**Opération de Restauration Immobilière**

# Dossier d'enquête en vue d'une Déclaration d'Utilité Publique du Programme de Travaux de Réhabilitation d'Immeubles dans le Centre Ancien

Article L.313-4 du Code de l'Urbanisme

Décembre 2014

SOMMAIRE

1. NOTICE EXPLICATIVE.....page 4

1.1 Une dégradation fortement marquée du parc privé ancien à Joinville.....page 4

1.2 L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) comme outil de traitement durable des immeubles dégradés.....page 7

2. LISTE DES IMMEUBLES, OCCUPATION DES IMMEUBLES, PLANS DE REPERAGE ET DE SITUATION..... page 14

2.1 Liste des immeubles concernés par cette DUP de Restauration Immobilière (11 immeubles).....page 14

2.2 Occupation des Immeubles.....page 15

2.3 Plan de repérage et plans de situation des immeubles..... Page 16

3. PROGRAMME DE TRAVAUX DÉCLARÉS D'UTILITÉ PUBLIQUE .....page 21

3.1 Prescriptions générales.....page 21

3.2 Prescriptions particulières.....page 35

4. APPRÉCIATIONS SOMMAIRES DES DÉPENSES D'ACQUISITION ET DE TRAVAUX .....page 48

4.1 Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition.....page 48

4.2 Appréciation sommaire des dépenses de travaux.....page 48

5. DÉLAIS D'EXÉCUTION DES TRAVAUX.....page 53

6. ANNEXES .....page 54

1. NOTICE EXPLICATIVE

## 1.1. Un dysfonctionnement et une dégradation fortement marqués du parc privé dans le centre ancien de Joinville.

- La municipalité est confrontée à de nombreuses difficultés, le parc ancien du centre concentrant des situations de dysfonctionnement du marché du logement, de vacance et d'habitat indigne :

- Certains propriétaires indélicats se distinguent par leur activité de pillage du patrimoine historique de la ville. Le centre ancien de Joinville abrite en effet des bâtiments de grande qualité architecturale par le rayonnement régional de la cité depuis le milieu du Moyen-Âge (sept monuments sont classés ou inscrits, ainsi que le site du château du Grand Jardin). Mais le niveau du marché immobilier et la qualité de l'offre entraînent des opportunités pour les propriétaires indélicats, marchands de sommeil ou revendeurs à la découpe des éléments patrimoniaux contenus dans les immeubles qui sont ensuite laissés à l'abandon.

- L'étude pré-opérationnelle à une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain) a montré que cette partie de la ville compte plus de 16,5 % de logements vacants *(Source Filocom 2011)*.

- Le centre ancien de Joinville concentre la plupart des situations d'habitat indigne, et l'amélioration des conditions d'habitat y revêt une importance particulière car cette problématique est même devenue une question de sécurité pour les habitants, depuis que des incendies sont survenus à l'été 2013 dans le parc dégradé.

- La lutte contre la précarité énergétique qui concerne les immeubles anciens vétustes, véritables passoires énergétiques, est particulièrement pertinente sur ce périmètre où les ménages résidents sont très modestes.

Face à cette situation la Commune a engagé plusieurs démarches générales et au niveau de l'habitat privé :

- La mise en place d'un Pôle Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PCLHI) en charge du suivi de plus d'une quarantaine d'immeubles dégradés pour lesquels une procédure d'urbanisme a été engagée, et de traiter les signalements de mal logement.

Depuis 2012, 4 arrêtés d'insalubrité ont été pris (dont 3 levés suite à travaux), 20 arrêtés pour abandon manifeste (dont 11 en voie de sortie), 5 procédures de biens sans maître ont été lancées (dont 4 biens acquis).

- La réalisation d'une étude de programmation urbaine restituée en février 2014 : celle-ci contient des scénarii programmatiques et des estimations financières des différents aménagements et équipements correspondants.

- Des acquisitions d'immeubles à enjeu en utilisant le droit de préemption.

- La mise en place du droit de préemption commercial.

- Le suivi de l'ensemble des infractions au code de l'urbanisme et au code du patrimoine.

- Une étude d'OPAH-RU est en cours de finalisation (cadrage des objectifs réalisé en mars 2014, démarrage de la phase opérationnelle prévu en 2015). Axé sur la réhabilitation du parc privé dégradé et/ou vacant, ce dispositif permettra aussi d'accompagner financièrement les travaux d'économie d'énergie ou d'adaptation à la perte d'autonomie. L'animation locale renforcée permettra aux aides existantes de rencontrer les ménages modestes ou les propriétaires bailleurs à qui elles sont destinées. Le démarrage de la phase opérationnelle de l'opération est prévu en 2015.

- Une opération Façades existe et une campagne de ravalement obligatoire sur le périmètre de l'AVAP est en cours de lancement.

- Le stationnement sera réorganisé pour le concentrer dans quelques sites en bordure immédiate du centre ancien, avec un maillage qui permettra à chaque logement d'être situé à moins de 300 mètres d'un espace aménagé. Sur la période 2014 -2020, il est ainsi prévu la création d'un parking de 28 places, d'un second de 70 places de stationnement automobile et de 10 places pour les cars, à proximité du château du Grand Jardin ainsi que des places de stationnement pour vélos.

- Le dossier de candidature de la commune de Joinville à l'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) pour la revitalisation des Centres Bourgs a été accepté en Novembre 2014.

- L'enrichissement de l'offre culturelle permet de mobiliser le bâti ancien remarquable. La ville a acquis un ancien hôtel particulier en déshérence en coeur du centre historique, pour ouvrir un lieu d'exposition et de restauration des oeuvres mobilières (espace culturel et muséal) et l'Auditoire, ancien tribunal seigneurial transformé en lieu d'histoire vivant (ouverture à la visite, exposition de maquettes et de reconstitution grandeur nature), propose déjà une activité de cinéma public une fois par semaine.

- Les récents labels "Village-étape" et "Petite Cité de Caractère" permettent à Joinville d'affirmer sa volonté et son engagement en matière commerciale et touristique.

- Pour réaffirmer les fonctions de centralités, deux espaces structurants au niveau commercial seront requalifiés en priorité : la rue Aristide Briand (rue d'entrée dans le centre-ville) et sa continuité jusqu'à la place des Halles. En outre, la ville a adopté une charte des aménagements des espaces publics afin de permettre des requalifications ciblées dans un ensemble cohérent, lisible et de qualité, garant de l'attractivité du coeur de ville et de la qualité de vie des habitants.

Au plan de l'habitat, malgré la mise en oeuvre de ces politiques d'intervention sur le centre ancien, force est de constater que les résultats obtenus ne sont pas encore à la hauteur des difficultés rencontrées dans ce secteur.

On observe en fait une forte dureté opérationnelle malgré un environnement de plus en plus favorable déployé notamment par les actions des pouvoirs publics.

## 1.2. L'opération de restauration immobilière (ORI) comme outil indispensable de traitement durable des immeubles dégradés

- La nécessité de mettre en oeuvre une opération plus adaptée aux problématiques rencontrées s'impose à tous.

Si l'OPAH RU peut constituer un dispositif essentiel d'une opération d'envergure, il apparaît indispensable pour permettre la mise en œuvre d'interventions mieux finalisées à l'immeuble et à l'îlot de la coupler à une ORI (Opération de Restauration Immobilière).

Non pas parce que la Ville n'aurait pas affiché des bons objectifs, mais parce que ceux-ci impliquent la mise en place d'un outil coercitif complet vis-à-vis de nombreux propriétaires.

En effet, une approche et une animation de plusieurs années par les pouvoirs publics montre qu'un grand nombre de propriétaires ont peu de disposition à engager les réhabilitations **lourdes et complètes** nécessaires sur leur patrimoine. Au mieux ils réalisent des travaux partiels, insuffisants par rapport aux besoins de leur immeuble. Mais un grand nombre n'agisse pas.

Il apparait donc nécessaire de coupler mesures incitatives réelles et obligations de travaux complets pour assurer la requalification immobilière. Le centre de Joinville a en effet besoin d'une opération volontariste pour vaincre la dégradation, résorber la vacance et requalifier une partie du parc.

Cela permettrait, outre de résoudre la déshérence du parc ancien, de faire également face à la demande liée notamment au projet CIGEO. L'implantation prévue à moyen terme du projet de Centre industriel de stockage de déchets radioactifs en couche géologique profonde sur les communes de Bure (Meuse) et de Saudron (Haute-Marne) à environ 20 kilomètres de Joinville va entraîner un besoin en logements pour ses salariés, notamment dans le parc locatif (privé et public). Pour y faire face, Joinville occupe une position privilégiée en sa qualité de premier bourg structurant du secteur. En outre, l'accueil de ménages des classes moyennes aurait un effet favorable sur la mixité sociale.

- Des immeubles quasiment pas entretenus depuis des décennies

Les immeubles du centre ancien de Joinville souffrent depuis de nombreuses années de multiples désordres qui ont conduit à leur dégradation progressive.

Le caractère patrimonial du centre-ville témoigne de l'ancienneté du parc de logements. Le parc est en grande partie composé d'immeubles bâtis du XVI$^{e}$ au au XVIII$^{e}$ siècle. Ce patrimoine est donc plus fragile et nécessite un entretien régulier et une attention particulière pour assurer sa pérennité. Mais les immeubles plus récents (XIX$^{e}$ et XX$^{e}$ siècle) sont dans de nombreux cas dans des états très dégradés, résultant aussi d'un manque flagrant d'entretien.

Les désordres fréquemment rencontrés sur ces immeubles sont les suivants :

- D'importantes pathologies structurelles mettant en jeu la tenue du bâti ont été recensées notamment (mais pas uniquement) sur les immeubles en pans de bois. La gravité des dégradations s'explique également par la présence à partir des années 60-70 d'enduits ciment étanches sur les façades qui ont favorisé et accéléré leur détérioration.

- Par ailleurs, sur les immeubles, des interventions ultérieures à leur construction ont contribué à les fragiliser notamment lorsque certains éléments structurels ont été supprimés pour l'agrandissement ou le réaménagement de certains locaux commerciaux ou de logements.

- La vétusté des parties communes constatée dans de nombreux immeubles porte souvent atteinte à la sécurité des résidents, quand il y en a. Les installations électriques sont rarement aux normes et se trouvent parfois dans les parties communes sans protections, avec des câbles filants de manière anarchique. Pour les immeubles vacants une relocation dans ces conditions s'avère impossible.

- En matière de sécurité incendie, la plupart des cages d'escaliers ne sont pas équipées aux normes nécessaires au ralentissement de la propagation du feu et au désenfumage des parties communes.

- Les cages d'escaliers sont souvent très dégradées et plus globalement il existe une déshérence des parties communes.

