

Opération de Restauration Immobilière

Ville d'Épinal

Dossier d'enquête d'Utilité Publique

Article L.313-4.1 du Code de l'Urbanisme



Introduction

La Ville d'Epinal est située dans le département des Vosges dans la région Grand Est. Préfecture du département, elle compte 32 223 habitants (source Insee, RP 2018).

Fondée vers le Xème siècle, sur la rive de Moselle, la ville est marquée par les bombardements de 1940 et 1944 et la reconstruction des années 60. Toutefois, notamment en rive droite, le tissu urbain et le patrimoine historique – autour de la Place des Vosges et de la Basilique St Maurice essentiellement – ont pu être conservés. Dans ce secteur, les immeubles en pierre s'insèrent dans une trame urbaine contrainte par la topographie et composent des îlots bâtis denses et compacts.

Des année 1980 à 2019, la population d'Epinal a diminué, jusqu'à se stabiliser l'année passée. Cette érosion démographique affecte principalement les familles avec enfants qui quittent la commune pour s'installer dans les communes périurbaines. Le centre-ville, composé de son hypercentre et des extensions faubouriennes, compte environ 6 500 habitants et 5 730 logements (périmètre de l'OPAH-RU). Contrairement au constat établi à l'échelle communale (baisse de 35 794 habitants en 1999 à 32 188 en 2013), le centre-ville semble mieux résister (population stable dans l'IRIS principal du centre-ville entre 1999 et 2013), car il reste attractif pour les étudiants et les jeunes adultes notamment.

Le centre-ville se caractérise par un parc de logements principalement anciens et vétustes qui ne répond plus aux normes et demandes des ménages (les deux tiers ont été construits avant les premières réglementations thermiques). La ville et son centre se trouvent confrontés à une vacance importante (14.5 % des logements sont vacants). Celle-ci se concentre majoritairement sur les rues de faubourg (Saint Michel, Ambrail, Nancy, Alsace, Notre Dame de Lorette). A cela s'ajoute, des propriétaires bailleurs plutôt âgés, avec des capitaux limités, sans projet de travaux pour faciliter la vente ou la location.

Le faible écart de prix entre le parc public (loyer conventionné plafonné à 6,97€/m²) et une partie du parc privé (loyer moyen à 8,2€/m²) rend poreux les marchés locatifs et favorise la spécialisation sociale des ensembles les moins attractifs/qualitatifs. De ce fait, les logements du parc ancien sont largement occupés par des locataires à ressources modestes et le parc privé répond à une demande plutôt précaire (30% des locataires vivent sous le seuil de pauvreté).

Le centre-ville attractif sur le plan immobilier, ne propose pas de logements adaptés à un parcours résidentiel (petites surfaces, absence d'espaces extérieurs, de garages, manque de qualité résidentielle et de lumière,...).

Pour inverser ces tendances, la ville d'Epinal en adéquation avec les orientations du Programme Local l'Habitat (P.L.H), a entrepris un projet global d'amélioration de l'attractivité résidentielle de son centre-ville nommé "Epinal au cœur – volet Habitat". Cette stratégie opérationnelle s'articule autour de quatre axes d'intervention :

- **Soutenir efficacement les propriétaires du parc privé ancien dans la montée en gamme de leur patrimoine** (qualité, efficacité énergétique, adaptabilité) par un dispositif d'aides incitatives pour traiter la vacance, diversifier l'offre et encourager notamment l'accession à la propriété pour des occupants ;
- **Accompagner la rénovation des copropriétés du centre-ville**, notamment sur le volet énergétique, en ciblant prioritairement les copropriétés édifiées entre 1960 et 1975 intégrant également un volet « copropriétés fragiles » plus incitatif ;
- **Mener des actions volontaristes pour traiter l'habitat dégradé et délaissé dans des opérations complexes de recyclage immobilier** (adresses en ORI) et de recyclage foncier (recomposition de l'entrée de ville Est avec les îlots Tour Chinoise-Crousse, valorisation de foncières mutables au sein des îlots Bons Enfants, Victor Hugo et Minimes) ;
- **Valoriser l'identité patrimoniale et architecturale**, en s'appuyant sur la qualité paysagère et patrimoniale existante pour améliorer la qualité résidentielle du cœur de la ville. Cette exigence de qualité patrimoniale des rénovations accompagnera une montée en gamme de l'offre. Un nuancier de couleur ainsi qu'un projet de Site Patrimonial Remarquable est en cours.

Ces interventions visant à produire un habitat de qualité s'intègrent dans le projet global de revitalisation du centre-ville retenu dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Le projet « Epinal au Cœur » s'articule autour de 5 thématiques :

- Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
- Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics

Suite au rendu de l'étude pré-opérationnelle sur l'amélioration de l'attractivité et de l'habitat du centre-ville d'Epinal, la ville a souhaité contractualiser avec l'Anah, Action Logement, la Communauté d'Agglomération, et le Conseil Départemental, une Opération d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Signée le 05 juin 2018 et démarrée d'un point de vue opérationnel en septembre 2018, elle court jusqu'au 31 août 2023.

La convention a permis de préciser les contours du volet incitatif et coercitif de l'OPAH RU et donc celle de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

La complémentarité de l'ensemble de ces dispositifs doit permettre de répondre aux objectifs du projet d'ensemble et tout particulièrement traiter un maximum de situations d'habitat dégradé ou indigne de restructurer/requalifier plusieurs secteurs sensibles et stratégiques.

Liste des pièces (conformément à l'article R.313-24 du code de l'urbanisme)

| | |
|---|-----------|
| Pièce n° 1 : Plans de situation | 5 |
| 1.1 - Le périmètre de l'OPAH RU | 5 |
| 1.2 - Les adresses visées par l'Opération de Restauration Immobilière | 6 |
| Pièce n° 2 : Désignation des immeubles | 7 |
| Pièce n° 3 : Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles | 8 |
| Pièce n° 4 : Notice explicative | 9 |
| 4.1 - Objet de l'opération | 9 |
| 4.2 - Le programme de travaux d'utilité publique | 15 |
| 4.3 - Indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments | 37 |
| Pièce n° 5 : Estimations financières | 38 |
| 5.1 - Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition estimation de la valeur des immeubles avant restauration (Estimation domaniale) | 38 |
| 5.2 - Appréciation sommaire des dépenses de travaux | 38 |

Pièce n°1 : Plans de situation

1.1 - Le périmètre du projet de requalification du centre-ville d'Épinal et de l'OPAH-RU

