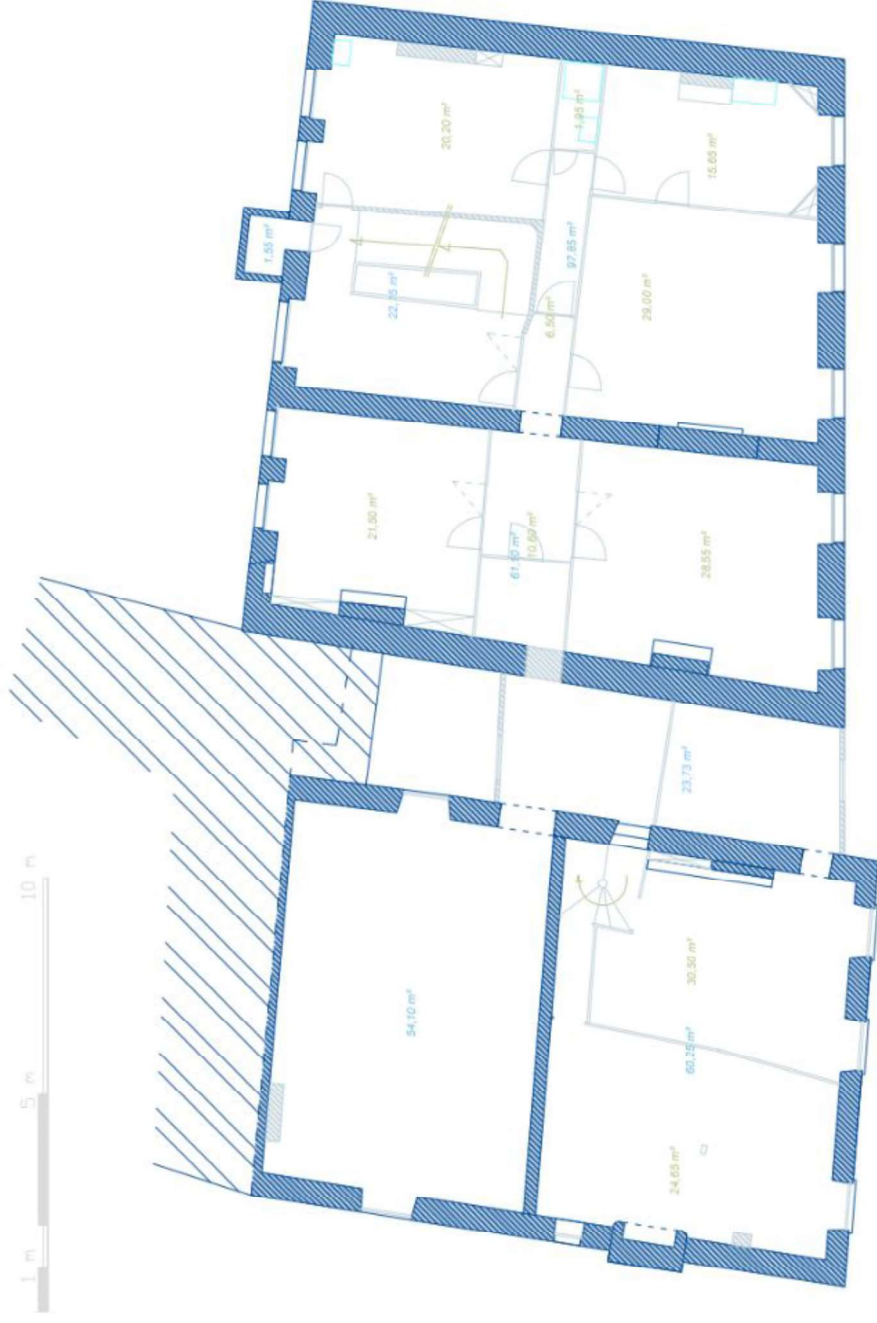
Il sera important pour la réussite du projet de pouvoir commencer des travaux de réhabilitation sur le 42 et sur l'interstice courant 2023.