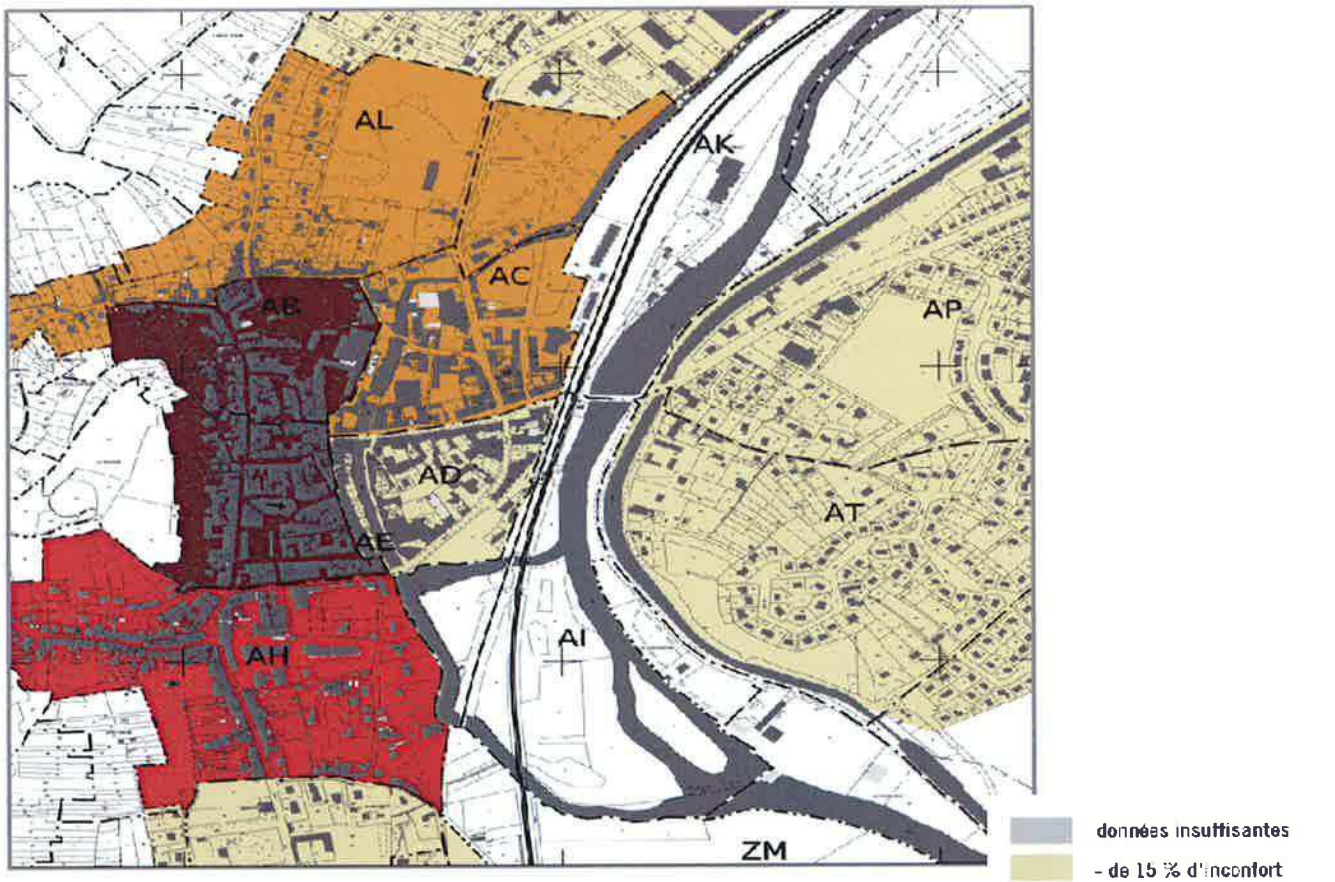
- Des travaux importants de remise en état et aux normes sont aussi nécessaires sur les parties privatives, concernant les logements où certaines ont été délestées d'une grande part de leurs équipements et composants.

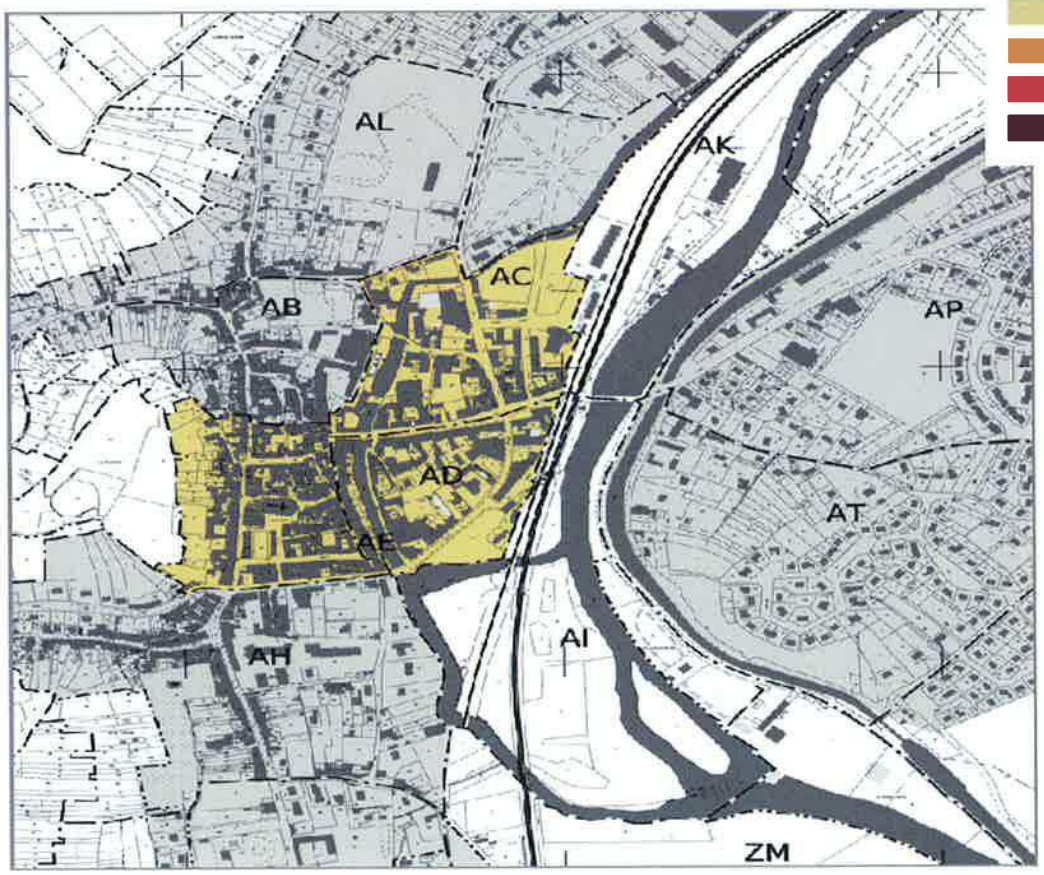
La carte ci-après de l'inconfort dans les logements (c'est-à-dire manque d'un élément de confort au moins : toilettes, eau courante, salle de bain) fait apparaître un taux rédhibitoire dans le centre ancien de Joinville ou près d'un logement sur deux ne possède pas au moins un élément de confort.

Cette statistique confirme qu'un grand nombre de propriétaires n'ont pas équipé ou continué à équiper ni entretenu leur patrimoine.

La vétusté est généralisée, transformant les logements privés du centre en une offre obsolète.

- Tous ces enjeux expliquent pourquoi la Ville de Joinville souhaite lancer en 2014/2015 une première ORI sur le centre ancien, couplée à une OPAH-RU en cours de montage.


AL
AK
AC
AB
AP
AD
AT
AE
AI
AH
ZM
données insuffisantes
- de 15 % d'inconfort
de 15% à 20% d'inconfort
de 20% à 30% d'inconfort
de 30% à 40% d'inconfort
+ de 40% d'inconfort


AL
AK
AC
AB
AP
AD
AT
AE
AI
AH
ZM

L'ORI, appuyée sur l'OPAH-RU, permet ainsi d'envisager des interventions ciblées et fortes sur l'habitat privé dégradé, mieux adaptées aux dysfonctionnements rencontrés par les immeubles patrimoniaux dans de nombreux cas et lourdement en déshérence.

Car il s'agit de les traiter durablement pour les réintégrer dans le fonctionnement urbain du centre-ville et dans le marché du logement.

Or, si on tient compte de l'expérience de ces 30 dernières années en matière d'intervention publique, il a été constaté que :

- pour tendre vers des niveaux indispensables et significatifs de réhabilitation, il est nécessaire de passer par des actions volontaristes et pas simplement incitatives en direction des propriétaires défaillants, bloquants ou passifs.

- l'ORI, à la différence d'autres interventions coercitives (péril, insalubrité, décence...), intervient vis-à-vis des propriétaires passifs ou indélicats de façon plus large grâce à l'outil de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) Travaux, en prescrivant des travaux plus complets sur l'ensemble des immeubles (parties communes et parties privatives) à la fois en terme de lutte contre la dégradation, de remise aux normes mais aussi d'amélioration d'habitabilité.

- Quels immeubles en ORI ?

- Il existe dans le contexte du Centre Ancien de Joinville **plusieurs dizaines** d'immeubles qui peuvent relever d'une ORI.

Mais il apparaît à l'évidence que la lourdeur opérationnelle de cette procédure ainsi que les engagements financiers qu'elle peut entraîner ne peuvent s'accompagner de la part d'une petite commune comme Joinville d'un gabarit d'opération trop ambitieux et irréaliste si on se rappelle que la DUP (c'est-à-dire l'opération) est valable 5 ans.

On constate que plusieurs rues concentrent les immeubles à problèmes :

- la rue des Royaux avec une dizaine d'immeubles,

- la rue des Marmouzets avec au moins 5 Immeubles,

- la rue des Capucins avec quelques immeubles,

- la rue des Chanoines avec quelques immeubles,

D'autres rues possèdent aussi des immeubles en déshérence mais en nombre moins important : rue de la Côte du Château, rue de l'Auditoire, rue Notre-Dame, rue St Jacques, rue du Faubourg St Jacques, rue Diderot, rue Charles Noël...

Il semble donc en conséquence logique de constituer une liste d'une dizaine d'immeubles pour la première ORI. Ce qui garantit une première « opération test et maniable ».

Il convient de choisir parmi les immeubles :

- les plus emblématiques,

- les plus touchés,

- ceux qui reflètent les différentes typologies de bâti,

- ceux situés sur les axes structurants du Centre Ancien.

Ainsi, la Ville démarre-t-elle une première séquence dans l'objectif de rendre visibles à quelques années les actions sur le centre, tout en restant dans une attitude prudentielle le temps de vérifier l'ensemble des paramètres de cette ambitieuse relance urbaine, immobilière et sociale.

Compte tenu de ces enjeux et de la dureté opérationnelle, il apparait cependant nécessaire de prévoir 2 ORI successives, celle-ci, d'une dizaine d'immeubles, opérationnelle début 2015, l'autre lancée sans doute dans un ou deux ans avec la quinzaine d'immeubles restant.

- Les travaux prescrits de remise en état d'habitabilité des immeubles sont déclarés d'utilité publique, puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé, sous peine d'expropriation.

Mais dès lors qu'il existerait une nécessité de recourir à des procédures coercitives spécifiques (péril, insalubrité...), celles-ci seraient exercées en complément de l'ORI.

L'ORI est envisagée ici prioritairement comme un moyen d'amener le propriétaire en place à réaliser des travaux, et le cas échéant, d'accompagner de nouveaux acquéreurs d'immeubles dégradés porteur d'un véritable projet global de réhabilitation.

L'ORI est une opération d'aménagement permettant de mettre en oeuvre une DUP (Déclaration d'Utilité Publique) de travaux pour la remise en état d'immeubles privés déterminés. C'est une opération distincte de l'OPAH RU sur le plan juridique.