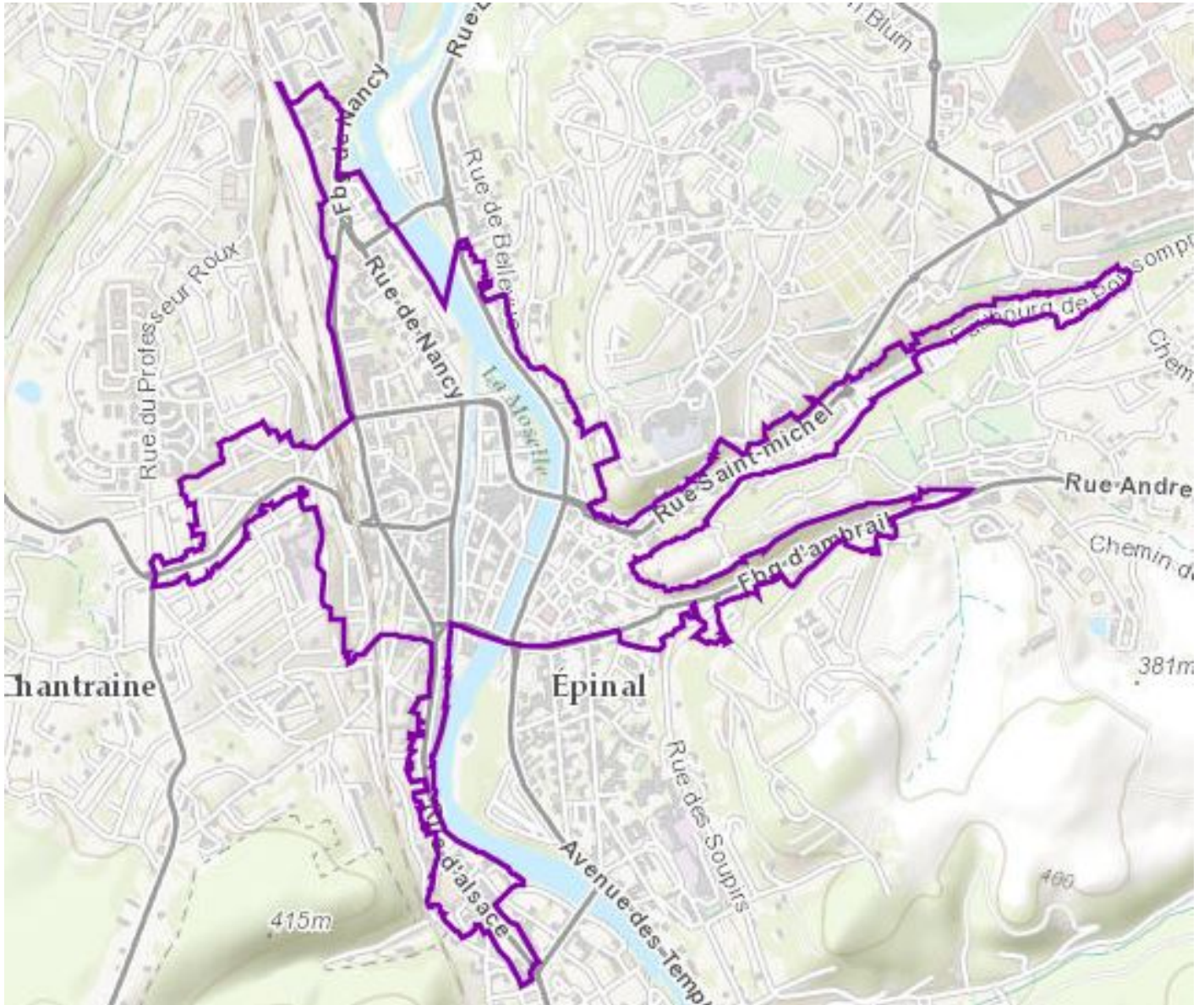


Figure 1 : Carte du périmètre d'intervention de l'OPAH-RU
(Source : Convention OPAH-RU, 2018)

1.2 - Les adresses visées par l'Opération de Restauration Immobilière

- 16 Faubourg d'Ambrail ;
- 2 rue Léopold Bourg ;
- 10 rue du Palais de Justice ;
- 20 rue de la Maix ;
- 26 rue d'Ambrail ;
- 39 rue Notre Dame de Lorette ;
- 12 rue d'Ambrail.

Pièce n°2 : Désignation des immeubles

Liste des immeubles concernés par un programme de travaux déclarés d'utilité publique :

| Adresse | Cadastre | Surface cadastrale | Nature du bien |
|------------------------------|----------|---|--|
| 16 Faubourg d'Ambrail | AT 263 | 240 m2 de surface de logements | Immeuble d'habitation (7 logements) |
| 2 rue Léopold Bourg | AB 298 | 270 m2 (55 m2 de locaux commerciaux* et 180 m2 de surface de logements) | Immeuble d'habitation + local commercial (1 commerce et 3 logements) |
| 10 rue du Palais de Justice | AB 498 | 263 m2 (76m2 de locaux commerciaux* et 187 m2 de surface de logements) | Immeuble d'habitation + local commercial (1 commerce et 3 logements) |
| 20 rue de la Maix | AB1220 | 440 m2 (100 m2 de locaux commerciaux* et 340 m2 de surface de logements) | Immeuble d'habitation + local commercial (1 commerce et 4 logements) |
| 26 rue d'Ambrail | AB 601 | 247 m2 (19 m2 de locaux commerciaux* et 228 m2 de surface de logements) | Immeuble d'habitation + local commercial (1 commerce + 5 logements) |
| 39 rue Notre Dame de Lorette | AI 073 | 410 m2 (85 m2 de locaux commerciaux* et 325 m2 de surface de logements) | Immeuble d'habitation + local commercial (1 commerce et 6 logements) |
| 12 rue d'Ambrail | AB 305 | 130m ² (44m ² de locaux commerciaux et 86 m2 de surface de logements) | Immeuble d'habitation + local commercial (1 commerce et 2 logements) |

* Les surfaces des locaux commerciaux ne figurant pas dans les relevés de propriétés. Estimées à partir du cadastre, une vérification ultérieure est nécessaire.

Pièce n°3 : Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles

Liste des immeubles concernés par un programme de travaux déclarés d'utilité publique :

| Adresse | Cadastre | Indication du caractère vacant ou occupé |
|------------------------------|-----------------|--|
| 16 Faubourg d'Ambrail | AT 263 | Ensemble vacant |
| 2 rue Léopold Bourg | AB 298 | Ensemble vacant |
| 10 rue du Palais de Justice | AB 498 | Ensemble vacant |
| 20 rue de la Maix | AB1220 | Ensemble vacant |
| 26 rue d'Ambrail | AB 601 | Ensemble vacant |
| 39 rue Notre Dame de Lorette | AI073 | Ensemble partiellement vacant (2 logements occupés) |
| 12 rue d'Ambrail | AB305 | Immeuble partiellement occupé (résidence principale du propriétaire) |

Pièce n°4 : Notice explicative

4.1 Objet de l'opération

4.1.1 Les caractéristiques du secteur d'OPAH-RU

La mise en place d'une OPAH-RU sur le centre-ville d'Epinal s'appuie notamment sur les conclusions d'une étude pré-opérationnelle réalisée en 2018.

L'étude pré-opérationnelle a permis de confirmer les caractéristiques de l'habitat du centre-ville spinalien :

- Un accroissement de la vacance, en particulier pour les immeubles avec un rez-de-chaussée à vocation commerciale et des étages initialement destinés à l'habitat, mais aujourd'hui devenus inaccessibles et donc ni occupés ni mis en location ;
- Un nombre important d'immeubles dégradés, pour lesquels les travaux, généralement en site contraint, sont difficiles voire impossibles à équilibrer économiquement pour des investisseurs privés ;
- Une performance énergétique médiocre de l'habitat ancien ;
- Un vieillissement des habitants actuels dont les logements ne sont pas adaptés à la perte d'autonomie ;
- Un niveau de loyer et de coût d'acquisition des immeubles relativement bas ;
- Des propriétaires bailleurs âgés, avec des capitaux limités sans projet de travaux.
- Des biens à vendre ou vacant qui ne mutent pas, par désinvestissement de leurs propriétaires

Cette situation conduit inexorablement à une baisse de l'attractivité résidentielle du cœur de ville malgré un important investissement municipal dans les espaces publics.

Une OPAH RU inscrite dans une stratégie de territoire multiscalaire

De nombreuses démarches ont déjà été développées par la Ville d'Epinal et la Communauté d'Agglomération d'Epinal ces dernières années afin d'améliorer l'attractivité du territoire, et de conforter le pôle urbain central pour répondre aux objectifs préconisés dans le SCOT et le PLH. L'OPAH-RU s'inscrit dans le projet global "Epinal au cœur" dans le cadre du programme national Action cœur de Ville et vient compléter les différentes actions décrites ci-dessous sur le volet habitat et cadre de vie.

- Dans la poursuite du Programme d'Intérêt Générale (PIG) dédié à l'amélioration de l'habitat privé depuis 2015, un nouveau dispositif d'aide plus global est en cours d'élaboration et débutera en 2022 pour répondre à tous les enjeux ciblés en termes d'habitat sur la Communauté d'Agglomération. L'OPAH-RU a un caractère spécifique pour répondre aux enjeux de la Ville centre qui diffèrent de ceux de l'agglomération.
- Dans le cadre de la valorisation du patrimoine, deux actions sont en cours :
 - Une aide à la mise en valeur des façades perdue depuis 2008. Ce dispositif a pour objectif de valoriser les façades visibles du domaine public, par des teintes autorisées et des matériaux reconnus non polluants. Un nuancier de couleur réalisé en partenariat avec le CAUE et l'UDAP est en cours d'approbation par la Ville.
 - Un Site Patrimonial Remarquable est en cours de classement.
- Dans le volet cadre de vie, un plan biodiversité a été approuvé en 2014 afin d'accompagner la valorisation du patrimoine végétal, un plan vélo est en cours depuis 2016, et la mise en place d'un plan numérique est lancé début 2018. Une réflexion est en cours pour la mise en œuvre d'un schéma des mobilités communales, en lien avec le plan des mobilités à l'échelle de l'agglomération.
- La Communauté d'Agglomération a effectivement été lauréate de l'appel à initiatives des territoires à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV) ;
- La ville a été labellisée Citergie en 2014, soulignant ainsi les démarches entreprises visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- Une redynamisation du commerce en centre-ville est engagée depuis fin 2015, parallèlement à l'élaboration d'un outil de maîtrise des emprises commerciales (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial). Un manager de commerces est également actif sur ce secteur depuis 2017.

