

## inCité

101, cours Victor Hugo  
CS 91234  
33074 Bordeaux

tel.05 56 50 20 10  
fax.05 56 43 18 15

incite@incite-bordeaux.fr

Tribunal Judiciaire  
Ventes Immobilières  
30 rue des Frères Bonies  
33000 Bordeaux

A l'attention de Mme Isabelle Bouillon  
Greffier

Bordeaux, le 21 mai 2024

Nos réf : AB/SG/ABO/AMGT/2024 *Vu Se*

**Objet : immeuble 5 rue des Pontets – 6-8 rue Gensan à Bordeaux IA 033 063 24 00889 Lots 12, 13, 15, 16, 17, 18**

Affaire suivie par :

Stéphanie Genin Chargée d'Opérations Foncières s.genin@incite-bordeaux.fr

**Vos réf : RG 24/00030 N° Portalis DBX6-W-B71-Y4XJ**

### PJ :

- Programme de travaux
- Courrier du 29/06/2018, précisant le programme de travaux

Madame le Greffier,

Dans le cadre de l'affaire citée en objet, pour laquelle vous avez informé le maire de Bordeaux de la vente prochaine au Tribunal Judiciaire des lots n° 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, de la copropriété portant sur l'immeuble sis 5 rue des Pontets – 6-8 rue Gensan à Bordeaux, nous vous remercions de bien vouloir porter à la connaissance de tout acquéreur potentiel le présent courrier assorti de ses annexes.

Cet immeuble, fait en effet l'objet d'un programme de travaux obligatoire, déclaré d'utilité publique, par arrêté préfectoral le 7 juin 2013.

Dans ce cadre, la copropriété a défini un projet global, faisant l'objet du PC n° 22 Z0228, délivré le 29/04/2022. L'exécution de ce projet, conformément à l'autorisation délivrée, reste obligatoire tant en parties communes qu'en parties privatives.

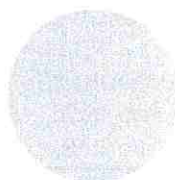
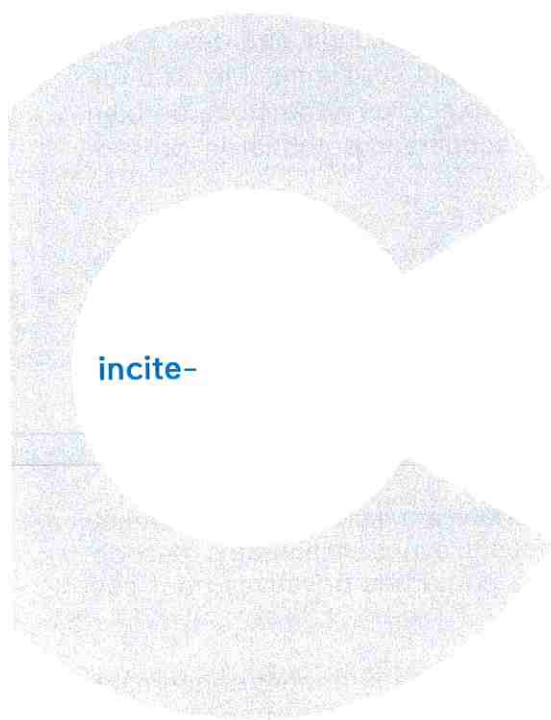
A ce jour, à notre connaissance, la copropriété a missionné un architecte pour la mise en œuvre de travaux ; nous n'avons néanmoins pas de certitude sur la mise en œuvre des travaux en parties privatives pour ces lots, qui restent pourtant obligatoires.

Nous joignons à la présente le programme de travaux notifié, concernant les parties communes et privatives pour ces lots : ces documents font référence à la « SOCIETE EUDEVAN », ancienne propriétaire de ces lots.

L'obligation étant attachée à la parcelle, ce programme a été communiqué à la SASU SR IMMO, lors de l'acquisition des biens et devra également être transmis, à tout nouvel acquéreur.

Je vous prie de croire, Madame le Greffier, à l'assurance de ma parfaite considération.