Néanmoins, ces deux procédures s'articulent totalement dans leur mise en oeuvre opérationnelle. En effet, il s'agit de combiner des actions incitatives et des actions coercitives sur les immeubles repérés pour d'abord tenter de relancer dans le plupart des cas les propriétaires en place .

Ainsi, les immeubles inscrits dans la DUP travaux de l'ORI seront éligibles aux aides financières prévues dans l'OPAH RU ce qui facilitera la faisabilité des opérations de restauration des immeubles.

## 2. LISTE DES IMMEUBLES ET PLANS DE REPÉRAGE ET DE SITUATION

### 2.1 Liste d'immeubles concernés par la première DUP de Restauration Immobilière (11 immeubles)

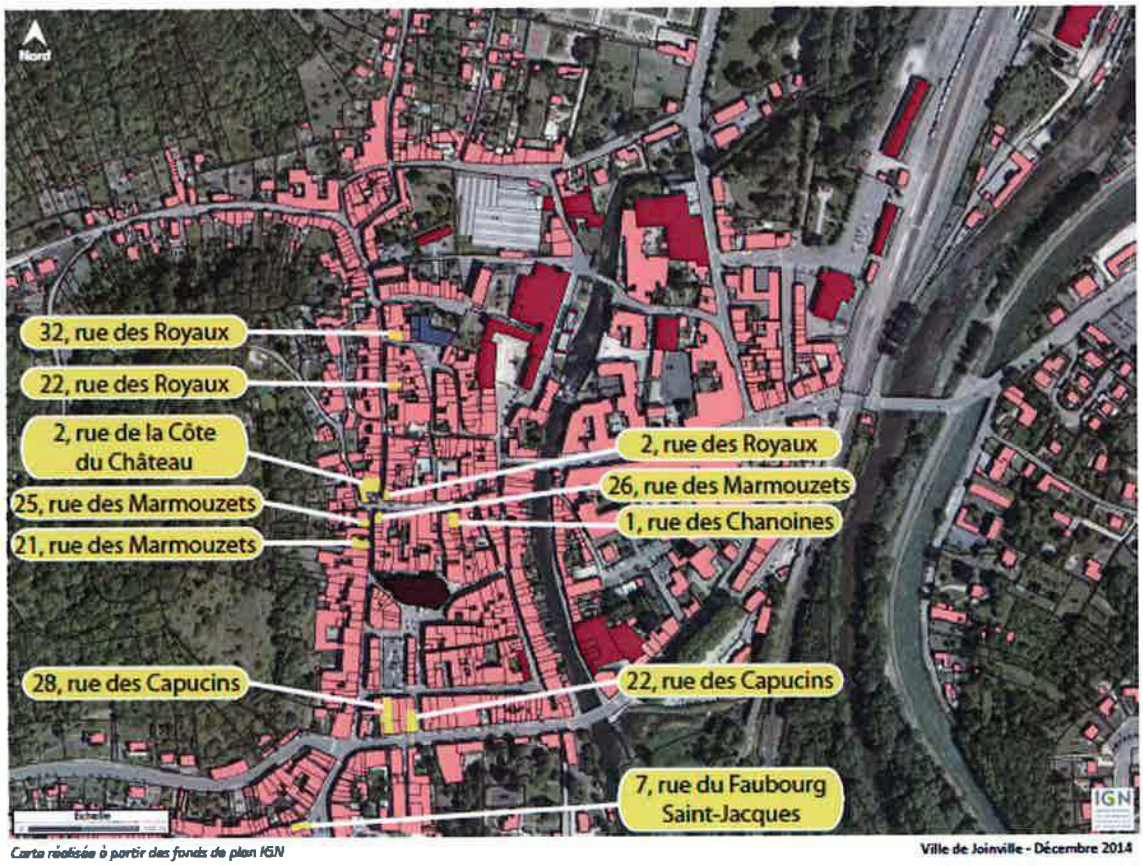
- 2, rue de la Côte du Château : Référence cadastrale AE 71
- 26, rue des Marmouzets : Référence cadastrale AE 105
- 21 rue des Marmouzets : Référence cadastrale AE 47
- 25, rue des Marmouzets : Référence cadastrale AC 49
- 7, rue du Faubourg Saint-Jacques : Référence cadastrale AH 253
- 22, rue des Capucins : Référence cadastrale AE 150-
- 28, rue des Capucins : Référence cadastrale AE 147-
- 1, rue des Chanoines : Référence cadastrale AE 236
- 2, rue des Royaux : Référence cadastrale AE 94
- 22, rue des Royaux : Référence cadastrale AB 109
- 32, rue des Royaux : Référence cadastrale AB 152

## 2.2 Occupation des Immeubles

- 2, rue de la Côte du Château : Immeuble de 2 Logements vacants
- 26, rue des Marmouzets : Immeuble de 1 Logement vacant
- 21 rue des Marmouzets- : Immeuble de 1 Logement vacant
- 25, rue des Marmouzets : Immeuble de 1 Logement vacant
- 7, rue du Faubourg Saint-Jacques : Immeuble de 1 Logement vacant
- 22, rue des Capucins : Immeuble de 2 Logements occupés
- 28, rue des Capucins : Immeuble de 8 Logements dont 1 occupé
- 1, rue des Chanoines : Immeuble de 1 Logement vacant
- 2, rue des Royaux : Immeuble de 1 Logement vacant
- 22, rue des Royaux : Immeuble de 1 Logement vacant
- 32, rue des Royaux : Immeuble de 5 Logements vacants