L'OPAH RU apporte une plus-value qualitative au projet de redynamisation du centre-ville d'Epinal permettant, au-delà de favoriser l'amélioration de l'habitat, de valoriser le patrimoine et l'architecture du centre-ville, d'en renforcer le dynamisme et l'attractivité.

Plus globalement, la ville d'Epinal mène de nombreuses actions concourant à l'amélioration de la qualité de vie et de l'habitat avec notamment le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) du quartier de Bitola-Champ beauvert, la rénovation des espaces publics et/ou construction de nouveaux bâtiments communaux (salle de musique actuelle, marché couvert, Bibliothèque multimédia, Patinoire, Cinéma, ...), rénovation prochaine de la basilique saint Maurice. Une action spécifique en faveur des copropriétés est également en cours afin de les accompagner dans des programmes de travaux durables.

Le constat d'un centre-ville concentrant les problématiques d'habitats dégradés et vacants

Il ressort de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU les points suivants :

- Dans le centre-ville, un logement sur cinq est aujourd'hui inoccupé soit 1230 logements sont vacants et une majorité le sont depuis de deux ans. Les typologies T1 et T2 sont particulièrement concernées ;
- Les deux-tiers des logements du centre ont été construits avant les premières réglementations thermiques, dont près d'un quart entre 1949 et 1975 ;
- Un nombre conséquent de petits logements : 53% des logements sont des T1 et T2 ;
- Un marché peu attractif : un prix du foncier et des niveaux de loyers relativement bas.

Concernant les immeubles prioritaires et les opérations de recyclage en particulier, la stratégie de l'OPAH-RU s'appuie sur des constats qui ont mis en évidence un potentiel de logements vacants et de locaux inoccupés à reconquérir dans le centre ancien mais aussi la persistance de situations bloquées qui nécessitent des moyens plus ciblés et l'utilisation d'outils coercitifs pour servir de « catalyseur » et amener les propriétaires à se positionner.

A défaut d'engagement du propriétaire, la ville d'Epinal souhaite mettre en œuvre les procédures pouvant aller jusqu'au recyclage des immeubles en s'appuyant sur les opérateurs spécialisés.

Il a notamment été ciblées plusieurs adresses dont l'intégration à la présente opération de restauration immobilière apparaît nécessaire.

Une OPAH-RU aux multiples enjeux

A l'issue de ces constats, il a été convenu du lancement d'une OPAH-RU 2018-2023 dont l'enjeu est donc de pouvoir amplifier l'attractivité du centre-ville en impulsant une dynamique de réhabilitation auprès des propriétaires privés, qu'ils soient bailleurs ou occupants.

Cette opération s'applique au périmètre cartographié ci-dessous. Elle comprend l'hypercentre et les extensions faubouriennes (faubourg d'Ambrail et St Michel à l'Est, faubourg de Nancy au Nord, Notre Dame de Lorette à l'Ouest et rue d'Alsace au Sud), dans lequel émerge des problématiques sectorisées.

Dans le périmètre global de l'OPAH-RU du centre-ville, deux secteurs prioritaires ont été identifiés lié à leur taux de vacance important et leur déqualification. Sur ces secteurs « Centre ancien/coeur de l'île » et « Notre Dame de Lorette » convergeront différents projets pour amplifier la dynamique de restauration. Au sein de ce périmètre prioritaire, deux îlots de projet sont identifiés pour des enjeux à la fois urbains et immobiliers, « Minimes » et « Entrée de Ville Est / barreau Friesenhauser ». De plus deux îlots de projets ont également été identifiés comme proposant un potentiel de foncier mutable. Il s'agit de l'îlot « rue de Nancy » et l'îlot « Bons enfants ».

4.1.2 L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) : un dispositif complémentaire à l'OPAH-RU

Les études de faisabilité ont démontré qu'il convient de compléter le volet incitatif de l'OPAH-RU pour mener à bien une politique active de réhabilitation lourde de certains immeubles dégradés ou insalubres. L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) s'avère alors l'outil le plus adapté et le plus pertinent pour mener à bien des réhabilitations requalifiantes et attractives par les propriétaires des biens identifiés.

L'ORI consiste à se doter des outils pour contraindre les propriétaires d'immeubles dégradés à réaliser un programme global de travaux, tant en parties communes qu'en parties privatives. À ce titre, elle complète utilement le dispositif incitatif mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU afin de traiter des dysfonctionnements de certains immeubles dans les situations les plus complexes et face à des blocages persistants.

Pour ce faire, le dispositif mis en place qui favorise, soutient et encadre les propriétaires avec l'édition de prescriptions de travaux obligatoires sur des immeubles ciblés, est la solution adaptée pour répondre aux enjeux de réhabilitation lourde.

A ce jour, sept immeubles ont été identifiés par la Ville d'EPINAL comme nécessitant une intervention renforcée dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (ORI). Les bâtiments ciblés ont pour caractéristiques d'être dégradés et vacants depuis de nombreuses années et pourtant situés principalement en plein cœur commerçant de la ville.

Qu'est-ce que la Restauration Immobilière ?

La procédure de restauration immobilière est définie par l'article L. 313-4 du Code de l'Urbanisme, elle consiste en « des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ».

Après enquête publique et déclaration d'utilité publique de l'opération par le Préfet, tel que précisé dans l'article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme ; « la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer le programme de travaux à réaliser, dans un délai qu'elle fixe ».

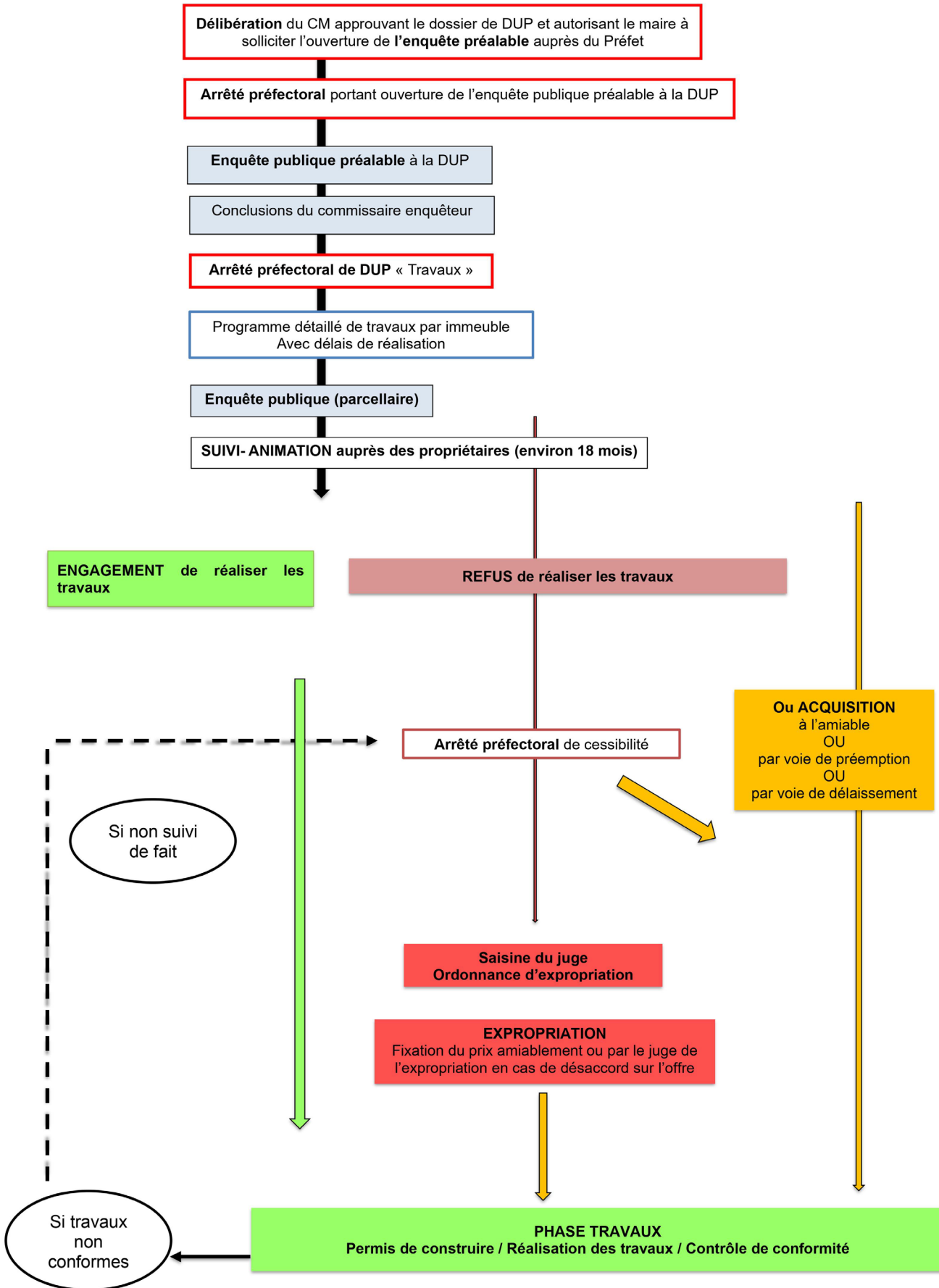
Aussi, un programme de travaux individuel est fixé pour chaque immeuble avec un délai contraint d'exécution, par voie d'arrêté municipal et notifié aux propriétaires.