**Plan de l'existant R+1 :**  
Avec indication des surfaces



01 / GRANDE RUE

**Plan de l'existant R+2 :**  
Avec indication des surfaces



**Plan de l'existant R+3 :**  
Avec indication des surfaces



**Projet R+1 :**

Construction d'une circulation verticale dans l'interstice entre les deux bâtiments.

Programmation proposée,

5 logements

4 T2 et un T3



## 01// GRANDE RUE

### Projet R+2 :

Construction d'une circulation verticale dans l'interstice entre les deux bâtiments.

Programmation proposée,  
5 logements  
Un T1, 3 T2 et un T3

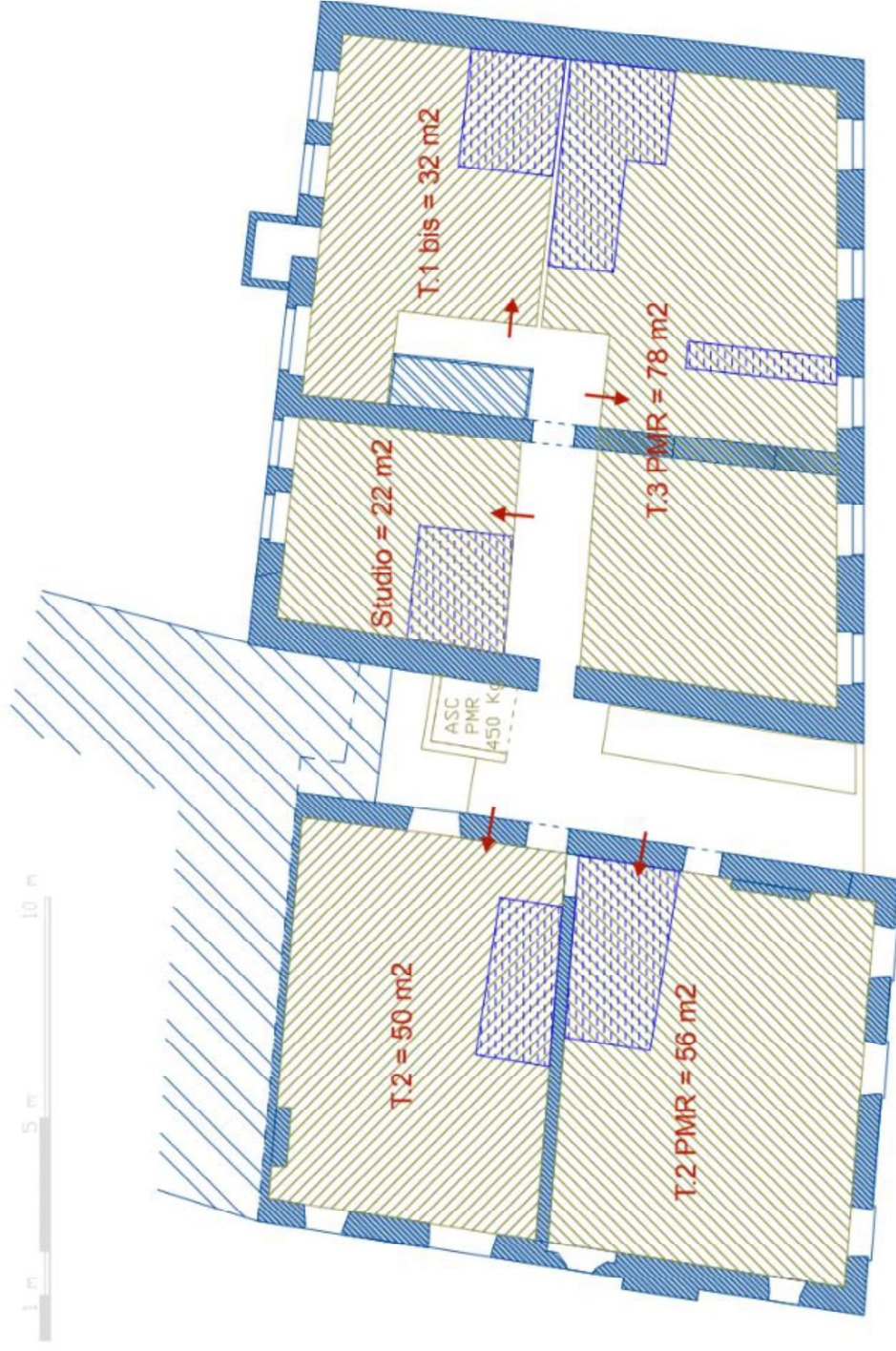




**Projet R+3 :**

Construction d'une circulation verticale dans l'interstice entre les deux bâtiments.

Programmation proposée,  
5 logements  