## 2.3 Localisation des 11 immeubles

- Carte générale de situation

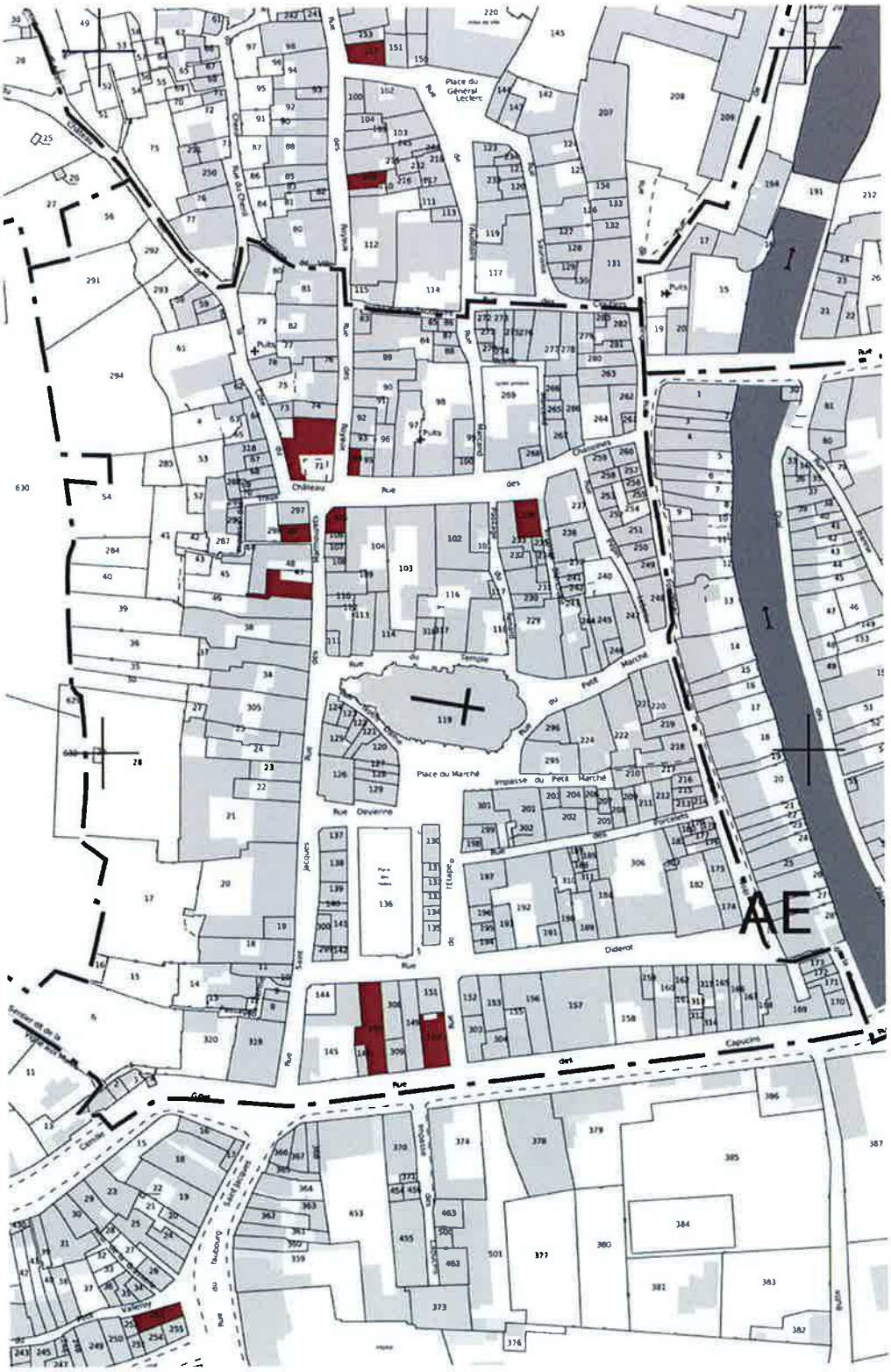



*Carte réalisée à partir des fonds de plan IGN*

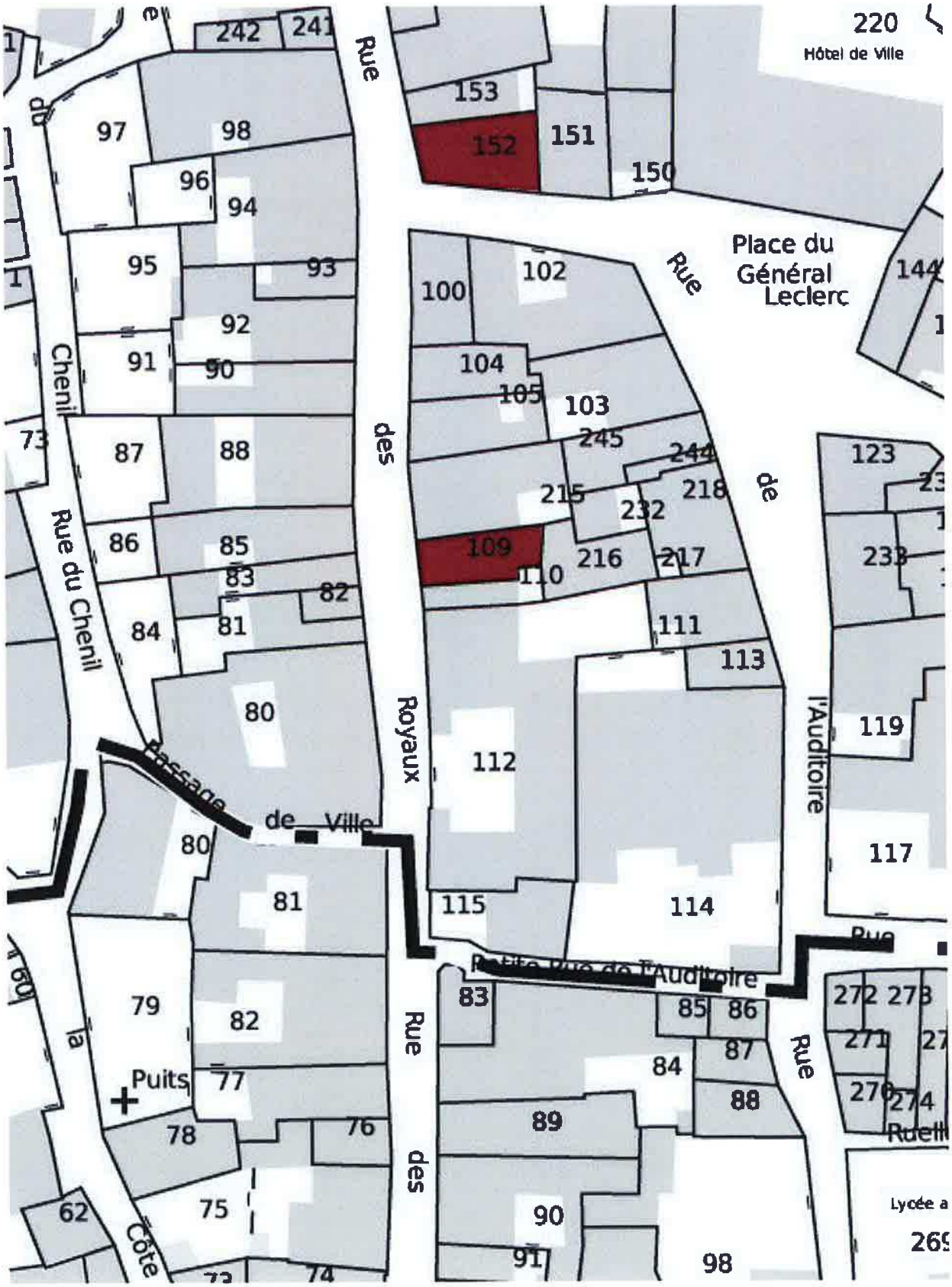
Ville de Joinville - Décembre 2014

- Cartes de localisation de l'ensemble des immeubles avec les rues et les numéros de parcelles

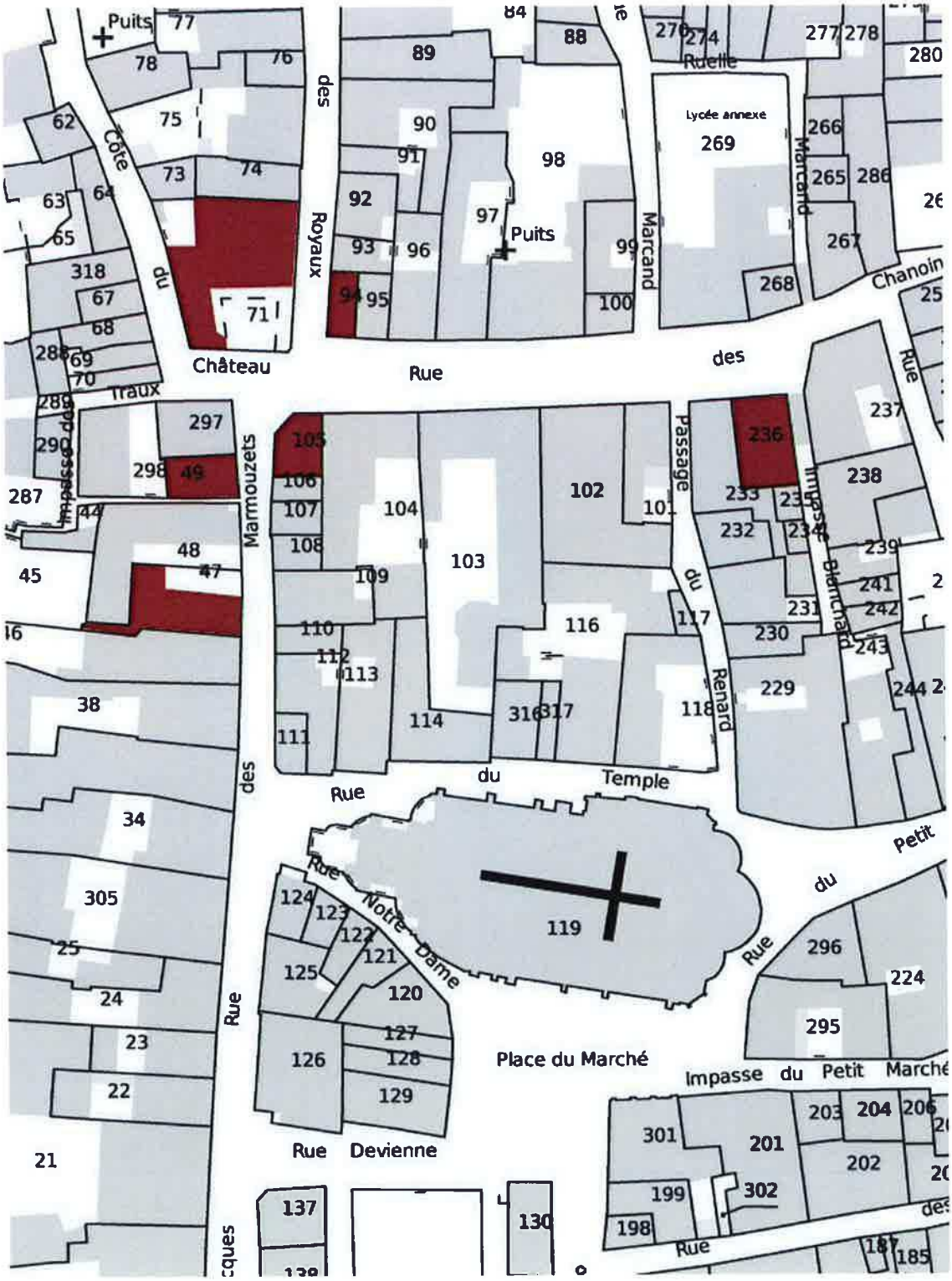
Carte 1



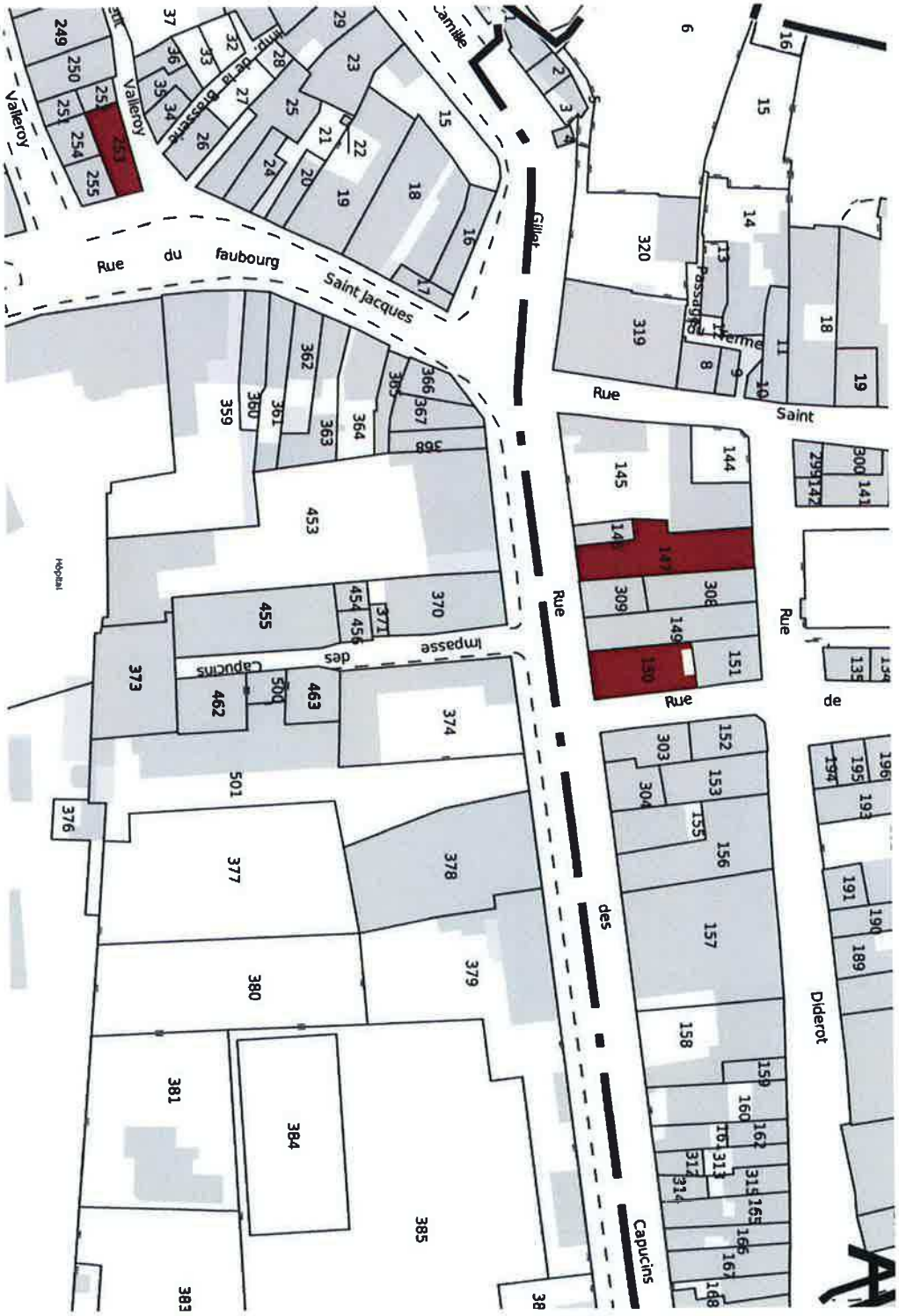
Carte 2


220
Hôtel de Ville
Place du Général Leclerc
Rue des Royaux
Rue de l'Auditoire
Rue du Chenil
Passage de Ville
Rue
Côte
Puits
242
241
153
152
151
150
144
97
98
96
94
95
93
92
91
90
100
102
104
105
103
245
244
218
215
232
109
110
216
217
123
233
73
87
88
86
85
83
82
84
81
80
111
113
119
112
117
115
114
79
77
78
76
75
62
74
72
83
85
86
87
84
88
89
90
91
98
272
273
271
270
274
Lycée a
269

Carte 3


Puits
Côte du Château
Royaux
Rue des Marmouzets
Rue du Temple
Rue Notre Dame
Place du Marché
Rue Devienne
Impasse du Petit Marché
Rue du Petit
Rue Renard
Passage du Renard
Impasse Blanchard
Rue Marcand
Rue des Marcand
Ruelle
Lycée annexe
Chanoin
Rue des Traux
Impasse des Traux

Carte 4


Rue du faubourg Saint Jacques
Rue Gillet
Rue des Capucins
Rue de Diderot
Rue Saint Ferme
Passage
Impasse des Capucins
Valleroy
Hôpital

## 3. PROGRAMME DE TRAVAUX DÉCLARÉS D'UTILITÉ PUBLIQUE

### 3.1 Prescriptions générales

- Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration

La Déclaration d'Utilité Publique concerne les travaux de restauration prescrits et notifiés aux propriétaires.