Le programme de travaux concerne les travaux sur parties communes, mais également les travaux intérieurs aux logements, et tous types de travaux pouvant aboutir à la restauration complète de l'immeuble.

Une fois ce programme de travaux arrêté, la collectivité peut poursuivre la procédure en demandant au préfet l'ouverture d'une enquête parcellaire.

Ce n'est que dans l'hypothèse où les travaux prescrits ne sont pas exécutés à échéance, que l'expropriation de l'immeuble concerné peut être poursuivie.

La procédure de restauration immobilière se déroule selon le schéma suivant :



L'ORI : un dispositif propre au sein de l'OPAH-RU pour le cœur de ville

L'Opération de Restauration Immobilière est une procédure autonome et donc distincte de l'OPAH-RU sur le plan juridique, mais complètement intégrée à l'OPAH-RU dans sa mise en œuvre opérationnelle :

- Les immeubles de l'Opération de Restauration Immobilière sont éligibles aux aides de l'OPAH-RU et aux aides renforcées pour les travaux de sortie d'indignité. Cette articulation est un gage de l'efficacité du traitement des situations d'habitat indigne, présentes dans les immeubles proposés dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) travaux au titre de l'Opération de Restauration Immobilière.
- L'animation de l'OPAH-RU et de l'ORI est menée par deux équipes distinctes qui ont l'habitude de travailler en partenariat, ce qui garantit une approche cohérente des propriétaires des adresses concernées par les prescriptions de travaux au titre de la DUP de l'ORI.

4.2 Le programme de travaux d'utilité publique¹

4-2.1 Les prescriptions générales

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

• Cadre général

La Déclaration d'Utilité Publique concerne les travaux de restauration prescrits qui seront notifiés aux propriétaires. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme ainsi que la réglementation en vigueur et notamment les documents référencés ci-après :

- Le Plan local de l'Urbanisme, approuvé le 02 février 2006 et révisé dernièrement le 09 février 2017
- Le Programme Local de l'Habitat, adopté le 14 décembre 2020 par la Communauté d'Agglomération d'Epinal,
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté le 10/10/2014,
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Commune d'Epinal approuvé par arrêté préfectoral en date de mars 2007,
- Le Code de la Santé Publique,
- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Le Code du travail : partie sur les chantiers de bâtiment et notamment les articles R4412- 156 à 159,
- Le Décret n° 94-1159 du 26 décembre 1994 portant coordination de la sécurité et protection de la santé sur les chantiers de bâtiment,
- La circulaire du 21 février 1967 relative à l'habilitation des hommes de l'art appelés à visiter les immeubles dans les secteurs de restauration immobilière,
- Le Décret n°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.
- Le Décret n°2012-490 du 13 avril 2012 relatif à l'attestation à établir à l'achèvement des travaux de réhabilitation thermique de bâtiments existants et soumis à autorisation de construire.

• Prescriptions impératives et minimales

La restauration immobilière vise à la réhabilitation des bâtiments et des logements. Les travaux de réhabilitation, prescrits sous DUP prise par arrêté préfectoral, sont obligatoires pour les propriétaires. Un programme de travaux est fixé pour chaque immeuble ainsi que le délai de réalisation. Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

Ces travaux doivent impérativement répondre aux conditions référencées ci-après :

- Les normes minimales d'habitabilité
- Le règlement sanitaire départemental des Vosges approuvé par arrêté préfectoral en 1985
- Le Décret n° 87-149 du 6 Mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location
- Le 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 Décembre 2000)
- La délivrance d'un Permis de Construire et d'un certificat de conformité à celui-ci avec description des travaux intérieurs et extérieurs
- L'accord de la Mairie d'Epinal pour toute permission de voirie
- La circulaire du 13 Décembre 1982 qui précise les conditions nécessaires pour assurer la sécurité des personnes en cas de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants

¹ Les propriétaires peuvent obtenir des informations complémentaires auprès de la Maison Epinal au cœur (39 rue des Minimes – renovons@epinal.fr)

- Les dispositions générales de la réglementation de sécurité contre l'incendie
- L'arrêté du 26 février 2007 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et des bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination
- Circulaire interministérielle n° 2007-53 DGUHC du 30 novembre 2007 relative à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation
- L'arrêté du 2 Janvier 2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition (application de l'article 10-4 du décret n° 96-97 du 7 Février 1996 modifié)
- Le décret du 9 mai 2017 rendant effective l'obligation de Repérage Amiante avant Travaux (RAT)
- L'arrêté du 16 juillet 2019 « relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis »
- L'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements
- L'arrêté du 2 août 1977 relatif aux règles techniques et de sécurités applicables aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés situés à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances
- L'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation
- L'arrêté du 03 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance des bâtiments existants modifié par l'arrêté du 22 mars 2017
- Le Code de l'environnement (article L541-2 et R541-8) portant sur la gestion et la traçabilité des déchets (BSD)
- Une attestation confirmant la prise en charge de l'ensemble des normes en vigueur.

• Détails

Risque saturnin :

- Respecter les textes réglementaires du Code de la Santé Publique concernant la présence de plomb dans les peintures
- Les peintures au plomb seront neutralisées
- Obligation de réaliser un Constat des risques d'exposition au plomb, selon l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique
- Les dispositions de l'article 123 « Mesures d'urgence contre le saturnisme » de la Loi 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la Lutte contre les exclusions
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb
- L'arrêté du 12 juillet 1999 relatif au contrôle et au diagnostic des locaux après travaux, aux états des risques d'accessibilité au plomb.
- Les Décrets 99-483 et 484 du 9 juin 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme qui précisent les modalités d'application de l'état des risques d'accessibilité au plomb, les contrôles, la note d'information et les hébergements des occupants pendant les travaux.

Logement :

- Tout 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, buanderie, débarras, séchoir ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.
- Dans les logements de deux pièces principales ou plus, le WC est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas selon le décret n° 2014-1342 du 6 novembre 2014
- Les plus petits logements comportent au moins une pièce principale avec un coin cuisine et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), séparée par une porte.
- L'une au moins des pièces principales de logement doit avoir une surface supérieure à neuf mètres carrés au sens du Code de la construction et de l'habitation. Les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à sept mètres carrés.
- La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.
- Pour l'évaluation de la surface de chaque pièce les parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à deux mètres ne sont pas prises en compte.
- La hauteur sous plafond des pièces d'habitation est égale au moins à 2,20 mètres.

- Toutes les pièces principales des logements sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre, permettant un éclairage naturel suffisant.
- Toutes dispositions doivent être prises pour qu'un chauffage suffisant puisse être assuré. Il doit être fixe et adapté aux caractéristiques et aux besoins du logement.
- La ventilation des logements et des pièces isolées est générale et permanente.
- Lorsqu'un local, comme la salle d'eau ou le cabinet d'aisance, ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, complété éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.
- Tout logement comporte un WC intérieur avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau.
- Les murs ainsi que le sol doivent assurer une protection contre l'humidité notamment contre les remontées d'eaux telluriques.
- La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide).
- Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter toute pollution du réseau de distribution notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.
- 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.
- La loi N°2010-238 du 9 mars 2010 et publiée au JORF du 10 mars 2010, page 4759, rend obligatoire l'installation de détecteur automatique avertisseur de fumée pour les occupants, qu'ils soient locataires ou propriétaires de leur logement. Un détecteur sera installé dans chaque logement.