Anne Boyer  
Cheffe de projet  
Concession de Bordeaux  
Direction de l'aménagement



101, cours Victor Hugo  
CS91234  
33074 Bordeaux cedex  
Tél. : 05 56 50 20 10  
Fax : 05 56 43 18 15  
www.incite-bordeaux.fr

Antenne Grand Parc  
52, rue Pierre Trébod  
33300 Bordeaux

**Maître Philippe YAIGRE**  
Notaire  
14 rue de Grassi  
33000 BORDEAUX

Bordeaux, le 29 juin 2018

**Nos réf : MB/AB/FLD/AMGT2018**  
**Affaire suivie par Fabienne LE DREFF**  
**N° direct : 05.57.19.05.93**  
**Objet : Immeuble sis 6 rue Gensan – 5 rue des Pontets à BORDEAUX**  
**DIA n° 18 1602 déposée le 27/04/2018**  
**Vente SCI EUDEVAN**

Maître,

Dans le cadre de la mission d'aménagement du Centre Historique que nous a confiée la Ville de Bordeaux, par concession d'aménagement en date du 22 mai 2014, nous avons pris connaissance de la déclaration d'intention d'aliéner citée en objet.

Le corps de bâtiment sis 5 rue des Pontets, faisant l'objet de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « Fusterie » prise par arrêté préfectoral le 7 juin 2013, a été visité par nos services le 22 juin dernier.

A l'occasion de cette visite :

- Nous avons constaté que les parties communes sont dégradées (réseaux hors normes, parois et plafonds en état de vétusté....) et n'ont pas encore fait l'objet de la mise en œuvre du programme de travaux notifiés.
- Les celliers situés au RDC arrière sont désaffectés et en très mauvais état d'entretien, avec des problèmes importants d'humidité.
- Les logements situés au R+1 et R+2 (lots 15 et 16) n'ont pu être visités.
- Seul, le logement situé au R+3/combles (lot n° 17), a été visité. Nous vous précisons ci-dessous le programme de travaux à mettre en œuvre pour ce lot, qui n'a pas été visité dans le cadre des études préalables :

**Habitabilité et salubrité :**

- Réhabilitation TCE des pièces d'eau (kitchenette – salle d'eau) ;
- Raccordement aux gaines techniques communes des réseaux d'eau, d'eaux usées et vannes à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment ;
- Ventilation des pièces humides de façon continue et efficace ;
- Rafranchissement de l'ensemble des revêtements des parois, sols et conservation de la typologie en T1 ;

**Sécurité :**

- Vérification et mises en conformité nécessaires du réseau électrique selon normes en vigueur ;

Le programme de travaux notifié le 07 novembre 2013 à la SCI EUDEVAN pour les autres lots (15, 16) et les parties communes de ce corps de bâtiment, reste inchangé et doit être mise en œuvre dans les plus courts délais, compte tenu des délais impartis et des démarches restant à réaliser dans le cadre de cette procédure.

Il est donc urgent que le projet de réhabilitation de l'acquéreur de ce bien nous soit présenté sans délai.

Nous vous remercions de bien vouloir porter à la connaissance de l'acquéreur ces éléments et le programme de travaux obligatoires joint à la présente.

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos salutations distinguées.

*La Directrice de l'Aménagement*

Marianne BACQUE





Paris, le 31 octobre 2013

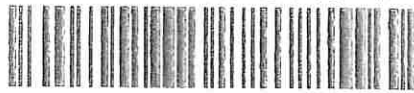
voire réf :  
notre réf : pc/mv/557 - 92/162/207  
objet : Enquête parcellaire  
PRI BORDEAUX  
p. jointes : 7

Monsieur François ESSAPA N'GOUANDI  
Gérant de la SCI EUDEVAN  
31 rue Paul Camelle  
33100 BORDEAUX

REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX  
NOTIFICATION DE TRAVAUX  
PROPRIETAIRE(S) DES



2C 058 060 3110 4



NOTIFICATION D'OUVERTURE  
Lettre recommandée

Monsieur,

A l'issue de l'enquête  
projet de restauration  
d'utilité publique par

Par délibération du  
travaux obligatoires

Par arrêté en date du  
de la Gironde a pris  
exactement les immeubles

Cette enquête vous concerne  
parcellaire joint à la  
également joint. Le programme sur les parties communes est également envoyé au  
syndicat des copropriétaires.