Ces travaux devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur notamment les documents référencés ci-après :

Code de l'Urbanisme

Textes réglementaires concernant les normes techniques :

Arrêté du 22/10/1969 rendant l'application de la norme électrique NF C 15-100 obligatoire dans les bâtiments d'habitation ;

Avis du 08/12/2002 homologuant la version de 2002 de la norme électrique

NF C 15-100 ;

Code de la Construction et de l'Habitation (notamment les articles concernant les normes minimales et travaux d'amélioration du confort) et textes réglementaires concernant la sécurité des bâtiments d'habitation, notamment :

Circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants ;

Décret n°87-149 du 06/03/1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location ;

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13/12/2000) ;

Code de la Santé Publique et les textes réglementaires concernant la présence de plomb dans les peintures :

Loi 98-657 du 29/07/1998 relative à la Lutte Contre les Exclusions – article 123 « Mesures d'urgence contre le saturnisme » ;

Décrets n°99-483 et 484 du 09/06/1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme, précisent les modalités d'application de l'état des risques d'accessibilité au plomb et de la note d'information ;

Arrêté du 12/07/1999 relatif au contrôle des locaux après travaux au diagnostic, aux états des risques d'accessibilité au plomb et à son annexe fixant le modèle de la note d'information ;

Article L1334-5 du Code de la Santé Publique sur les risques d'accessibilité au plomb ;

Code du travail (les articles concernant la prévention sur les chantiers du bâtiment) et textes réglementaires concernant la protection de la santé sur les chantiers :

Articles L230-2, L4531-1 et L4531-2 sur l'évaluation des risques liés aux travaux (amiante, plomb, gaz...) ;

Loi 93-1418 du 31/12/1993 et Décret 94-1159 du 26/12/1994 : coordination, sécurité et protection de la santé sur les chantiers du bâtiment ;

Décrets n°96-97 et 96-98 et arrêté du 07/02/1996 : obligations en ce qui concerne l'amiante dans les bâtiments existants ;

Arrêté du 02/01/2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avec démolition (application de l'article 10-4 du décret n°96-97 du 07/02/1996 modifié) ;

Arrêté du 19.12.2003 relatif au classement des communes par zones, aux rubriques des états descriptifs et aux performances techniques des logements acquis pour être réhabilités (dont points de sécurité électrique en réhabilitation) ;

Décret n°2006-555 du 17/05/2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation ;

Réglementation de sécurité contre l'incendie en vigueur :

Circulaire du 13/12/1982 relative aux conditions nécessaires pour assurer la sécurité des personnes en cas de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants ;

Loi n°96-1236 du 30/12/1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie ;

Loi n°2009-967 du 03/08/2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement ;

Réglementation thermique 2012 ;

Règlement technique de l'Agence Nationale de l'Habitat ;

Règlement sanitaire départemental de Haute-Marne approuvé par arrêté préfectoral le 2 Mars 1981 ;

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 Septembre 2007 et dernière révision simplifiée approuvée le 25 Novembre 2010.

- Préconisations générales pour les parties communes et les parties privatives.

Les prescriptions portent sur la nature des travaux qui seront précisés dans les fiches individualisées par immeuble ; elles reprennent :

. la réfection, la mise en sécurité et la mise en valeur des parties communes ;

. la mise aux normes d'habitabilité et l'amélioration du confort des logements, ou autres locaux ;

. la mise aux normes de sécurité des établissements commerciaux.

Les techniques et les matériaux utilisés pour la restauration des immeubles du centre ancien devront rester traditionnels et s'inscrire en cohérence avec le passé et l'histoire du bâtiment.

- Parties communes

. Façades

Les ravalements des façades et des pignons seront exécutés avec le plus grand soin. Les détails existants seront mis en valeur et les ajouts néfastes seront supprimés.

La restauration des façades doit viser à restituer les éléments défectueux, leur dessin d'origine et les percements anciens.

Les façades seront débarrassées des canalisations parasites, tubes, câbles électriques et canalisations en tous genres.

. Rez-de-chaussée

Pour les pieds d'immeuble accueillant du commerce, il est demandé qu'un soin particulier soit apporté à la devanture commerciale.

Les façades commerciales devront respecter une unité de volume, de matière et de conception. Elles devront être aussi sobres que possible et s'harmoniser avec le caractère du quartier ou de la rue.

. Toitures

Les toitures devront respecter les caractéristiques du centre ancien pour s'y intégrer.

La restauration des toitures devra respecter les procédés et matériaux traditionnels.

Les antennes de toutes natures hors combles seront groupées par antenne collective. Leur position sera étudiée pour qu'elles soient le moins visible possible. Des antennes intérieures ou incorporées dans le volume des combles seront prescrites chaque fois que les conditions de réception le permettront.

. Cages d'escalier

Les revêtements de sols et les murs seront réalisés avec les matériaux d'origine en harmonie avec les marches d'escalier.

On s'appliquera à restituer les marches d'escalier détériorées ou à les restaurer avec des matériaux traditionnels.

Il est vivement recommandé de faire établir une expertise qui a pour but de rechercher la présence de plomb de la manière la plus exhaustive possible, notamment dans les peintures et les enduits des cages d'escalier et des halls, et d'évaluer leur état de conservation. Si l'immeuble contient des peintures au plomb, il est vivement conseillé de faire appel à une entreprise compétente pour les travaux de traitement des peintures. Il devra être remis à l'entreprise

les résultats de l'expertise pour lui permettre d'établir son devis. Le devis concernant le traitement des peintures au plomb devra mentionner les dispositions prévues pour la protection des occupants, des intervenants et de l'environnement.

. Les réseaux

Les canalisations en plomb de desserte en eau potable de l'immeuble et des logements doivent être supprimées.

Les ouvrages d'évacuation doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité. Un réseau d'évacuation séparatif doit être réalisé.

Les installations gaz et électricité doivent être conformes aux normes en vigueur.

L'ensemble des réseaux seront créés à l'intérieur des immeubles. Un encoffrement général des réseaux est privilégié. Le positionnement des compteurs à l'intérieur du bâti est demandé, et de préférence à l'intérieur des logements.

. Menuiseries

La restauration des menuiseries (fenêtres et portes) devra respecter les procédés et les matériaux traditionnels.

. Cours intérieures

Il est nécessaire de s'attacher à faciliter l'accès et l'usage de ces cours intérieures pour les résidents. Les cours doivent être entretenues, assainies et désencombrées. Un point d'eau doit être créé dans chaque cour pour en permettre l'entretien.

Les constructions parasites doivent être démolies lors de la réhabilitation des immeubles.

. Local poubelle

Les containers réservés au dépôt et au ramassage des ordures seront, si possible, placés à l'intérieur d'un local créé à cet usage et répondant aux exigences de sécurité et de salubrité. Ce local doit être clos et ventilé. Le sol et les parois doivent être constitués de parois imperméables. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être obligatoirement établis pour faciliter son entretien.

. Sécurité incendie

Les travaux seront conçus et réalisés de manière à limiter la transmission du feu et des fumées d'un niveau à un autre et à maintenir, sinon à améliorer, les possibilités d'évacuation des occupants et d'intervention des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

La mise en sécurité incendie passe par :

- l'affichage d'un plan d'évacuation de l'immeuble ;

- la présence d'extincteurs ;

- la création de châssis de désenfumage dans les cages d'escalier ;

- le cloisonnement de l'escalier quand le bâtiment le permet.

- Parties privatives

Les travaux prescrits auront pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur ; d'améliorer et mettre aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur tous les locaux d'activités commerciales et de services.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration d'immeubles ou de logements (sécurité, salubrité, équipement, isolation et confort). Certaines dispositions doivent donc être étudiées et respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et bien évidemment lors de sa mise en œuvre.

En particulier, il convient de se rapprocher des caractéristiques demandées par la réglementation en vigueur pour les locaux neufs (laquelle doit impérativement être respectée pour les éléments d'équipements créés : VMC par exemple).

Les logements devront répondre aux prescriptions suivantes :

- Normes minimales d'habitabilité en vigueur à respecter ;

- Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble.

Étanchéité :

Les sols, murs, seuils et plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eaux.

. Canalisations

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements, assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb seront supprimées.

Les compteurs d'eau seront individualisés.

. Normes dimensionnelles

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de services telles que cuisine, salle d'eau, cabinet d'aisance.

Dans les petits logements comportant au moins une pièce principale et une pièce de service, un coin cuisine pourra éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

Le logement doit disposer d'une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9 $m^2$. Les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 $m^2$.

Dans le cas d'un logement comportant une seule pièce principale ou constitué d'une chambre isolée, la surface de la dite pièce doit être au moins égale à 9 $m^2$.

Pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant dégagement ou cul de sac d'une largeur inférieure à 2 m ne sont pas prises en compte.

La hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,20 mètres.

. Éclairement naturel

Les pièces principales bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre.

L'éclairement naturel au centre des pièces principales ou des chambres isolées doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation sans le recours de la lumière artificielle.

Ouverture et ventilation

Les pièces principales et les chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouverte permettant une aération satisfaisante.

La ventilation des logements et pièces isolées est générale et permanente.

Les pièces de service (cuisines, salles d'eau, et cabinet d'aisances) doivent être correctement ventilées.

Lorsque ces pièces de service sont ventilées par un dispositif commun à l'ensemble du logement, ce dispositif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

. Installation de cuisine ou coin cuisine :

La pièce à usage de cuisine ou coin cuisine comporte un évier avec siphon raccordé à une chute d'eau usée, sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide).

La pièce à usage de cuisine (ou le coin cuisine) est aménagée de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur.

. Équipement sanitaire :

Les murs, plafonds et boiseries des cabinets d'aisances et salles d'eau doivent être maintenus en bon état d'entretien et de propreté.

Les sols doivent être en parfait état d'étanchéité.

Une salle d'eau comporte une installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

Toutes dispositions doivent être prises pour que des cabinets d'aisances soient installés dans les logements. Celui-ci doit être raccordé à l'égout ou à un système d'assainissement autre qu'une fosse fixe et muni de cuvette siphonnée et chasse d'eau.

Le cabinet d'aisances ne doit pas communiquer directement avec la pièce à usage de cuisine et les pièces où se prennent les repas. Dans les logements d'une ou deux pièces principales, le cabinet d'aisances peut communiquer directement avec les pièces où se prennent les repas à l'exclusion de la cuisine.

Lorsque des logements ou pièces isolés sont desservis par un ou plusieurs cabinets d'aisances communs, le nombre de ceux-ci est déterminé en tenant compte du nombre de personnes appelées à en faire usage, sur la base d'au moins un cabinet pour 10 occupants.

. Installation du gaz et de l'électricité

Les canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé doivent être conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation. Les normes en vigueur devront être respectées.

. Chauffage

L'installation devra être conforme à la réglementation en vigueur.

. Neutralisation des peintures au plomb dans les parties privatives

Les modalités auxquelles doivent satisfaire ces travaux sont fixées par le décret n°99-483 du 9 juin 1999.

Le maître d'ouvrage devra privilégier la réalisation de travaux en milieu libre c'est-à-dire sans occupant et se faire assister d'un maître d'œuvre.

Des précautions spécifiques devront être mises en œuvre pour éviter la dissémination de poussières de plomb nuisibles pour les occupants, les intervenants et l'environnement.

. Sécurité incendie

Circulaire du 13 décembre 1982

Le logement est conçu de manière à limiter la transmission du feu et des fumées d'un niveau à un autre et à maintenir, sinon à améliorer, les possibilités d'évacuation des occupants et d'intervention des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

La mise en sécurité passe par :

- la pose de détecteurs de fumées ;

- le cloisonnement au feu des planchers.