Caractéristiques thermiques :

- Les dispositions des articles prévues au titre 7 (Articles L171-1 à L175-2) et par décret aux articles R173-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat devront être respectées.

• Obligations dans le cadre de l'ORI

Cette rénovation intervient à la suite d'une dégradation et ne doit pas seulement corriger celle-ci, mais poser les bases d'un état **pérenne et satisfaisant**. Aux obligations réglementaires s'ajoutent des prescriptions complémentaires issues notamment du PLU et des recommandations de l'ABF, concernant les parties communes et les logements. La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement et, plus généralement, détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements et pièces isolées. L'ensemble des dispositions réglementaires et des prescriptions complémentaires doit donc être étudié et respecté 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).

Prescriptions réglementaires

- Le Code de la Construction et de l'Habitation pour toute partie neuve et/ou ancienne
- La Directive Européenne 2002/91/CE sur la performance énergétique des bâtiments

Et, le cas échéant :

- La Réglementation technique de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
- L'arrêté du 1er Mars 1978 : « Normes de surface et d'habitabilité des logements financés à l'aide de prêts conventionnés » modifié par l'arrêté du 25 octobre 1991

Prescriptions complémentaires

Volumétrie de toiture :

- Un bâti dont les dispositions architecturales anciennes ont été altérées, ne pourra pas faire l'objet de transformations autres que celles destinées à la restitution des dispositions anciennes, ou à une modification de l'état existant si elles ne compromettent pas une restitution ultérieure des dispositions architecturales anciennes.

- Les conduits de fumée sont souvent peu étudiés dans les projets de réhabilitation. Selon l'intérêt patrimonial et/ou les besoins du projet, il pourra être pertinent de les conserver (notamment pour le traitement de l'évacuation des gaz brûlés, le débouché des ventilations hautes individuelles ou d'une ventilation mécanique contrôlée). Toutefois, la décision éventuelle de supprimer des conduits existants peut être prise après examen de la composition d'ensemble de l'immeuble et dans un souci de simplification du volume de la toiture. Les solins seront eux aussi particulièrement soignés, de façon à allier étanchéité et discrétion.
- Les matériaux de couverture doivent convenir à un usage permanent, selon le Code de la Construction et de l'Habitation. Les raccords de « pax-alu » notamment ne sont pas conformes.
- Les tuiles devront être en terre cuite, mécaniques à double côtes, de teinte rouge vieilli (12 unités au m² minimum), sauf exception à justifier suivant les caractéristiques du bâti.
- L'ardoise et le zinc patiné n'est utilisée que sur une part minoritaire des constructions ; le recours à ces matériaux ne saurait être autorisé que dans des cas particuliers, justifiés par la particularité patrimoniale de la maison et après concertation avec l'ABF.
- Les châssis de toit seront de propositions rectangulaires. Ils seront encastrés dans la couverture, sans saillie par rapport au nu des versants de toiture.
- Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures situées au niveau inférieur.
- Les lucarnes seront de taille raisonnable, dans tous les cas moins larges que les baies de l'étage inférieur. La couverture des lucarnes sera dans le même matériaux que la toiture générale.
- Les verrières existantes présentant un intérêt patrimonial (en particulier les lanterneaux éclairant les cages d'escaliers) doivent être restaurées ou reconstituées, avec les techniques propres à leur réalisation (profilés de fer, d'acier, ou en bois, type « cast PMR » ou autre, éléments de fonte, verre clair ou verre « cathédrale », ...). Le rythme de découpage des vitrages (bandes verticales étroites en général, correspondant à la taille des verres anciens) doit être maintenu.
- Des verrières nouvelles peuvent être réalisées, dans le respect de l'architecture existante, elles doivent être traitées à l'image des ateliers d'artiste, en verre clair et en profilés d'acier ou en bois, type « cast MPR » ou autre, de section fine, avec des modules de faible largeur.

Façades :

- Vérification de l'état de conservation et de solidité des murs, linteaux, poutres
- Utilisation de matériaux adaptés aux modes constructifs
- Restauration des façades assurant la pérennité ou la reconstitution des matériaux mis en œuvre lors de la construction de l'immeuble ou des campagnes de travaux ayant préservé sa valeur patrimoniale.
- Les teintes devront respectés le nuancier de la Ville.
- Traitement des corniches, bandeaux, encadrement, appuis de baie, soubassement... assurant le ruissellement des eaux pluviales
- Conservation de la perméance à la vapeur d'eau et de la perspiration des murs
- Dissimulation des réseaux courants en façade (électricité, téléphone...) avec déplacement des branchements et des compteurs à l'intérieur du volume bâti, suppression des éléments surajoutés, telles protections solaires, autres que ceux d'origine.
- Les conduits de fumée de type ventouse devront être supprimés des façades. Les sorties devront se faire en toiture.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les descentes seront dans un matériau compatible avec le caractère architectural du bâti.
- Dissimulation des machineries : climatiseurs, antennes, paraboles...
- Antenne collective de télévision située en toiture
- Adaptation/Modification des garde-corps pour les rendre conformes à la Norme NF P 01-012. Conservation possible des garde-corps anciens en place s'ils ont une valeur patrimoniale.
- Étanchéité des sols, des balcons et des saillies : application d'un mortier d'imperméabilisation assurant la forme de pente ; pose de larmier en zinc ou en plomb...
- Dans le cadre de la préservation du patrimoine, les systèmes d'isolation par l'extérieur sont proscrits. Dans certain cas, de mur pignon par exemple ne présentant aucune modénature, l'isolation thermique par l'extérieur pourra être étudiée. Elle ne devra cependant pas altérer le caractère architectural de l'ensemble de la rue, c'est-à-dire qu'aucune surépaisseur ne devra être visible afin de conserver la continuité des linéaires.

Menuiseries extérieures :

- Les menuiseries doivent apporter l'étanchéité à l'air et à l'eau au moins selon les classements AEV de la norme FD P 20-201 et le DTU 36.5
- Toute nouvelle fenêtre doit avoir un coefficient thermique U_w inférieur ou égal à $1,4W/m^2.K$. et un indice d'affaiblissement acoustique à définir selon la zone d'exposition au bruit.
- Tout changement de fenêtre donnera lieu à analyse de la ventilation.
- Les menuiseries sans intérêt patrimonial peuvent être remplacées.
- Les menuiseries nouvelles doivent être en relation avec l'époque de construction et le type architectural du bâtiment. Les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie doivent être conservés si leur état le permet.
- Les menuiseries devront être en bois avec petits bois rapportés conforme aux dimensions préexistantes, au moins sur la face extérieure du vitrage.
- Restauration ou remplacement des volets si nécessaire. Leur remplacement doit être en relation avec l'époque de construction et le type architectural du bâtiment. Les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie doivent être conservés si leur état le permet.
- Les volets roulants seront proscrits sauf si solutions pour dissimuler les coffres sous réserve d'une validation par l'ABF
- En cas de remplacement, les portes d'entrée doivent être en relation avec l'époque de construction et le type architectural du bâtiment. Les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie doivent être conservés si leur état le permet.

Structure :

Les murs de refends et les façades

- Les désordres structurels doivent être traités, préalablement à toute intervention. Il convient de prévoir les consolidations nécessaires à l'élimination de ces désordres.
- Les reprises des maçonneries anciennes seront réalisées avec des matériaux similaires à ceux du bâtiment.

Structures des planchers

- Les projets de restauration doivent conserver les logiques structurelles propres à l'immeuble. La structure des planchers devra être réparée ou reconstituée en cas de dégradation très avancée.
- Les sols ne seront pas surchargés

Les charpentes

- Les charpentes anciennes doivent être conservées, restaurées ou reconstituées avec des mises en œuvre compatibles avec la charpente existante.

Caves

- Les caves doivent conserver leur structure constructive.
- Les travaux de renforcement des fondations, voûtes, plafonds et murs des caves doivent être réalisés dans le respect de leur qualité architecturale.