Un T1, un T1bis, 2 T2 et un T3



## **Montage opérationnel :**

### **Montage opérationnel prévisionnel :**

Maîtrise foncière de l'ensemble de l'îlot par l'EPFL du Dauphiné qui sera maître d'ouvrage dans le cadre d'un mandat des études, des diagnostics préalables, des démolitions et déconstructions, des fouilles archéologiques, des travaux de remise en état des structures (murs, planchers, charpente, couverture avec isolation thermique).

A voir si les statuts de l'EPFL permettent de réaliser également le raccordement aux réseaux (hors distribution interne) et les circulations verticales.

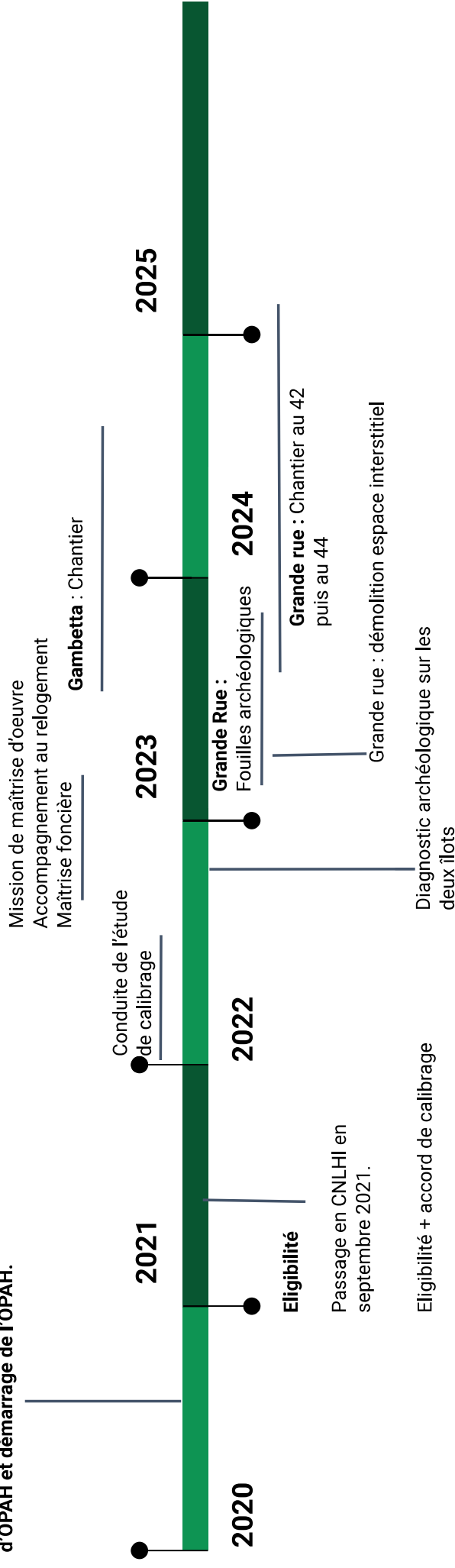
Vente ensuite à un opérateur privé qui aura en charge les travaux d'aménagement des logements.