A COMPLÉTER PAR LE FACTEUR ET A REPORTER  
SUSI À PREUVE DE DISTRIBUTION

Présenté / Avisé le :	25/10/13
Distribué le :	25/10/13
Signature du destinataire	<i>[Signature]</i>
ou du mandataire (préciser nom et numéro)	
Référence	PRI St Eloi - Modale NEP 92/162/207 31/10/2013

Monsieur François ESSAPA N'GOUANDI Gérant de la SCI EUDEVAN 31 rue Paul Camelle 33100 BORDEAUX
---

MODALE  
15 rue Bouchardon  
75010 PARIS

CE FEUILLET ET LA PREUVE DE DISTRIBUTION SONT A DÉTACHER ENSEMBLE  
A PARTIR DU HAUT SELON LES POINTILLÉS

En conséquence, nous vous notifions le dépôt du dossier d'enquête en Mairie de  
BORDEAUX où vous pourrez le consulter du lundi 2 au vendredi 20 décembre 2013.

Les lieux et horaires de consultation du dossier, les moyens de faire vos observations, les  
permanences de la commission d'enquête et les moyens de joindre ses membres sont  
indiquées sur l'avis d'enquête ci-joint.

Les propriétaires étant tenus de fournir toutes les indications sur leur identité, vous  
voudrez bien remplir le questionnaire ci-joint et nous le retourner sous huitaine.

Par ailleurs, en application de l'article L 13-2 du Code de l'Expropriation reproduit au  
verso l'avis d'enquête ci-joint, vous êtes tenu de nous faire connaître dans le délai d'un  
mois les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou  
d'usage, et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.



Nous attirons votre attention sur l'intérêt qui s'attache pour vous à ce que ces renseignements soient fournis avec une grande précision.

### TRAVAUX OBLIGATOIRES

Cette enquête est réalisée dans le cadre d'un Périmètre de Restauration Immobilière. En application des dispositions de l'article R 313-27 du code de l'Urbanisme, nous vous notifions le programme détaillé des travaux à réaliser sur le bâtiment et son terrain d'assiette.

Vous devez nous faire connaître votre décision pendant la durée de l'enquête quant à la réalisation de ces travaux en nous renvoyant l'acte décisionnel joint, dûment complété.

L'absence de réponse de votre part sera considérée comme un refus d'exécuter les travaux et pourra entraîner une acquisition de votre bien par la collectivité.

Nous vous rappelons qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été mise en place sur l'ensemble du Centre Historique. Elle vous permet de bénéficier, d'aides financières spécifiques pour la réalisation de vos travaux.

IN CITÉ continuera évidemment à vous accompagner et à vous conseiller, de l'élaboration du projet à l'aboutissement des travaux. Nous vous invitons à reprendre très rapidement contact avec nous.

Nous vous prions de croire, Monsieur, à nos sentiments distingués,

Pascal CRIBIER

### Pièces jointes :

- Avis d'ouverture d'enquête / extraits des codes de l'urbanisme et de l'expropriation
- Tableau de vos propriétés
- Descriptif des travaux à réaliser (parties communes/ parties privatives)
- Annexes si mentionnées
- Notice sur la protection des occupants
- Questionnaire
- Acte décisionnel

### Contacts

- Concernant les travaux à réaliser :  
IN CITE, 101 Cours Victor Hugo 33074 BORDEAUX CEDEX  
Julie ROQUEPLO : 05 57 19 05 96) - j.roqueplo@incite-bordeaux.fr

- Concernant l'OPAH :  
François APOUEY (05 57 19 05 98) - Claire ROCHOUX (05 57 19 17 88)

- Concernant l'enquête :  
MODALE : 15 rue Bouchardon - 75010 PARIS  
Lætitia LE BRET : 01 42 38 40 10 - modale.llb@wanadoo.fr



**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

Parcelle cadastrale n°	DO 295
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Lot n°	12, 13, 14, 18
Situation dans l'immeuble	Corps de bâtiment situé au 5, rue des Pontets / RDC sur rue
Nom du propriétaire à la date de la notification	SOCIETE EUDEVAN

Les locaux sont concernés par les travaux liés aux parties communes et aux logements.