Les logements doivent, par l'une ou l'autre des façades sur lesquelles ils s'ouvrent, être ou être rendus accessibles aux échelles de hauteur appropriée des services de secours.

Ainsi, les logements situés au-delà de 8 m et ne donnant que sur la cour sont difficilement accessibles aux pompiers. Des solutions devront être recherchées pour désenclaver ces logements : restructuration de logements en un seul logement traversant, création de zone tampon...

. Garde-corps et balcons

Le scellement des garde-corps et des balcons doit être fréquemment vérifié.

La hauteur réglementaire des garde-corps aux étages autres que le rez-de-chaussée devra être respectée.

. Redistribution des logements

La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité se présentera à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

Ces redistributions tendront notamment :

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus, le regroupement des petits appartements d'un même niveau, la création de logement traversant ;

- à permettre l'accessibilité aux logements des services de secours en cas d'incendie ;

- à favoriser l'éclairement naturel des pièces ;

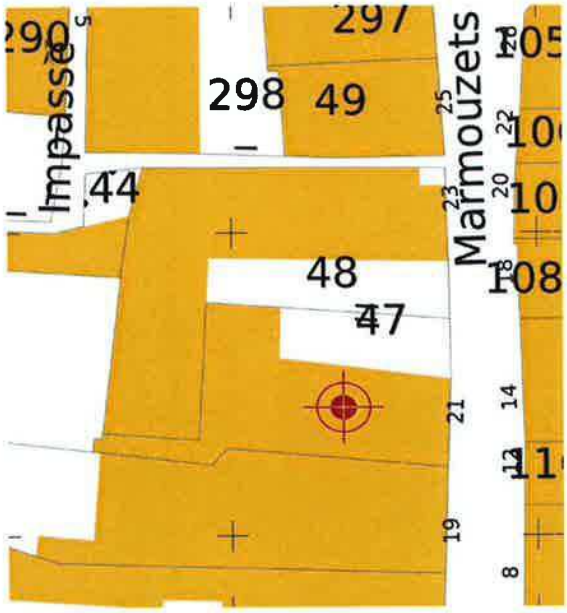
- à assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.

## 3.2 Prescriptions particulières

**Immeuble : 21 rue des Marmouzets**, Référence Cadastrale AE 47

Caractéristiques générales : Immeuble d'habitation XIX$^{e}$ siècle

Nombre de niveaux : 1 bâtiment R+2. Immeuble vacant




**Prescriptions de Travaux :**

<u>Parties communes</u>

☞ Réfection de la toiture avec des tuiles d'origine, et contrôle de la charpente,

☞ Réfection des planchers, plafonds, structures et murs défectueux,

☞ Réfection des façades sur rue et sur cour : dépose de la faïence en sous-bassement, nettoyage et ravalement, traitement de l'humidité tellurique,

☞ Réfection des garde-corps, persiennes et fenêtres selon leur origine,

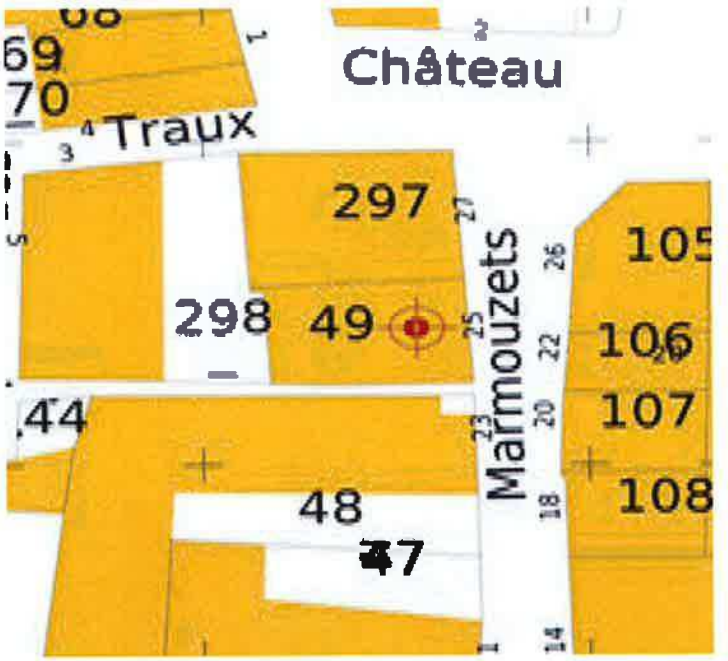
☞ Mise aux normes des réseaux gaz, électricité et eaux.

Parties privatives :

☞ Travaux de mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

Éléments spécifiques : Cour privative, corniches saillantes, marquise.

**Immeuble : 25 rue des Marmouzets,** Référence Cadastrale AC 49 Caractéristiques générales : Immeuble d'habitation et d'activité XVI$^{e}$ siècle Nombre de niveaux : 1 bâtiment R+2. Immeuble vacant.




**Prescriptions de Travaux** :

<u>Parties communes</u>

☞ Réfection de la toiture avec des tuiles d'origine, et contrôle de la charpente,

☞ Réfection des planchers, plafonds, structures et murs défectueux,

☞ Façades : remplacement des pierres trop abîmées, restitution de la composition de la façade d'origine (RDC sur rue), nettoyage de la pierre par des méthodes douces et adaptées, restauration des éléments dégradés du pan de bois,

☞ Dépose des fenêtres existantes avec remplacement selon leur origine,

☞ Restitution des éléments de modénature,

☞ Mise aux normes des réseaux gaz, électricité et eaux.

Parties privatives

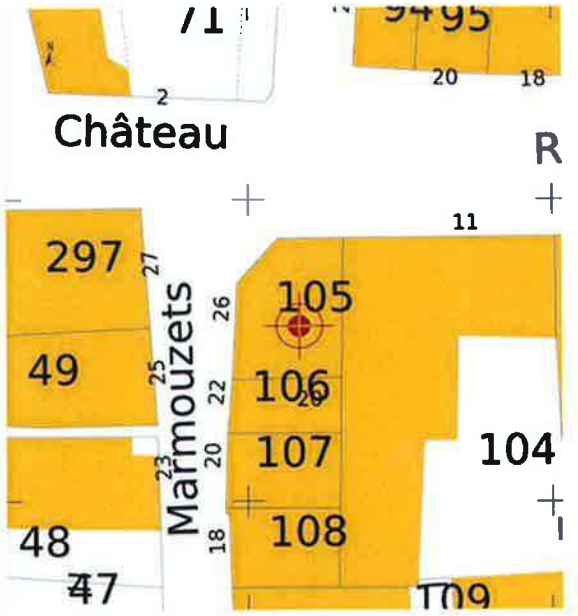
☞ Travaux de mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité à prévoir.

Éléments spécifiques : Restitution du meneau en croisée au niveau de la baie du 1er étage.

**Immeuble : 26 rue des Marmouzets**, Référence Cadastrale AE 105

Caractéristiques générales : Immeuble d'habitation XVI$^{e}$ siècle

Nombre de niveaux : 1 bâtiment R+1+Combles. Immeuble vacant




**Prescriptions de travaux**

Parties communes :

☞ Réfection de la toiture avec des tuiles d'origine, et contrôle de la charpente,

☞ Réfection des planchers, plafonds, structures et murs défectueux,

☞ Façades : dégrafage des enduits existants, restauration des éléments dégradés de la structure en pans de bois, avec restauration du soubassement selon origine ; et pose d'un enduit à la chaux,

☞ Dépose des fenêtres existantes avec remplacement selon leur origine,

☞ Mise aux normes des réseaux gaz, électricité et eaux.

Parties privatives :

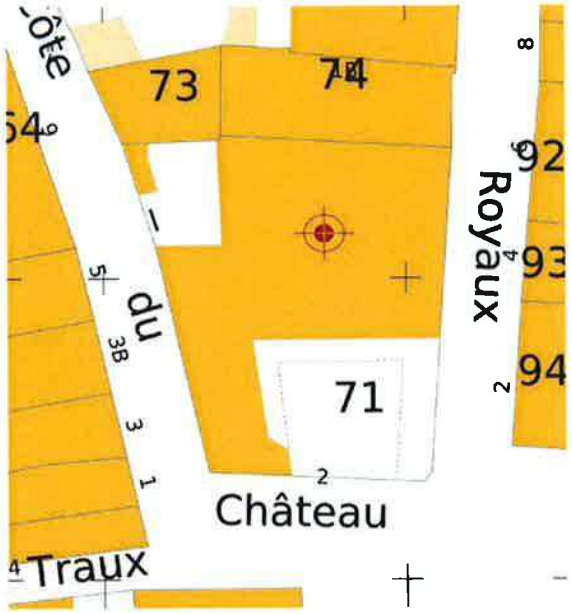
☞ Travaux de mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité à prévoir.

Éléments spécifiques : Façades en pans de bois en encorbellement du XVI$^{ème}$.

**Immeuble : 2 rue de la Côte du Château**, Référence Cadastrale AE 71

Caractéristiques générales : Immeuble d'habitation XVII$^{e}$ siècle

Nombre de niveaux : 2 bâtiments R+1+Combles. Immeuble vacant




**Prescriptions de travaux**

Parties communes/façade :

- Réfection de la toiture, contrôle de la charpente et des conduits de cheminée,
- Réfection des planchers, plafonds, structures et murs défectueux,
- Ravalement des façades (décroûtage des enduits),
- Restauration des menuiseries extérieures, y compris volets,
- Mise aux normes des réseaux gaz, électricité et eaux.

Parties privatives :

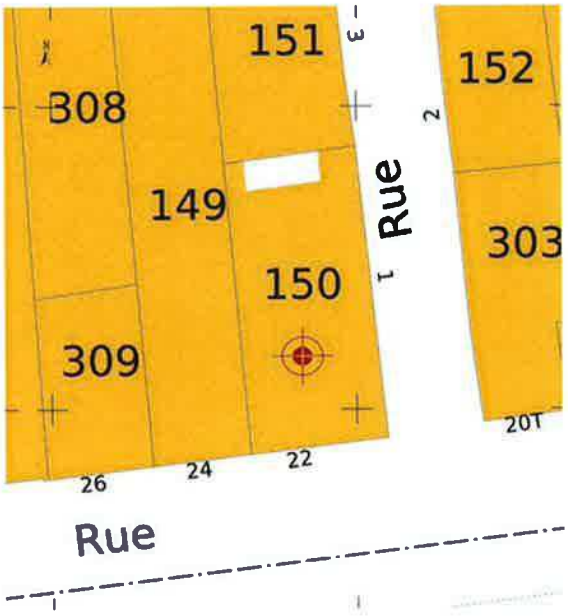
- Travaux de mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité à prévoir.

Éléments spécifiques : Ensemble architectural remarquable, d'une qualité exceptionnelle, tant de point de vue extérieur qu'intérieur. Façade du corps principal en pierre de taille, façade de l'aile secondaire en briques rejointoyées, portail XVIIème à bossage vermiculé.

**Adresse : 22 rue des Capucins**, Référence Cadastrale AE 150

Caractéristiques générales : Immeuble d'habitation XIX$^{e}$ siècle

Nombre de niveaux : 1 bâtiment R+2. Immeuble occupé.