L'ensemble des deux immeubles deviendront une unité foncière avec un propriétaire unique.

Référence cadastrale	AI 343, n°44				Inter-stice	AI 344, n°42					TOTAL		
	N°44, RDC	N°44, R+1	N°44, R+2	N°44, R+3		Sous-total 1	N°42-44 de RDC à R+3	RDC	R+1	R+2		R+3	De R+1 à R+3
Adresse													
Nombre de logements existants	commerce	1	1	1	3		1 bureaux	1	1 à 2	Communs		3 à 4	6 à 7
Total SDP existant logement (valeur évaluée)		99	96	54	249	68	147	133	133	53		413	730
Total SDP existant autres (valeur évaluée)	94				94	23						278	395
Emprise cadastrale					135	26						339	500
Périmètres visibles en mètres linéaires	38	36	36	38	148	23	44	44	44	25		203	374
Surfaces disponibles après curetages	97	107	114	114	432	93	167	150	137	64		657	1182
SDP évaluées après travaux	95	97	106	106	404	79	165	152	141	42		632	1115
Programme	1 commerce et 6 logements T2				Circulations	Commerces et 9 logements : 3 T1, 3 T2 et 3 T3							
<b>ETUDES ET TRAVAUX</b>													
Références préventifs					4 000	2 000							6 000
Sécurité et protections du chantier	5 300				15 400	6 900	1 300					4 800	33 700
Désamiantage et plomb	8 000	5 000	5 000	3 000	13 000	6 500	18 000	7 000	7 000	3 500		24 500	70 000
Déconstruction méthodique	17 460	22 470	23 940	23 940	70 350	19 530	16 700	12 000	10 960	11 120		43 680	167 720
VRD-Branchements réseaux divers	1 000				4 000	1 000	2 000					6 000	14 000
Traitement façades anciennes	33 250	26 460	22 680	15 960	65 100	33 440	33 440	24 150	23 100	13 125		80 175	211 965
Clos logements		19 400	21 200	21 200	61 800		22 800	21 150	19 800	6 300		70 050	131 850
Couvertures	15 660				58 725	9 880	12 204					40 176	136 645
Circulations verticales avec Ascenseur						82 650							82 650
Gros-oeuvre divers	24 250	69 550	74 100	74 100	217 750		16 700	7 500	6 850	6 950		50 100	308 800
Agencements et équipements sur parties réhabilitées	49 400	65 960	72 080	72 080	210 120	21 330	77 550	82 080	76 140	71 280		252 180	610 580
Total travaux	154 320	208 840	219 000	210 280	720 245	149 790	177 894	155 530	145 200	135 950		571 661	1 773 910
Maitrise d'oeuvre, OPC, BECT, SPS, Assurances : 17%	26 234	35 503	37 230	35 748	122 442	25 464	30 242	26 440	24 684	23 112		97 182	301 565
TOTAL	180 554	244 343	256 230	246 028	842 687	175 254	208 136	181 970	169 884	159 062		668 843	2 075 475
	Prix /m2	Prix /m2	Prix /m2	Prix /m2	Prix /m2	Prix /m2	Prix /m2	Prix /m2	Prix /m2	Prix /m2		Prix /m2	Prix /m2
	1 901 €	2 086 €	2 218 €	1 261 €	2 218 €	1 261 €	1 058 €	1 861 €	1 058 €	1 861 €		1 058 €	1 861 €

## Planning opérationnel prévisionnel :

Fin de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et démarrage de l'OPAH.



### Rappel des principaux délais et engagements réglementaires

#### Subventions RHI :

- 2 ans pour demander la subvention au déficit auprès de la CNLHI à compter de l'accord de subvention pour la réalisation de l'étude callibrage
- 8 ans pour réaliser l'opération.

#### Fond friche :

- Engager les dépenses avant fin 2022
- Terminer les travaux avant fin 2024