L'immeuble doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, et au règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur Sauvegardé de Bordeaux qui est le document de référence pour toute intervention sur cet immeuble.

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs des locaux nécessaires

**Sécurité :**

- mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...)

**Altération des éléments patrimoniaux**

- Retraitement de la façade au rez-de-chaussée, suivant préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France

**NOTA :** l'affectation des locaux situés derrière le transformateur EDF n'a pu être déterminée lors de la réalisation de l'étude. Il est néanmoins précisé qu'au vu de leur situation, ces locaux ne sont pas adaptés pour un usage d'habitation

OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX  
2002-2014

Convention publique d'Aménagement Ville de Bordeaux - InCité

PRI St Eloi-Salinières / ILOT DUP "FUSTERIE"

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

Parcelle cadastrale n°	DO 295
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Lot n°	15
Situation dans l'immeuble	Corps de bâtiment situé au 5, rue des Pontets / R+1
Nom du propriétaire à la date de la notification	SOCIETE EUDEVAN

Le logement doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences du Plan de sauvegarde et de mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,

Le cahier de prescriptions générales, joint à la présente notification, mis en enquête publique, étant avec le règlement Sanitaire Départemental et le règlement du Secteur Sauvegardé les documents de référence pour la réalisation de ces travaux.

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalés aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**Habitabilité et salubrité :**

- raccordement aux gaines techniques communes des réseaux d'eau, d'eaux usées et vannes à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment
- ventilation des pièces humides de façon continue et efficace

**Sécurité :**

- Vérification et mises en conformité nécessaires du réseau électrique selon normes en vigueur



OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX  
2002-2014

Convention publique d'Aménagement Ville de Bordeaux - InCité

PRI St Eloi-Salinières / ILOT DUP "FUSTERIE"

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

Parcelle cadastrale n°	DO 295
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Lot n°	16
Situation dans l'immeuble	Corps de bâtiment situé au 5, rue des Pontets / R+2
Nom du propriétaire à la date de la notification	SOCIETE EUDEVAN

*Le logement doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir*

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences du Plan de sauvegarde et de mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,

*Le cahier de prescriptions générales, joint à la présente notification, mis en enquête publique, étant avec le règlement Sanitaire Départemental et le règlement du Secteur Sauvegardé les documents de référence pour la réalisation de ces travaux.*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalés aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**Habitabilité et salubrité :**

- raccordement aux gaines techniques communes des réseaux d'eau, d'eaux usées et vannes à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment
- ventilation des pièces humides de façon continue et efficace

**Sécurité :**

- Vérification et mises en conformité nécessaires du réseau électrique selon normes en vigueur

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

Parcelle cadastrale n°	DO 295
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Lot n°	17
Situation dans l'immeuble	Corps de bâtiment situé au 5, rue des Pontets / R+3 (combles)
Nom du propriétaire à la date de la notification	SOCIETE EUDEVAN

*Le logement n'a pu être visité. Il doit répondre aux objectifs de la DUP à savoir*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,*

*Le propriétaire doit apporter les preuves que son logement répond à ces différents objectifs. InCité se mettra à sa disposition pour effectuer une visite du logement à sa convenance et établir, le cas échéant, le programme de travaux à mettre en œuvre pour répondre à ceux ci. Si une telle visite ne pouvait être organisée, il serait conclu que ce logement ne répond pas à ces différents objectifs*

*Il est rappelé que les prescriptions concernant les parties communes de l'immeuble peuvent directement impacter sur ce logement.*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, et au règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur Sauvegardé de Bordeaux qui est le document de référence pour toute intervention sur cet immeuble.*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*



## REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX

### ILOTS « FAURES GENSAN » et « FUSTERIE »

Déclaration d'Utilité Publique du 07 juin 2013

#### La protection des occupants

Pour la réalisation des programmes de travaux, la Ville de Bordeaux et InCité apporteront une grande attention à la protection de tous les occupants, propriétaires et locataires.