**Prescriptions de travaux**

Parties communes :

☞ Réfection de la toiture, et contrôle de la charpente,

☞ Réfection des planchers, plafonds, structures et murs défectueux (stabilité structurelle à contrôler),

☞ Ravalement des façades,

☞ Remplacement des menuiseries extérieures,

☞ Mise aux normes des réseaux gaz, électricité et eaux.

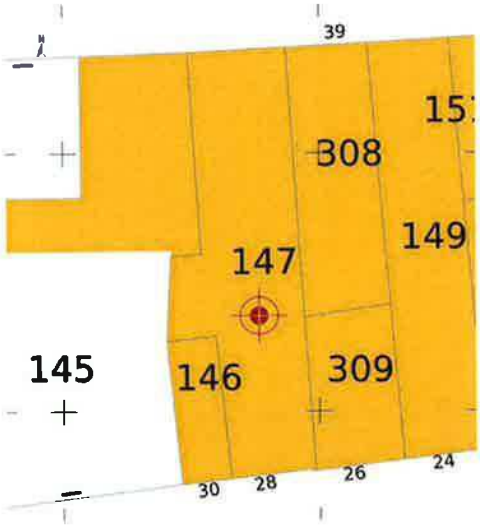
Parties privatives :

☞ Travaux de mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité à prévoir.

**Immeuble : 28 rue des Capucins**, Référence Cadastrale AE 147

Caractéristiques générales : Immeuble d'habitation et commerce XIX$^{e}$ siècle

Nombre de niveaux : 1 bâtiment R+2. Immeuble avec 7 logements vacants et un occupé




**Prescriptions de travaux**

Parties communes:

☞ Densité d'occupation de la parcelle engendrant des problèmes de lumière, d'habitabilité, d'accès des secours : à solutionner,

☞ Réfection et restructuration de la toiture,

☞ Restructuration des structures porteuses,

☞ Ravalement des façades et restauration des éléments patrimoniaux,

☞ Remplacement des menuiseries extérieures,

☞ Mise aux normes des réseaux gaz, électricité et eaux.

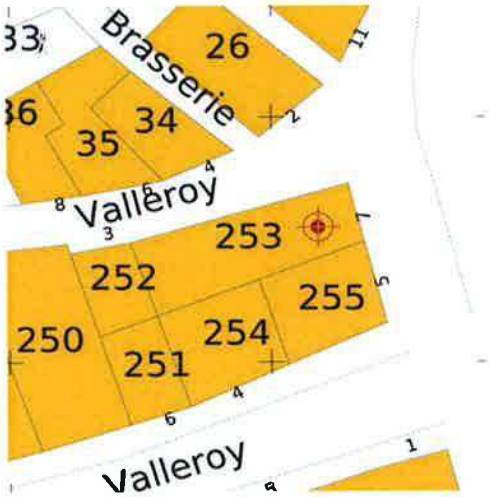
Parties privatives :

☞ Mise aux normes des normes de décence, de confort, d'habitabilité et de sécurité.

**Adresse : 7 rue Faubourg St Jacques**, Référence Cadastrale AH 253

Caractéristiques générales : Immeuble d'habitation et commerce XIX$^{e}$ siècle

Nombre de niveaux : 1 bâtiment R+2. Immeuble vacant




**Prescriptions de travaux**

Parties communes:

☞ Réfection de la toiture, avec contrôle de la charpente et du conduit de cheminée,

☞ Réfection des planchers, plafonds, structures et murs défectueux,

☞ Réfection des façades, des menuiseries extérieures, y compris des persiennes, selon leur origine,

☞ Mise aux normes des réseaux gaz, électricité et eaux.

Parties privatives :

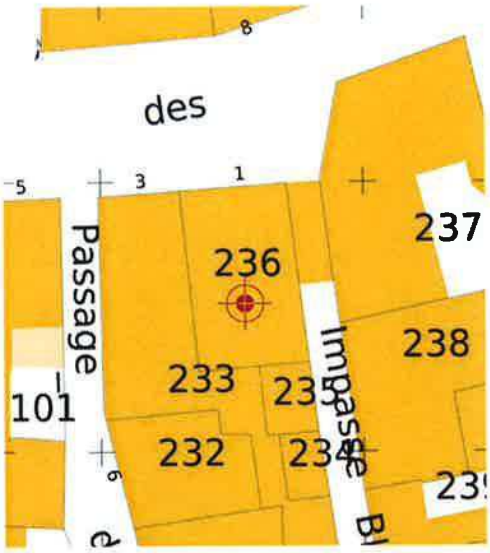
☞ Travaux de mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité à prévoir.

Éléments spécifiques : Humidité tellurique à traiter

**Immeuble 1 rue des Chanoines**, Référence Cadastrale AE 236

Caractéristiques générales : Immeuble d'habitation XVIII$^{e}$ siècle

Nombre de niveaux : 1 bâtiment R+2. Immeuble vacant




**Prescriptions de travaux**

Parties communes:

☞ Contrôle de la toiture, y compris de la charpente,

☞ Réfection des planchers, plafonds, structures et murs défectueux,

☞ Ravalement de la façade,

☞ Réfection des persiennes, fenêtres et portes selon leur origine,

☞ Mise aux normes des réseaux gaz, électricité et eaux.

Parties privatives :

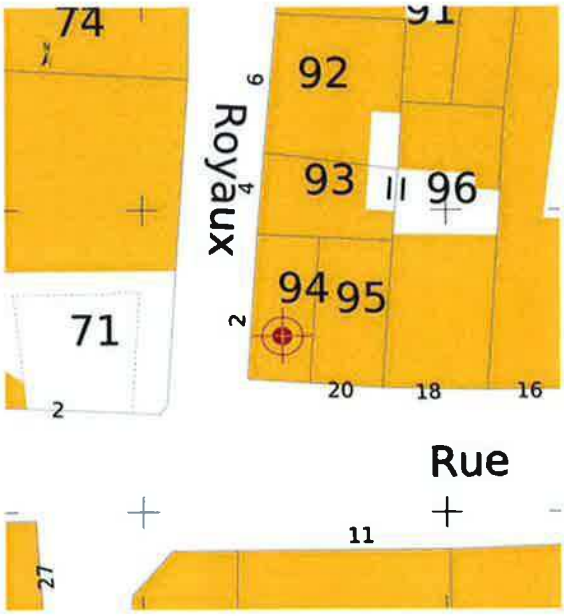
☞ Travaux de mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité à prévoir.

Éléments spécifiques : Une boiserie intérieure encore en place à préserver.

**Immeuble : 2 rue des Royaux**, Référence Cadastrale AE 94

Caractéristiques générales : Immeuble d'habitation XV-XVI$^{e}$ siècle

Nombre de niveaux : 1 bâtiment R+1+ Combles. Immeuble vacant




**Prescriptions de travaux**

Parties communes:

☞ Réfection de la toiture, et contrôle de la charpente,

☞ Réfection des planchers, plafonds, structures et murs défectueux,

☞ Restauration des façades, notamment le pan de bois,

☞ Remplacement des menuiseries extérieures selon leur origine,

☞ Mise aux normes des réseaux gaz, électricité et eaux.

Parties privatives :

☞ Travaux de mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité à prévoir.

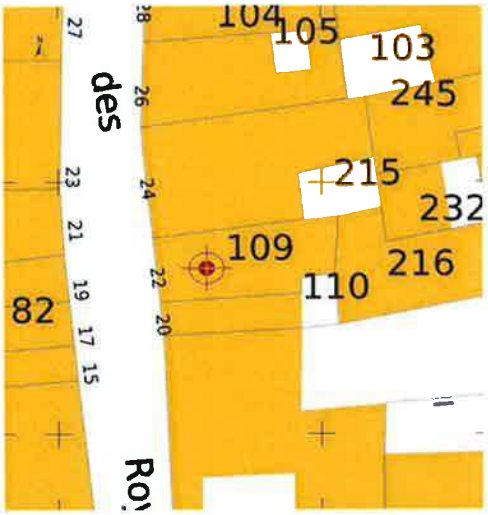
Éléments spécifiques : Façade Ouest en pan de bois.

On observe la présence en pied de mur d'une humidité tellurique (très visible notamment rue des Chanoines).

**Immeuble : 22 rue des Royaux,** Référence Cadastrale AB 109

Caractéristiques générales : Immeuble d'habitation XVIII$^{e}$ siècle

Nombre de niveaux : 1 bâtiment R+1+Combles. Immeuble vacant




**Prescriptions de travaux**

Parties communes :

☞ Réfection de la toiture, et contrôle de la charpente,

☞ Réfection des planchers, plafonds, structures et murs défectueux,

☞ Façade : remplacement des pierres trop abîmées, restitution de la composition de la façade d'origine (partie du rez-de-chaussée), nettoyage de la pierre par des méthodes douces et adaptées,

☞ Dépose des fenêtres existantes avec remplacement selon leur origine,

☞ Mise aux normes des réseaux gaz, électricité et eaux.

Parties privatives :

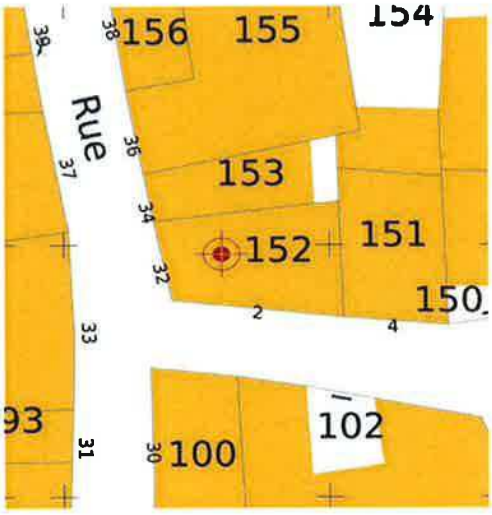
☞ Travaux de mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité à prévoir.

Eléments spécifiques : Façade en pierre de taille, baies du 1$^{er}$ étage en plein cintre, avec persiennes un tiers-deux tiers. Présence d'un lambrequin à préserver. Humidité tellurique en pied d'immeuble : à traiter.

**Immeuble : 32 rue des Royaux**, Référence Cadastrale AB 152

Caractéristiques générales : Immeuble d'habitation XVIII$^{e}$ siècle

Nombre de niveaux : 1 bâtiment R+1+Combles. Immeuble vacant




**Prescriptions de travaux**

Parties communes/façade :

☞ Réfection de la toiture et contrôle de la charpente,

☞ Réfection des planchers, plafonds, structures et murs défectueux,

☞ Façades : dépose de l'enduit existant, restauration du rez-de-chaussée selon son dispositif d'origine et ravalement,

☞ Dépose des fenêtres existantes avec remplacement selon leur origine,

☞ Mise aux normes des réseaux gaz, électricité et eaux.

Parties privatives :

☞Travaux de mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité à prévoir.

Eléments spécifiques : Humidité tellurique à traiter.

# 4. APPRÉCIATIONS SOMMAIRES DES DÉPENSES D'ACQUISITION ET DE TRAVAUX

## 4.1 Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition

Suivant l'estimation des Domaines datant du 24 Novembre 2014, le montant prévisionnel global forfaitaire d'acquisition des 11 immeubles concernés s'élève à 400 000 euros, non inclus les frais de réemploi, d'évictions éventuelles et divers autres frais.

## 4.2 Appréciation sommaire des dépenses de travaux

- **Méthodologie**

L'appréciation sommaire des dépenses de travaux de cette ORI, a été réalisée sur la base d'un document ministériel de méthode d'estimation rapide de coûts de travaux de réhabilitation et à partir d'expériences de réhabilitation déjà menées.