Structures supportant des éléments patrimoniaux

- Tous les éléments anciens qualitatifs ou assurant la cohérence architecturale, ornementale et historique de l'immeuble tels que les menuiseries (détails ou ensembles), les escaliers, les plafonds décorés, les caves voûtées, le traitement de surfaces des murs, les vestiges de baies et tous autres fragments doivent être maintenus et restaurés lors de travaux portant sur les structures.

Réseaux :

- Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisant et sont branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb seront supprimées.
- Prévoir si cela est techniquement possible la création de gaines techniques spécifiques à l'intérieur du bâti
- Les colonnes montantes seront calfeutrées. Les compteurs d'eau seront individualisés. Positionnement des compteurs à l'intérieur du bâti.
- Le bâtiment devra être raccordé en rejet direct au réseau public si celui-ci le permet.

- Réalisation d'un réseau d'évacuation séparatif : suppression des branchements des Eaux Usées sur les Eaux Pluviales et création de réseaux, si possible à l'intérieur des immeubles.
- Distribution électrique : mise en place, si possible, des comptages en parties communes et d'un télé-report encastré en tableau de la porte d'entrée
- Toute installation électrique refaite correspondra aux exigences de la norme NF C 14-100 et NF C 15-100
- En cas d'installation utilisant exclusivement l'électricité (chauffage et eau chaude sanitaire), l'installation correspondra au label Rénovation Energétique de Promotelec.
- La colonne de distribution de téléphone correspondra aux préconisations des fournisseurs de services
- Les canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé seront conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Cours intérieures communes :

- Il est nécessaire de s'attacher à la facilité d'accès des résidents à ces cours intérieures et à leur pérennité d'usage et d'entretien. Ainsi, un cahier des charges de gestion (propreté, sécurité, etc.) de ces espaces est recommandé à l'appui de la demande de réhabilitation de l'immeuble.
- Toute réfection du sol d'une cour commune est l'occasion de vérifier, et réparer s'il y a lieu, les réseaux enterrés.
- Les containers réservés au dépôt et au ramassage des ordures ménagères seront placés à l'intérieur de locaux créés à cet usage et répondant aux exigences de sécurité et de salubrité.

Distribution des immeubles :

- Les cages d'escaliers ou d'ascenseurs anciens, les halls d'entrées et tous les éléments de distributions horizontales d'intérêt patrimonial doivent être conservés et restaurés, selon des mises en œuvre traditionnelles, adaptées à leur typologie et leurs matériaux (parois verticales, plafonds, sol, escalier et leurs sous faces, portes palières et d'entrée, lambris, éléments de décor, ...).

Circulations :

- On s'attachera à la sûreté et à la facilité des circulations.
- Tous travaux sur les accès devront tendre à se rapprocher de la réglementation sur l'accessibilité. En particulier, la continuité et la facilité des cheminements seront améliorées.
- Eclairage des circulations temporisées avec installation encastrée sous fourreaux normalisés, pose d'un portier de rue avec interphone et ouvre-porte pour chaque logement.

Escalier :

- Vérification de l'état de conservation et de solidité de l'escalier et de ses accessoires.
- On s'attachera à la sûreté et à la facilité des circulations.
- Les garde-corps devront être adaptés/modifiés pour les rendre conformes à la Norme NF P 01-012

Sols intérieurs :

- Les revêtements de sol seront adaptés au support et à l'usage des pièces
- La pose de carrelage se fera selon le DTU 52.1, impliquant la mise en place d'une étanchéité sous le carrelage.

Parois intérieures :

- Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eaux.
- Suppression de l'accessibilité aux peintures contenant du plomb
- En cas de modification ou de création de paroi horizontale et/ou verticale, on se rapprochera des qualités demandées par l'arrêté du 30 juin 1999 (Nouvelle Réglementation Acoustique).

Logement :

- L'aménagement intérieur des immeubles devra être réalisé en tirant parti des dispositions patrimoniales et architecturales existantes, qui confèrent aux logements anciens leur qualité, notamment la hauteur sous plafond, les proportions des pièces, , l'emploi de matériaux nobles et d'éléments intérieurs anciens de qualité.
- En cas de nécessité d'adaptation des menuiseries aux contraintes d'isolation phonique et thermique ou de résistance au feu, des solutions de reconstitution d'aspect identique doivent être recherchées.

Chaque situation sera examinée par la collectivité, et fera l'objet de propositions et de solution par rapport au type de bâti spécifique.

Programme :

- La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue 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 :
 - 1) à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus, le regroupement des petits appartements ;
 - 2) à favoriser l'éclairage naturel des pièces ;
 - 3) à assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.

La taille des logements devra respecter les surfaces minimales suivantes :

- 25 m² pour un T1
- 46 m² pour un T2
- 60 m² pour un T3
- 73 m² pour un T4
- 88 m² pour un T5 et plus

Des adaptations aux spécificités du bâti sont envisageables, en cas d'impossibilités techniques et patrimoniales avérées (surface de plancher existante par niveau, impossibilité de regrouper deux niveaux...) de répondre aux exigences ci-dessus.

Chantier :

- Tous matériaux et fournitures des travaux seront conformes aux Normes Françaises, ou, à défaut, Européennes
- Marché de travaux de bâtiments selon la norme NF P 03 001 de décembre 2000
- Cahier des Clauses Techniques des Documents Techniques Unifiés (ancienne appellation Cahier des Charges)
- Règles professionnelles de chaque corps d'état.

4-2.2 Prescriptions particulières (fiches immeubles)

Ci-dessous les prescriptions particulières décrites au sein des fiches détaillées par immeuble.

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
Programme de travaux déclarés d'utilité publique

| | |
|------------------------|--------------------------|
| Références cadastrales | Adresse |
| AB 1220 | 20 rue de la Maix |

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble collectif

| | |
|-----------------------------|------------------------------|
| Nombre de niveaux : | R+3 + combles |
| Éléments caractéristiques : | Immeuble avec murs en pierre |
| Éléments d'occupation : | Monopropriété |

CONTEXTE ET HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble situé au 20 rue de la Maix, datant du tout début du 20^e siècle possède une vraie plus-value architecturale et une position stratégique, à l'entrée du cœur de ville, au droit d'un carrefour giratoire emprunté par l'ensemble des véhicules en provenance du nord de l'agglomération et de Nancy. Au centre du secteur prioritaire de l'OPAH RU et face à l'îlot Saint Michel réhabilité il y a peu. L'immeuble est en mauvais état intérieur et extérieur. La mérule a fait son apparition dans l'immeuble.

Le commerce et la plupart des logements sont vacants depuis de nombreuses années. Le dernier logement qui était occupé est vacant depuis 2019.

Une réunion en Visio avec le bureau d'études, le représentant du propriétaire et la ville d'Epinal a eu lieu le 22 juin dans le but de présenter la procédure et d'échanger sur les intentions de projets du propriétaire. A ce jour, le bien est à vendre et d'après l'agence en charge plusieurs investisseurs seraient intéressés.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Parties communes

| | |
|----------------------------------|--|
| Toiture | Réfection compris traitement des souches |
| Façades | Réfection compris terrasse et devanture commerce |
| Menuiseries extérieures | Réfection compris garde-corps |
| Structure | Réfection des éléments dégradés compris traitement de la mérule |
| Réseaux | Mise aux normes |
| Escaliers et circulations | Réfection compris garde-corps |

Parties privatives

| | |
|------------------|--|
| Logements | Mise aux normes d'habitabilité, de sécurité et de confort |
|------------------|--|

Autres prescriptions

| | |
|----------------------------|--|
| Éléments extérieurs | Valorisation/conservation des éléments patrimoniaux |
|----------------------------|--|

Plan de masse



OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
Programme de travaux déclarés d'utilité publique

| | |
|------------------------|---------------------------|
| Références cadastrales | Adresse |
| AB 298 | 2 rue Leopoldbourg |

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble collectif

Nombre de niveaux : R+3 + combles

Éléments caractéristiques : Immeuble patrimonial

Éléments d'occupation : Monopropriété

CONTEXTE ET HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble situé au 2 rue Leopoldbourg, datant du milieu du 19^e siècle a une situation très stratégique, largement visible depuis l'espace public, il occupe une tête d'îlot en cœur de ville sur la rue commerçante principale.