Le code de l'urbanisme (articles L314-1 à L 314-9) dont des extraits sont reproduits ci-après prévoit des dispositions contraignantes qu'InCité s'engage à respecter.

Nous invitons les propriétaires et occupants à se rapprocher des services d'InCité pour examiner leur situation et étudier le cas échéant les solutions de leur relogement provisoire ou définitif.

Contact :

IN CITE, 101 Cours Victor Hugo 33074 BORDEAUX CEDEX  
Julie ROQUEPLO : 05 57 19 05 96 - j.roqueplo@incite-bordeaux.fr

---

#### Extraits du code de l'urbanisme

##### Article L314-1

La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après.

Les occupants, au sens du présent chapitre, comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux.

### PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES

Parcelle cadastrale n°	DO 294 et DO295
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Nombre de logements	11
Autres locaux	Transformateur EDF et caves
Nombre de niveaux	R+3 (combles)

L'immeuble doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences du Plan de sauvegarde et de mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,

Le cahier de prescriptions générales, joint à la présente notification, mis en enquête publique, étant avec le règlement Sanitaire Départemental et le règlement du Secteur Sauvegardé les documents de référence pour la réalisation de ces travaux.

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalés aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

#### CORPS DE BATIMENT SITUES AU 6-8, RUE GENSAN :

##### **Habitabilité et salubrité :**

- Dépose des réseaux hors normes
- Mise en place d'un système de ventilation continu et suffisant commun à l'ensemble des pièces d'eau des logements (sanitaires et cuisine) et insertion dans les gaines techniques communes créées
- Vérification de la couverture et de la zinguerie et réalisation des travaux nécessaires en fonction de l'état constaté

##### **Sécurité :**

- mise en conformité des réseaux électriques selon normes en vigueur

## **CORPS DE BATIMENT SITUE AU 5, RUE DES PONTETS :**

### **Habitabilité et salubrité :**

- Dépose des réseaux hors normes
- Réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment et réalisation d'installations neuves (eau, EU, EV) aux normes en vigueur
- Mise en place d'un système de ventilation continu et suffisant commun à l'ensemble des pièces d'eau des logements (sanitaires et cuisine) et insertion dans les gaines techniques communes créées
- Vérification de la couverture et de la zinguerie et réalisation des travaux nécessaires en fonction de l'état constaté

### **Sécurité :**

- Mise en conformité des réseaux électriques selon normes en vigueur

### **Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

#### **FAÇADE sur rue :**

- Retraitement de la façade du transformateur remplissant l'arcade suivant préconisation des bâtiments de France
- Effacement des réseaux en façade et reprises nécessaires suivant préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France

#### **HEBERGE sur 7 rue des Pontets :**

- Vérification des parements du mur héberge et retraitement suivant état constaté

## **ENSEMBLE DE LA COPROPRIETE :**

### **Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Du fait de l'état du mur mitoyen avec le « n° 7, rue des Pontets », réalisation d'un diagnostic structurel
- Réalisation de tous les travaux de confortement et de remise en état qui s'avèreraient nécessaires
- Du fait des problèmes d'humidité sur les parties communes, notamment sur la cour, réalisation d'un diagnostic technique afin de déterminer l'origine des problèmes d'humidité et réalisation de tous travaux permettant d'y remédier et qui s'avèreraient nécessaires
- démoussage de la cour

### **Habitabilité et salubrité générale de l'îlot :**

Dans le cadre de la restructuration de l'ensemble du cœur d'îlot délimité par la rue des Pontets et les rues Maubec, des Faures et Gensan, en vue d'améliorer l'habitabilité et les qualités résidentielles de l'ensemble des immeubles de l'îlot en "mutualisant" visuellement les vides existants et en application du règlement du secteur sauvegardé :