L'ensemble des postes de travaux prescrits a fait l'objet d'un calcul estimatif du coût moyen des travaux, ce qui a permis de déterminer une enveloppe globale de coûts de travaux pour l'opération.

Cette appréciation sommaire de dépense des travaux reste cependant du domaine de la grande approche tant il est vrai que les interventions peuvent être menées de façon très différentes suivant les maîtres d'ouvrages soit par les maîtres d'ouvrages eux-mêmes soit en faisant appel à des entreprises soit dans un mixte entre ces deux solutions.

Traduisant une première approche des besoins de travaux des immeubles, cette estimation est donnée à titre indicatif.

- **Parties communes**

**Postes de travaux en coût moyen des travaux HT / immeuble**

Travaux de réfection complète des façades 55 000 €

Travaux de réfection de toiture et des zingueries 35 000 €

Travaux de reprise de charpente 25 000 €

Travaux de réfection complète des structures et consolidation des planchers 75 000 €

Travaux de restauration ou rénovation et sécurisation des halls et cages d'escalier 35 000 €

Remplacement des menuiseries 25 000 €

Travaux de mise aux normes et réfection des réseaux 25 000 €

Travaux de mise en sécurité (incendie, chute...) 10 000 €

- **Parties privatives**

**Coût moyen des travaux HT**

Dans le cas d'une réhabilitation lourde et complète 850 € / m² SH

Dans le cas d'une réhabilitation qualifiante partielle 350 € / m² SH

**Dépenses de travaux pour parties communes et parties privatives, selon estimation prévisionnelle**

**Descriptif des travaux (Nombre d'immeubles : 11)**

**Parties communes :**

Travaux de réfection des façades : 11

Travaux de réfection de toiture : 9

Travaux de reprise de la charpente : 7

Travaux de réfection complète des structures et consolidation des planchers : 5

Travaux de restauration ou rénovation et sécurisation des halls et cages d'escalier : 11

Travaux de réfection des menuiseries : 10

Travaux de mise aux normes et réfection des réseaux : 11

Travaux de mise en sécurité (incendie, chute...) : 11

**Coût indicatif hors taxes par poste pour l'ensemble de l'opération :**

Travaux de réfection complète des façades : 605 000 €

Travaux de réfection de toiture : 315 000 €

Travaux de reprise de la charpente : 175 000 €

Travaux de réfection complète des structures et consolidation des planchers : 375 000 €

Travaux de restauration ou rénovation et sécurisation des halls et cages d'escalier : 385 000 €

Travaux de réfection des menuiseries : 250 000 €

Travaux de mise aux normes et réfection des réseaux : 275 000 €

Travaux de mise en sécurité (incendie, chute...) : 110 000 €

**COÛT GLOBAL DES TRAVAUX DES PARTIES COMMUNES : 2 490 000 € HT**

**Parties privatives :**

**Réhabilitation lourde**

Surface habitable estimée en m² : 1130
Coût HT : 850 x 1130 m² = 960 500 € arrondi à 960 000 €

**Réhabilitation qualifiante partielle**

Surface habitables estimée en m² : 565 m²
Coût HT : 350 x 565 m² = 197 750 € arrondi à 198 000€

**COÛT GLOBAL DE RESTAURATION DES PARTIES PRIVATIVES :**
**960 000€ HT + 198 000 € HT = 1 158 000 € HT arrondi à 1 160 000 € HT**

**COÛT GLOBAL DES DÉPENSES DE TRAVAUX**

Le coût global des restaurations s'évalue en deux parties :
- Le coût global de restauration des parties communes estimé en grande approche à 2 490 000 € HT.
- Le coût global de restauration des parties privatives estimé en grande approche à 1 160 000 € HT.

**Soit un total estimé à : 3 650 000 € HT**

## Tableaux récapitulatifs des travaux et de leurs coûts

| Nature des travaux en parties communes | Réfection complète des façades | Réfection de toiture | Reprise de la charpente | Réfection complète des structures | Restauration ou rénovation et sécurisation des halls | Réfection des menuiseries | Mise aux normes et réfection des réseaux | Mise en sécurité (incendie, chute...) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'immeubles concernés | 11 | 9 | 7 | 5 | 11 | 10 | 11 | 11 |
| Coût estimatif des travaux | 605 000 | 315 000 | 175 000 | 375 000 | 385 000 | 250 000 | 275 000 | 110 000 |

| Nature des travaux en parties privatives | Réhabilitation lourde | Réhabilitation qualifiante partielle |
|---|---|---|
| Surfaces concernées approchées | 1130 m3 | 565 m3 |
| Coût estimatif des travaux | 960 000 € | 198 000 € |

5. Délai d'exécution des travaux

- 2, rue de la Côte du Château : 15 Mois
- 26, rue des Marmouzets : 15 Mois
- 21, rue des Marmouzets- : 15 Mois
- 25, rue des Marmouzets : 15 Mois
- 7, rue du Faubourg Saint-Jacques : 15 Mois
- 22, rue des Capucins : 15 Mois
- 28, rue des Capucins : 15 Mois
- 1, rue des Chanoines : 15 Mois
- 2, rue des Royaux : 15 Mois
- 22, rue des Royaux : 15 Mois
- 32, rue des Royaux : 15 Mois

# 6 Annexes

## 6.1 Courriers de demande et d'estimation du coût d'acquisition

VILLE DE JOINVILLE

***Monsieur le Maire***
***à***

*Monsieur DEMANDRE Pascal*
**DGFIP - France DOMAINES**
19, rue Bouchardon - BP 523
52 011 CHAUMONT

Joinville,
Le 6 novembre 2014

OBJET : Demande d'estimation de prix de 11 immeubles à Joinville (Haute-Marne)

Monsieur Demandre,

La Ville de Joinville a lancé un projet de reconquête de son centre historique. Dans ce cadre, elle s'attache à régler progressivement les situations d'immeubles abandonnés en préparant notamment une première Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Dans ce cadre, 11 immeubles nécessitent une estimation financière par France Domaine.

C'est pourquoi nous vous sollicitons afin d'estimer les immeubles suivants :

- 2, rue de la Côte du Château Référence cadastrale AE 71
- 21 rue des Marmouzets Référence cadastrale AE 47
- 25, rue des Marmouzets Référence cadastrale AC 49
- 26, rue des Marmouzets Référence cadastrale AE 105
- 7, rue du Faubourg Saint-Jacques Référence cadastrale AH 253
- 22, rue des Capucins Référence cadastrale AE 150
- 28, rue des Capucins Référence cadastrale AE 147
- 1, rue des Chanoines Référence cadastrale AE 236
- 2, rue des Royaux Référence cadastrale AE 94
- 22, rue des Royaux Référence cadastrale AB 109
- 32, rue des Royaux Référence cadastrale AB 152

Je vous remercie de l'examen bienveillant que vous serez en mesure de porter sur ces dossiers en vous rappelant que mes services (Anthony Koenig - 03 25 94 59 70) sont à votre disposition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Demandre, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

B. OLLIVIER

VILLE DE JOINVILLE (Haute-Marne)

52301 JOINVILLE Cedex - Tél. : 03 25 94 13 01 - Fax : 03 25 94 59 60 - E-mail : mairie.joinville@wanadoo.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA HAUTE-MARNE
19, RUE BOUCHARDON
BP 523
52011 CHAUMONT Cedex
TÉLÉPHONE : 03 25 30 68 00
MÉL. : ddfip52@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : M. DEMANDRE Pascal
Téléphone : 03 25 30 68 58
Télécopie : 03 25 30 68 65
Mél. : ddfip52.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : Cqué 2014 – 0250 V0546

Chaumont, le 24 novembre 2014

Monsieur le Maire,

Hôtel de Ville

52300 JOINVILLE

Objet : Commune de JOINVILLE – Estimation globale et sommaire

Vos Réf. : Dossier suivi par M. KOENIG Anthony

Monsieur le Maire,

Dans le cadre d'une future opération de restauration immobilière (ORI), vous avez sollicité mon avis sur divers immeubles situés sur votre commune, notamment dans les rues Capucins et Marmouzets.

Il s'agit en l'espèce d'une estimation globale et sommaire comme vous avez souhaité.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la valeur vénale de ces biens peut être arbitrée à 400 000 €.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice Départementale des Finances Publiques
de la Haute-Marne,
Par procuration,
Le Responsable de la Division SPL-Domaines,

Nicolas SERRAND

## 6.2 Délibération de la Ville de Joinville

Accusé de réception

052-215201807-20150217-2015D0009-DE

Reçu le : 19/02/2015

Publié le : 19/02/2015

**EXTRAIT DU REGISTRE**

**DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

✦✦✦✦✦

**Séance ordinaire du 17 Février 2015**

✦✦✦✦✦ **REF : 2015 / 009**

JOINVILLE

**DEPARTEMENT de la HAUTE-MARNE**

Nombre effectif et légal des Membres du Conseil Municipal : **27**

Nombre des Membres en exercice : **27**

Nombre des Membres présents à la séance : **24**

Nombre des votants (présents + Pouvoirs – abstentions = S.E.- contre) : **27**

*L'an deux mil quinze, le dix sept du mois de Février à **19 heures 00**, le Conseil Municipal de la Ville de JOINVILLE, assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Bertrand OLLIVIER, Maire, pour la tenue de la session ordinaire, en suite de la convocation faite par M. le Maire de ladite Ville le **10 Février 2015.***

***Présents** : M. OLLIVIER – Mme MAIGROT – M. LAMBERT – Mme JEAN Dit PANNEL – M. PAQUET – Mme DREHER – M. FLEURIGEON – M. NEVEU – M. ROZE – M. ADAM - M. MARIE - M. NIVELAIS – Mme HUMBLOT – M. MULLER - Mme FION – Mme BITTER - M. BOHAUD – Mme FOURNEL – Mme CHOMPRET – Mme BRINGAND – M. DENES – Mme PATIN – Mme LECORRE – M. MATTERA*

***Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer***

***Absents excusés :***
*Mme ADAM avait donné pouvoir à Mme JEAN DIT PANNEL*
*Mme DAILLET avait donné pouvoir à M. le Maire*
*M. JEANMAIRE avait donné pouvoir à Mme PATIN*

***Mme PATIN et M. LAMBERT** ont été désignés pour remplir les fonctions de secrétaire qu'ils ont acceptés.*

**OBJET : OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) - APPROBATION DU DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DUP (DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE) DES TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE – DEMANDE DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE**

Dans le cadre du projet de reconquête du centre ancien et de l'appel à manifestation d'intérêt "Revitalisation des centre-bourgs" pour lequel elle est retenue, la Ville de Joinville mène une politique active de réhabilitation des espaces publics et privés.

Cependant, malgré les actions entreprises, les logiques de dégradation et de paupérisation d'une partie du parc de logements privés n'ont pas pu être totalement enrayées.

L'état général du bâti du centre demeure en effet très dégradé et les diagnostics récents complétés par la dernière étude pré-opérationnelle menée confirment la présence d'un nombre encore important de logements à réhabiliter lourdement avec une faible disposition des propriétaires à s'engager à hauteur des enjeux spontanément ou par simple incitation.

L'ensemble de cette situation déqualifie durablement le centre historique de Joinville et spécialise à un niveau insatisfaisant l'offre de logements proposée.