

# Projet de greffes architecturales sur les copropriétés touristiques du Cap d'Agde



# QU'EST-CE QUE LE PROGRAMME LITORAL 21 ?



Coach Copropriétés  
Rénov'Occitanie



Coach propriétaires



Greffes  
architecturales



Guichet unique  
(physique et  
plateforme)



ORIL simplifiée



La Conciergerie  
innovante



Copropriété  
Le Soulaïrol



Coach Propriétaires



Etudiants



Saisonniers

LA GRANDE  
MOTTE

LE CAP  
D'AGDE

GRUISSAN

PORT LEUCATE

ACVI

**> Une opération  
expérimentale menée par  
l'Etat, la Région, la  
Banque des Territoires et  
pour les stations lauréates**

5 stations pilotes

18 mois d'accompagnement

500 000 € d'investissement

# LE CHOIX DES COPROPRIÉTÉS



# PRÉSENTATION DES COPROPRIÉTÉS

## Capri-Bali

Parcelle OM 0016  
32 allée de la Flânerie, 34 300 Cap d'Agde

86 logements

5 à 6 niveaux

Année de construction: 1972

Taux de logements vacants 7,1%

Taux d'endettement: 14,39%

Source: Atlas des copropriétés, RNIC 2020 - Fichiers fonciers 2019

### APPRECIATION DE L'OPPORTUNITÉ :

● ○ ○ L'environnement

- Les pièces de vie donnent majoritairement sur une allée commerçante et un parking. L'ensemble des espaces arrière sont non plantés et peu qualitatifs et profiteraient d'une opération globale.

● ● ○ La façade

- La façade coté parking ne compte aucun espace extérieur, à vérifier si il s'agit de pièces de service ou de circulations communes !
- Pas de données sur la façade allée de la Flânerie

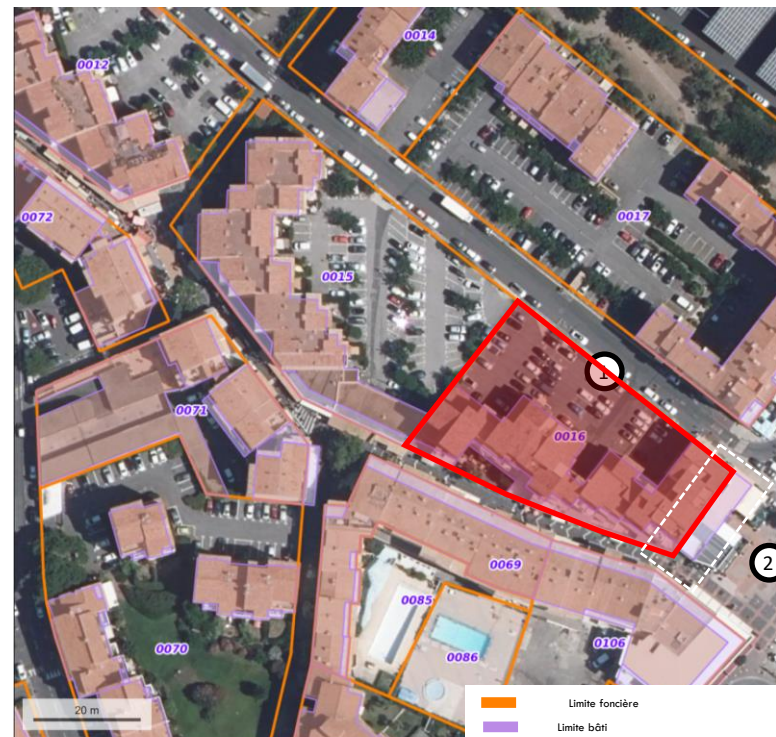
● ● ○ Le foncier

- Les façades arrières sont éloignées des limites parcellaires
- Du vis à vis coté allée de la Flânerie et la façade est proche de la limite parcellaire

● ● ● très favorable   ● ● ○ plutôt favorable   ● ○ ○ Peu favorable   ○ ○ ○ Pas favorable



LOCALISATION :



## L'OBJET ET L'ORGANISATION DE LA MISSION

Imaginer des greffes architecturales en façade afin d'offrir une plus grande surface, de disposer d'un extérieur et de reconfigurer / requalifier une l'aspect extérieur de la copropriété

Durée envisagée : 3 MOIS

Financement :

- 50% ville
- 50% PL 21

UNE ÉQUIPE CONSULTÉE, AU SERVICE DE LA COPROPRIÉTÉ

ARCHITECTE-URBANISTE

ÉCONOMISTE

THERMICIEN

BE STRUCTURES

EXPERTISE  
JURIDIQUE

Septembre

octobre

novembre

décembre

janvier

3 mois

Rencontre  
Conseil syndical

Rencontre  
Copropriétaires

Rencontre  
1ere esquisses

Présentation  
Copropriétaires

Restitution  
Partenaires

## 6 ? CHAMPS D'INTERVENTION DANS LE CADRE DE LA MISSION

### VOLET REGLEMENTAIRE

- Analyse et définition d'éventuelles modification du PLU
- Analyse PPRi
- Analyse du règlement de copropriété
- Prise en compte du Code de la Construction et de l'Habitation (notamment normes sécurité sur les garde-corps, etc.)

### VOLET URBANISME

- Prendre en considération les dynamiques urbaines, de l'héritage architectural et de la nécessité de redéfinir une nouvelle image de la station

### VOLET CONCEPTION

- Collecte / analyse des données et des documents sources, établir un état des lieux : plan de l'élévation façade concernée au 100ème, coupe sur façade, plan intérieur des logements concernés
- Définition d'un programme et des besoins auprès des copropriétaires, projet d'espace privatifs ou de zones communes ?
- Identification des travaux induits par le projet de greffes architecturales, travaux au niveau de la façade et éventuels changements de l'organisation intérieure des logements
- Analyse de l'impact des interventions sur l'ensemble du bâtiment en terme de luminosité, nuisances, impact sur le RDC, etc...
- - Définition d'un partie-pris architectural (prenant en considération les attentes des copropriétaires, surface des greffes respectant la typologie des logements, prenant en compte les proportions de la façade, sa morphologie et la matérialité)
- - Réalisation d'une esquisse au 100ème de la façade projetée + schéma explicatif du parti pris + axonométrie + plan d'un balcon en détail (20ème ou 50ème)
- - Réalisation d'une notice ou note d'alerte sur les éventuelles expertises techniques à engager en vue de la maîtrise d'oeuvre,

### VOLET STRUCTURE

- Expertise, avis la capacité du bâtiment existant à supporter de nouveaux ouvrages, besoin de support complémentaires? de réaliser une nouvelle structure auto-portante ?

### VOLET ÉCONOMIQUE

- Appréciation sommaire des coûts de réalisation / travaux + honoraires associés
- Appréciation des coûts d'ingénierie spécifique complémentaire ;
- Évaluation du retour sur investissement

### VOLET COMMUNICATION

- Création d'une plaquette de communication, à destination des partenaires et copropriétés

# LE BENCHMARK