L'immeuble est vacant depuis de nombreuses années. Les photos des intérieurs indiquent une vétusté voire une dégradation des équipements et des revêtements dans les logements et parties communes. Une demande de ravalement de façade avait été faite par la ville en 2007-2008

Une rencontre entre la Ville, le bureau d'étude dévelop'toit, le propriétaire et l'architecte a eu lieu le 21 juin 2021.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Parties communes

| | |
|----------------------------------|---|
| Toiture | Réfection compris traitement des souches |
| Façades | Réfection compris devanture commerciale |
| Menuiseries extérieures | Réfection compris garde-corps |
| Structure | Réfection des éléments dégradés |
| Réseaux | Mise aux normes |
| Escaliers et circulations | Réfection compris garde-corps |

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
Programme de travaux déclarés d'utilité publique

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Références cadastrales | Adresse |
| AB 498 | 10 rue du Palais de Justice |

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble collectif

Nombre de niveaux : R+3 + combles

Éléments caractéristiques : Immeuble patrimonial avec murs de pierres

Éléments d'occupation : Monopropriété

CONTEXTE ET HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble situé au 10 rue du Palais de Justice, datant du 18^e siècle est localisé en plein cœur du centre ancien à proximité de la Basilique Saint-Maurice, sur la place Edmond Henry requalifié en 2019. Il s'agit d'une situation de premier choix pour le commerce et les logements permettant de faire venir une nouvelle population en centre-ville. Il y a donc un réel enjeu de valorisation du patrimoine bâti en concordance avec les espaces publics requalifiés autour.

L'immeuble est vacant depuis de nombreuses années. La ville a fait installer une vitrophanie.

Le 29 septembre 2020, la Ville a reçu la propriétaire. Suite à ce rendez-vous, la propriétaire n'a plus répondu aux convocations et demandes de la Ville.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Parties communes

| | |
|----------------------------------|---|
| Toiture | Réfection |
| Façades | Réfection Traitement qualitatif du mur pignon |
| Menuiseries extérieures | Réfection garde-corps et occultations Installation de volets en R+1 et R+2 |
| Structure | Réfection des éléments dégradés |
| Réseaux | Mise aux normes |
| Escaliers et circulations | Réfection compris garde-corps |

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
Programme de travaux déclarés d'utilité publique

| | |
|------------------------|-------------------------|
| Références cadastrales | Adresse |
| AB 305 | 12 rue d'Ambrail |

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble collectif

| | |
|-----------------------------|--|
| Nombre de niveaux : | R+2 + combles |
| Éléments caractéristiques : | Immeuble patrimonial en murs de pierres et briques |
| Éléments d'occupation : | Monopropriété |

CONTEXTE ET HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble situé au 12 rue d'Ambrail, datant de la fin du 19^e siècle, est localisé dans un secteur patrimonial à l'entrée du cœur historique à proximité d'un espace public réhabilité en 2021.

Le bâtiment est dégradé et semble inoccupé depuis de nombreuses années. Il est mono orienté côté impasse de la Mayolle, ce qui ne permet pas un éclairage naturel suffisant dans le logement.

La Ville et le bureau d'études Dévelop'toit a reçu en entretien le propriétaire le 21 juin 2021, sans autres échanges possible depuis cette date.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Parties communes

| | |
|----------------------------------|---|
| Toiture | Réfection compris traitement des souches |
| Façades | Réfection compris devanture commerciale |
| Menuiseries extérieures | Réfection compris garde-corps |
| Structure | Réfection des éléments dégradés |
| Réseaux | Mise aux normes |
| Escaliers et circulations | Réfection compris garde-corps |

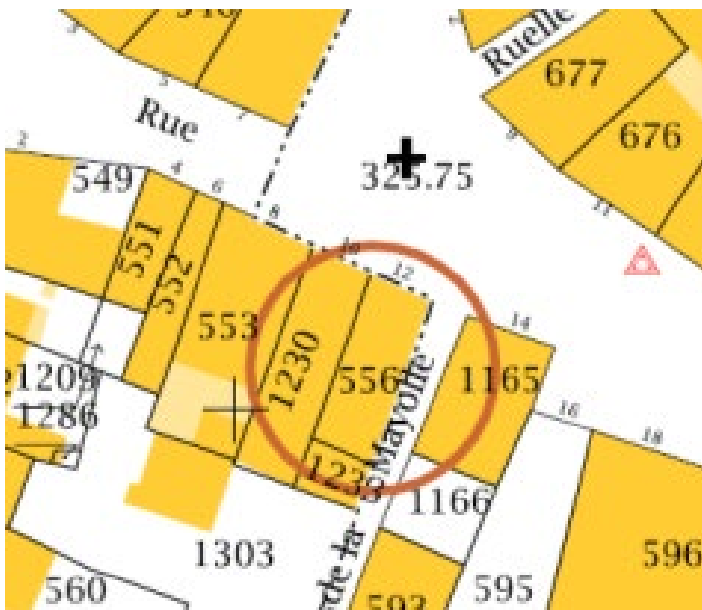
Parties privatives

| | |
|----------|---|
| Logement | Mise aux normes d'habitabilité, de sécurité et de confort |
|----------|---|

Autres prescriptions

| | |
|----------------------------------|---|
| Véranda du 1 ^{er} étage | Suppression de la véranda au droit du commerce et remise en état de la terrasse initiale ou requalification en conformité avec le patrimoine (type profilés fin de fer, d'acier » |
| Éléments extérieurs | Valorisation/conservation des éléments patrimoniaux |

Plan de masse



OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
Programme de travaux déclarés d'utilité publique

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Références cadastrales | Adresse |
| AT 263 | 16 Faubourg d'Ambrail |

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble collectif

| | |
|-----------------------------|---|
| Nombre de niveaux : | R+2+ Combles |
| Éléments caractéristiques : | Immeuble de qualité constructive médiocre |
| Éléments d'occupation : | Monopropriété |

CONTEXTE ET HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble situé au 16 Faubourg d'Ambrail, datant du 19^e siècle mais modifié de façon conséquente au 20^e siècle, est de qualité constructive médiocre. Il contient des logements peu qualitatifs qui présentent des facteurs d'insalubrité (éclairage naturel, habitabilité des combles, ventilation des logements...). L'enjeu est d'éviter un retour à la situation d'habitat indigne occupé qui a motivé le relogement des ex occupants.

L'immeuble a déjà fait l'objet d'un arrêté d'urgence pour la mise aux normes électriques (en avril 2016). Un appartement dans la cour intérieure est dépourvu de ventilation naturelle (hors porte d'entrée), car les fenêtres de toits sont inaccessibles. De plus, les logements sous combles ne répondent pas aux normes d'habitabilité.

L'immeuble est entièrement vacant depuis 2018.

Le propriétaire a été reçu par la Ville et le bureau d'étude Dévelop'toit le 3 septembre 2021.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Parties communes

| | |
|----------------------------------|---|
| Toiture | Réfection compris traitement des souches |
| Façades | Réfection compris modifications des ouvertures du 1^{er} étage |
| Menuiseries extérieures | Réfection compris garde-corps |
| Structure | Réfection des éléments dégradés |
| Réseaux | Mise aux normes |
| Escaliers et circulations | Mise aux normes suite aux travaux de démolition/reconstruction compris garde-corps |
| Cour intérieure - Jardin | Réfection |

Parties privatives

| | |
|----------|---|
| Logement | Mise aux normes d'habitabilité, de sécurité et de confort |
|----------|---|

Autres prescriptions

| | |
|---------------------|--|
| Bâtiment sur cour | Curetage partiel ou total dans le cadre du respect des normes d'habitabilité ou affectation à un usage autre que de l'habitation afin de conserver une cohérence avec le contexte bâti voisin, nouvelle volumétrie à voir avec l'ABF(cf plan ci-dessous) |
| Éléments extérieurs | Valorisation/conservation des éléments patrimoniaux |

Plan de masse



Plan du curetage



OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
Programme de travaux déclarés d'utilité publique

| | |
|------------------------|-------------------------|
| Références cadastrales | Adresse |
| AB 601 | 26 rue d'Ambrail |

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble collectif + bâtiment sur cour

Nombre de niveaux :

R+2 + combles (bâtiment sur rue)

Bâtiment plain-pied sur cour

Éléments caractéristiques :

Immeuble patrimonial du XVIIIème siècle

Éléments d'occupation :

Monopropriété

CONTEXTE ET HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble situé au 26 rue d'Ambrail présente une architecture caractéristique du XVIIIème siècle et une devanture commerciale de style Art Déco. Son état extérieur est très dégradé : façade à ravalier, volets en bois en très mauvais état, certaines fenêtres n'ont pas de garde-corps, devantures commerciales à reprendre (vitres cassées). Des travaux peu qualitatifs avec des percements en façade arrière et des réseaux en façade dégradés ont été réalisés.