- arasement du mur séparatif entre votre propriété et le fond de la propriété du « 7-9, rue des Pontets » (parcelle DO 041 et DO 042) jusqu'à une hauteur d'environ 2m par rapport à la cour arrière de l'immeuble
- ravalement complet du mur mitoyen conservé, compris toutes sujétions conformément au règlement du secteur sauvegardé et aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France
- traitement de la tête du mur ainsi arasé par un bardelis en terre cuite
- traitement paysagé de la cour arrière, suivant les dispositions de l'article n° 11 du règlement du PSMV et suivant préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France

PRI St Eloi-Salinières / ILOT DUP "FUSTERIE"

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

### PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES

Parcelle cadastrale n°	DO 295
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Lot n°	12, 13, 14, 18
Situation dans l'immeuble	Corps de bâtiment situé au 5, rue des Pontets / RDC sur rue
Nom du propriétaire à la date de la notification	SOCIETE EUDEVAN

Les locaux sont concernés par les travaux liés aux parties communes et aux logements.

L'immeuble doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, et au règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur Sauvegardé de Bordeaux qui est le document de référence pour toute intervention sur cet immeuble.

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

#### Habitabilité et salubrité :

- Raccordement des équipements aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs des locaux nécessaires

#### Sécurité :

- mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes... )

#### Altération des éléments patrimoniaux

- Retraitement de la façade au rez-de-chaussée, suivant préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France

**NOTA :** l'affectation des locaux situés derrière le transformateur EDF n'a pu être déterminée lors de la réalisation de l'étude. Il est néanmoins précisé qu'au vu de leur situation, ces locaux ne sont pas adaptés pour un usage d'habitation



### PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES

Parcelle cadastrale n°	DO 295
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Lot n°	15
Situation dans l'immeuble	Corps de bâtiment situé au 5, rue des Pontets / R+1
Nom du propriétaire à la date de la notification	SOCIETE EUDEVAN

*Le logement doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences du Plan de sauvegarde et de mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,*

*Le cahier de prescriptions générales, joint à la présente notification, mis en enquête publique, étant avec le règlement Sanitaire Départemental et le règlement du Secteur Sauvegardé les documents de référence pour la réalisation de ces travaux.*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalés aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**Habitabilité et salubrité :**

- raccordement aux gaines techniques communes des réseaux d'eau, d'eaux usées et vannes à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment
- ventilation des pièces humides de façon continue et efficace

**Sécurité :**

- Vérification et mises en conformité nécessaires du réseau électrique selon normes en vigueur

OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX  
2002-2014  
Convention publique d'Aménagement Ville de Bordeaux - InCité

PRI St Eloi-Salinières / ILOT DUP "FUSTERIE"

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

Parcelle cadastrale n°	DO 295
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Lot n°	16
Situation dans l'immeuble	Corps de bâtiment situé au 5, rue des Pontets / R+2
Nom du propriétaire à la date de la notification	SOCIETE EUDEVAN

*Le logement doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences du Plan de sauvegarde et de mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,*

*Le cahier de prescriptions générales, joint à la présente notification, mis en enquête publique, étant avec le règlement Sanitaire Départemental et le règlement du Secteur Sauvegardé les documents de référence pour la réalisation de ces travaux.*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalés aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**Habitabilité et salubrité :**

- raccordement aux gaines techniques communes des réseaux d'eau, d'eaux usées et vannes à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment
- ventilation des pièces humides de façon continue et efficace

**Sécurité :**

- Vérification et mises en conformité nécessaires du réseau électrique selon normes en vigueur

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

Parcelle cadastrale n°	DO 295
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Lot n°	17
Situation dans l'immeuble	Corps de bâtiment situé au 5, rue des Pontets / R+3 (combles)
Nom du propriétaire à la date de la notification	SOCIETE EUDEVAN

**Le logement n'a pu être visité. Il doit répondre aux objectifs de la DUP à savoir**

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,

**Le propriétaire doit apporter les preuves que son logement répond à ces différents objectifs.**

**InCité se mettra à sa disposition pour effectuer une visite du logement à sa convenance et établir, le cas échéant, le programme de travaux à mettre en œuvre pour répondre à ceux ci.**

**Si une telle visite ne pouvait être organisée, il serait conclu que ce logement ne répond pas à ces différents objectifs**

*Il est rappelé que les prescriptions concernant les parties communes de l'immeuble peuvent directement impacter sur ce logement.*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, et au règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur Sauvegardé de Bordeaux qui est le document de référence pour toute intervention sur cet immeuble.*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

### PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES

Parcelle cadastrale n°	DO 294
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Lot n°	4
Situation dans l'immeuble	Corps de bâtiment situé au 6, rue Gensan / RDC
Nom du propriétaire à la date de la notification	Mle SERGIO FRANCOISE MARIE

*Le logement doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences du Plan de sauvegarde et de mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,*

*Le cahier de prescriptions générales, joint à la présente notification, mis en enquête publique, étant avec le règlement Sanitaire Départemental et le règlement du Secteur Sauvegardé les documents de référence pour la réalisation de ces travaux.*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalés aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**Habitabilité et salubrité :**

- Ventilation des pièces humides de façon continue et efficace et raccordement au système de ventilation commun créé

**Sécurité :**

- Vérification et mises en conformité nécessaires du réseau électrique selon normes en vigueur

OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX  
2002-2014  
Convention publique d'Aménagement Ville de Bordeaux - InCité

PRI St Eloi-Salinières / ILOT DUP "FUSTERIE"

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

Parcelle cadastrale n°	DO 294
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Lot n°	3 et 5
Situation dans l'immeuble	Corps de bâtiment situé au 6, rue Gensan / R+1
Nom du propriétaire à la date de la notification	M. DAULOUEDE CHRISTIAN

*Le logement doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences du Plan de sauvegarde et de mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,*

*Le cahier de prescriptions générales, joint à la présente notification, mis en enquête publique, étant avec le règlement Sanitaire Départemental et le règlement du Secteur Sauvegardé les documents de référence pour la réalisation de ces travaux.*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalés aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**Habitabilité et salubrité :**

- Ventilation des pièces humides de façon continue et efficace et raccordement au système de ventilation commun créé

**Sécurité :**

- Vérification et mises en conformité nécessaires du réseau électrique selon normes en vigueur

PRI St Eloi-Salinières / ILOT DUP "FUSTERIE"

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

### PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES

Parcelle cadastrale n°	DO 294
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Lot n°	2 et 6
Situation dans l'immeuble	Corps de bâtiment situé au 6, rue Gensan / R+2
Nom du propriétaire à la date de la notification	M et Mme QUERE ALAIN ANDRE

*Le logement doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences du Plan de sauvegarde et de mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,*

*Le cahier de prescriptions générales, joint à la présente notification, mis en enquête publique, étant avec le règlement Sanitaire Départemental et le règlement du Secteur Sauvegardé les documents de référence pour la réalisation de ces travaux.*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalés aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**Habitabilité et salubrité :**

- Ventilation des pièces humides de façon continue et efficace et raccordement au système de ventilation commun créé

**Sécurité :**

- Vérification et mises en conformité nécessaires du réseau électrique selon normes en vigueur



OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX  
2002-2014

Convention publique d'Aménagement Ville de Bordeaux - InCité

PRI St Eloi-Salinières / ILOT DUP "FUSTERIE"

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

Parcelle cadastrale n°	DO 294
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Lot n°	1 et 7
Situation dans l'immeuble	Corps de bâtiment situé au 6, rue Gensan / R+3
Nom du propriétaire à la date de la notification	Mlle BLANCHE CECILE

Le logement doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences du Plan de sauvegarde et de mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,

Le cahier de prescriptions générales, joint à la présente notification, mis en enquête publique, étant avec le règlement Sanitaire Départemental et le règlement du Secteur Sauvegardé les documents de référence pour la réalisation de ces travaux.