D'après les propriétaires, la charpente et la totalité de la couverture sont à reprendre également. L'immeuble nécessite une campagne de travaux tous corps d'état. Il est totalement vacant depuis quelques années (au moins 2 ans d'après les propriétaires actuels).

Une rencontre avec le bureau d'études missionné par la ville, les propriétaires et la ville d'Epinal a eu lieu le 22 juin dans le but de présenter la procédure et d'échanger sur les intentions de projets du propriétaire.

Les nouveaux propriétaires depuis janvier 2021 souhaite porter un projet de travaux.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**Parties communes des deux bâtiments**

| | |
|----------------------------------|--|
| Toiture | Réfection compris traitement des souches |
| Façades | Réfection et restauration de la devanture commerciale avec conservation du style Art Déco |
| Menuiseries extérieures | Réfection compris garde-corps |
| Structure | Réfection des éléments dégradés |
| Réseaux | Mise aux normes |
| Escaliers et circulations | Réfection compris garde-corps |
| Cour intérieure - Jardin | Réfection |

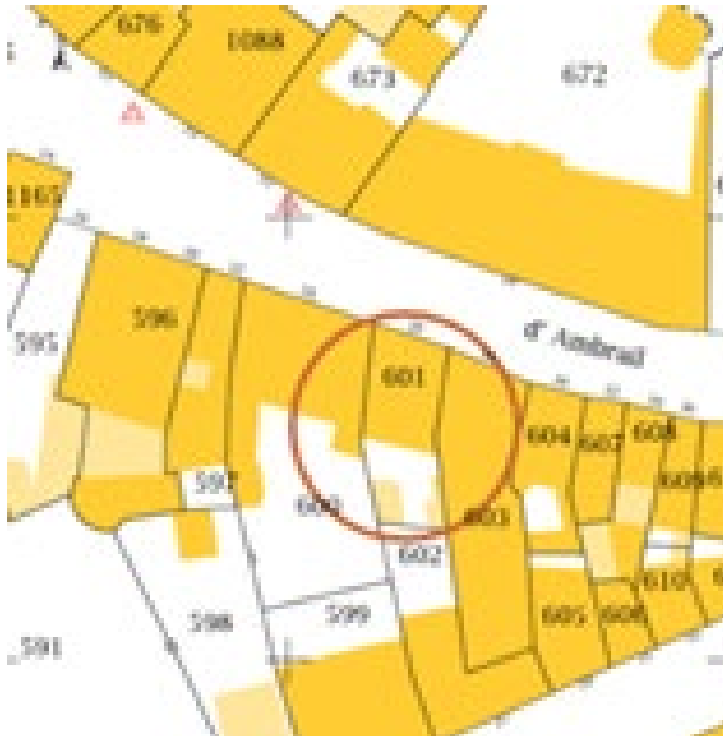
Parties privatives des deux bâtiments

| | |
|----------|---|
| Logement | Mise aux normes d'habitabilité, de sécurité et de confort |
|----------|---|

Autres prescriptions

| | |
|---------------------|---|
| Eléments extérieurs | Valorisation/conservation des éléments patrimoniaux |
|---------------------|---|

Plan de masse



OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
Programme de travaux déclarés d'utilité publique

| Références cadastrales | Adresse |
|------------------------|-------------------------------------|
| AI 073 | 39 rue Notre Dame de Lorette |

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble collectif + bâtiment annexe sur cour

Nombre de niveaux : R+3

Éléments caractéristiques : Immeuble de qualité constructive médiocre

Éléments d'occupation : Monopropriété

CONTEXTE ET HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble situé au 39 rue Notre Dame de Lorette, datant de la fin du 19^e siècle, est situé à proximité du centre ancien dans un quartier résidentiel, l'enjeu est de permettre la réhabilitation globale et qualitative. Il présente des dégradations à l'intérieur comme à l'extérieur. L'immeuble est en monopropriété depuis janvier 2021.

Le propriétaire a été reçu par la Ville d'Epinal et le bureau d'étude Dévelop'toit le 22 juin 2021.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Parties communes

| | |
|----------------------------------|---|
| Toiture | Réfection compris traitement des souches |
| Façades | Réfection compris bardage |
| Menuiseries extérieures | Réfection compris garde-corps |
| Structure | Réfection des éléments dégradés |
| Réseaux | Mise aux normes |
| Escaliers et circulations | Réfection compris garde-corps |
| Cour intérieure - Jardin | Réfection |

Parties privatives

| | |
|--|---|
| Logement | Mise aux normes d'habitabilité, de sécurité et de confort |
| Cellule commerciale en rez-de-chaussée | Transformation du commerce en logement ou locaux communs |

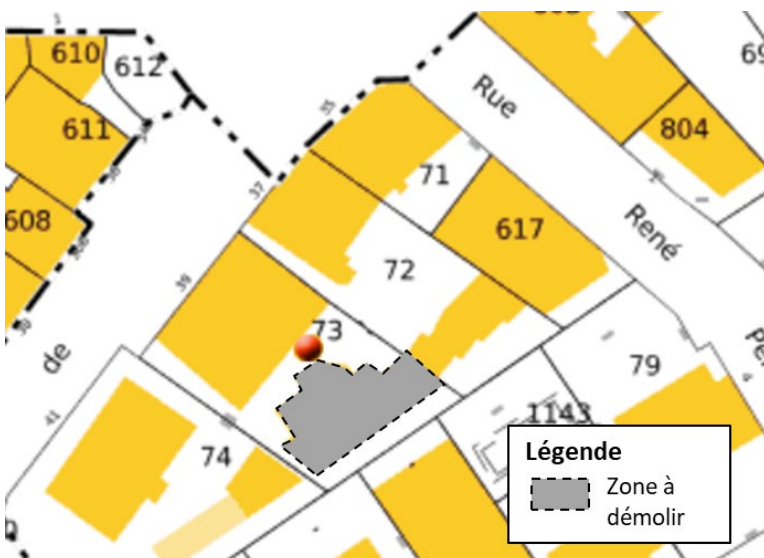
Autres prescriptions

| | |
|---------------------|--|
| Bâtiments sur cour | Démolition des bâtiments sur cour pour création de stationnement et d'espace vert (cf plan ci-dessous) |
| Éléments extérieurs | Valorisation/conservation des éléments patrimoniaux |

Plan de masse



Plan du curetage



4-3. Indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments

| Adresses | Cadastre | Situation d'occupation |
|------------------------------|----------|---|
| 20 Rue de la Maix | AB 1220 | Vacant |
| 2 rue Leopoldbourg | AB 298 | Vacant |
| 10 rue du Palais de Justice | AB 498 | Vacant |
| 12 rue d'Ambrail | AB 305 | Partiellement occupé par le propriétaire |
| 16 Faubourg d'Ambrail | AT 263 | Vacant |
| 26 rue d'Ambrail | AB 601 | Vacant |
| 39 rue Notre Dame de Lorette | AI 073 | 2 logements partiellement occupés / reste des logements vacants |

Pièce n°5 : Estimations financières

5-1 valeur des immeubles avant restauration

Estimation de la valeur des immeubles avant restauration suivant les estimations de France Domaines en date du 26/08/2021, la valeur des immeubles avant restauration est estimée à 1 793 937 € d'indemnités principales et accessoires.

5-2. Appréciation sommaire des dépenses de travaux

• Méthodologie

Les coûts de travaux présentés ci-après constituent des estimatifs sommaires. Il est rappelé que ces montants ne sont donnés qu'à titre indicatif.

Ils peuvent en effet être modulés selon l'importance de l'intervention à réaliser sur l'immeuble, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation par le propriétaire lui-même d'une partie des travaux. Les postes de travaux des immeubles non visités notamment les réseaux, les escaliers et circulations et les cours, ont été considérés dans un état dégradé et par conséquent un remplacement total de ces ouvrages est prévu.

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

Le coût global des dépenses de travaux est estimé à 3 532 000 € HT (Hors honoraires techniques).

| Nombre d'immeubles | Nombre de logements existants | Estimation sommaire du coût des travaux HT |
|--------------------|-------------------------------|--|
| 7 | 30 | 3 532 000 € |