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalés aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**Habitabilité et salubrité :**

- Ventilation des pièces humides de façon continue et efficace et raccordement au système de ventilation commun créé

**Sécurité :**

- Vérification et mises en conformité nécessaires du réseau électrique selon normes en vigueur

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

Parcelle cadastrale n°	DO 294
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Lot n°	8
Situation dans l'immeuble	Corps de bâtiment situé au 8, rue Gensan / RDC
Nom du propriétaire à la date de la notification	M. PAPIN JOEL

*Le logement doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences du Plan de sauvegarde et de mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,*

*Le cahier de prescriptions générales, joint à la présente notification, mis en enquête publique, étant avec le règlement Sanitaire Départemental et le règlement du Secteur Sauvegardé les documents de référence pour la réalisation de ces travaux.*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalés aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement au système de ventilation commun créé

OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX  
2002-2014  
Convention publique d'Aménagement Ville de Bordeaux - InCité

PRI St Eloi-Salinières / ILOT DUP "FUSTERIE"

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

Parcelle cadastrale n°	DO 294
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Lot n°	9
Situation dans l'immeuble	Corps de bâtiment situé au 8, rue Gensan / R+1
Nom du propriétaire à la date de la notification	Mlle TRUMET LEA SARAH MARIE

*Le logement doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences du Plan de sauvegarde et de mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,*

*Le cahier de prescriptions générales, joint à la présente notification, mis en enquête publique, étant avec le règlement Sanitaire Départemental et le règlement du Secteur Sauvegardé les documents de référence pour la réalisation de ces travaux.*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalés aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**Habitabilité et salubrité :**

- Ventilation des pièces humides de façon continue et efficace et raccordement au système de ventilation commun créé

**Sécurité :**

- Vérification et mises en conformité nécessaires du réseau électrique selon normes en vigueur

### PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES

Parcelle cadastrale n°	DO 294
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Lot n°	10
Situation dans l'immeuble	Corps de bâtiment situé au 8, rue Gensan / R+2
Nom du propriétaire à la date de la notification	M THOUVENOT EDOUARD BENOIT

**Le logement n'a pu être visité.** Il doit répondre aux objectifs de la DUP à savoir

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,

**Le propriétaire doit apporter les preuves que son logement répond à ces différents objectifs.**

**InCité se mettra à sa disposition pour effectuer une visite du logement à sa convenance et établir, le cas échéant, le programme de travaux à mettre en œuvre pour répondre à ceux ci.**

**Si une telle visite ne pouvait être organisée, il serait conclu que ce logement ne répond pas à ces différents objectifs**

*Il est rappelé que les prescriptions concernant les parties communes de l'immeuble peuvent directement impacter sur ce logement.*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, et au règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur Sauvegardé de Bordeaux qui est le document de référence pour toute intervention sur cet immeuble.*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX  
2002-2014

Convention publique d'Aménagement Ville de Bordeaux - InCité

PRI St Eloi-Salinières / ILOT DUP "FUSTERIE"

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

Parcelle cadastrale n°	DO 294
Adresse	6-8, rue Gensan et 5, rue des Pontets
Lot n°	11
Situation dans l'immeuble	Corps de bâtiment situé au 8, rue Gensan / R+3
Nom du propriétaire à la date de la notification	M et Mme BERNARD PATRICK JEAN

*Le logement doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir*

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences du Plan de sauvegarde et de mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bordeaux,

*Le cahier de prescriptions générales, joint à la présente notification, mis en enquête publique, étant avec le règlement Sanitaire Départemental et le règlement du Secteur Sauvegardé les documents de référence pour la réalisation de ces travaux.*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalés aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**Habitabilité et salubrité :**

- Ventilation des pièces humides de façon continue et efficace et raccordement au système de ventilation commun créé
- Création d'un sas entre le wc et l'espace cuisine

**Sécurité :**

- Vérification et mises en conformité nécessaires du réseau électrique selon normes en vigueur