



Etude Habitat valant étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU  
Action Cœur de Ville – Chinon (37)

**Programme d'actions thématiques et par immeuble**

## Rappel des objectifs de la démarche

- ✓ **Bâtir une stratégie globale d'intervention sur le bâti ancien du centre-ville de Chinon qui soit cohérente avec les autres actions du programme Cœur de Ville**
- ✓ **Envisager la destination future du patrimoine immobilier, en termes de produits logements et clientèles cibles pour répondre au projet global de redynamisation du centre-ville**
- ✓ **Définir les stratégies adaptées sur les îlots cibles (démolition / reconstruction ; recomposition architecturale ; réhabilitation lourde)**

# Sommaire

## Partie I. Synthèse du diagnostic

## Partie II. Les proposition d'intervention sur les îlots cibles

## Partie III. Les fiches actions thématiques

## Partie IV. Les interventions sur les immeubles prioritaires



# **Partie I. Synthèse du diagnostic et enjeux d'intervention**

## Synthèse du diagnostic

ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des atouts paysagers et patrimoniaux considérables (cadre de vie de qualité, bâti patrimonial remarquable etc.)</li> <li>- Une hausse de la population ces dernières années lié à l'arrivée de nouveaux habitants (attractivité migratoire pour les familles)</li> <li>- Un territoire dynamique en termes d'emplois</li> <li>- Un marché de l'immobilier proposant des prix abordables</li> <li>- Une volonté des ménages de réinvestir le centre-ville chinonais mais sous certaines conditions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des contraintes environnementales, patrimoniales et urbaines qui peuvent freiner l'arrivée de ménages sur le centre-ancien</li> <li>- Un marché de la construction peu dynamique ces dernières années</li> <li>- Un marché de la location dans le parc privé peu actif (diminution de la demande et baisse des loyers)</li> <li>- Une vacance marquée et en hausse régulière</li> <li>- Une enveloppe travaux qui peut augmenter considérablement le budget à l'achat</li> <li>- Une partie du parc dégradé nécessitant des travaux d'amélioration / réhabilitation (logements anciens majoritairement)</li> <li>- Des situations de fragilité observées chez une partie des propriétaires et des locataires du parc privé</li> </ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ La poursuite d'une nouvelle tendance engagée : l'accueil de familles et d'actifs notamment</li> <li>→ L'amélioration de la qualité du bâti et la mobilisation de logements vacants dans le parc ancien pour limiter sa déqualification vis-à-vis de l'offre neuve et le rendre à nouveau attractif</li> <li>→ La mobilisation d'outils fiscaux et financiers permettant d'attirer des investisseurs / promoteurs sur du patrimoine ancien pour une offre locative de qualité</li> <li>→ Un soutien (technique et financier) auprès des propriétaires souhaitant réaliser des travaux de rénovation</li> <li>→ Des réflexions à mener permettant le réinvestissement d'unités vacantes « logement - RDC commercial » notamment sur la Rue du Commerce</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le développement d'un clivage entre les quartiers concernés par le programme Action Cœur de Ville et les quartiers périphériques</li> <li>→ La paupérisation du centre ville dû à l'arrivée de ménages aux revenus modestes</li> <li>→ Une faible marge de manœuvre de réinvestissement de certains logements liés aux caractéristiques des bâtiments</li> <li>→ Des ménages aux besoins spécifiques (seniors) auxquels il faut répondre / des solutions qui peuvent s'avérer complexes au vu de la configuration de certains logements</li> </ul>

## Les cibles de la stratégie habitat

### Jeunes actifs :



- Des ménages qui passeront par la phase locative dans un premier temps avant d'investir ; une recherche de biens de qualité
- Des besoins en logements locatifs meublés pour les actifs en mobilité et/ou en mission temporaire / pour les saisonniers liés au fonctionnement de la centrale EDF
- De jeunes primo-accédants avec un budget maximum de 150 000€ ; Une préférence pour des biens individuels avec place de stationnement et extérieur plutôt qu'un appartement en centre-ville ; par conséquent, des ménages qui préféreront s'éloigner du centre-ville pour trouver un bien répondant à leurs critères

### Familles



- Des ménages salariés travaillent à proximité (centrale EDF, sous-traitants et services annexes, centre hospitalier etc.) ;
- Un budget estimé à 250 000/280 000€ pour un second achat ;
- Un choix qui se porte essentiellement sur des biens individuels, dans le neuf ou dans l'ancien disposant de prestations particulières (stationnement privatif ; espaces extérieurs)

### Les investisseurs / l'acquisition de résidences secondaires



- La clientèle d'investisseurs qui achètent des immeubles de rapport ; à leurs yeux, les aménités urbaines sont importantes (commerces, équipements, cadre de vie).
- Des ménages qui achètent des biens en vue d'y passer leur retraite avec une préférence pour des biens rénovés situés en périphérie ; des ménages de région parisienne au pouvoir d'achat plus élevé (entre 250 000 et 400 000€) ;
- Les étrangers (anglais principalement, hollandais, allemands) présents qui préféreront acheter des biens à rénover (résidence secondaire)

### Personnes âgées



- Une forte demande de séniors qui souhaiteraient revenir sur le centre-ville chinonais pour bénéficier des aménités urbaines qu'offre la commune (présence d'équipements, commerces et moyens de transport, cadre de vie agréable) ;
- Certaines conditions à respecter : un logement accessible (en RDC ou avec ascenseur), bien agencé et adapté au vieillissement.

## Une stratégie opérationnelle à engager sur le centre-ville chinonais

Les projets envisagés, à réaliser à court, moyen et long terme, devront permettre d'engager une nouvelle dynamique de réhabilitation / restructuration globale et initier des opérations sur les bâtiments concernés.

### Ainsi, sont proposées des interventions sur le bâti :

- Certains bâtiments d'intérêt majeur au regard de leur qualité patrimoniale et de leur positionnement stratégique nécessitent une **intervention lourde et une mise en valeur** ;
- Certains bâtiments dans un état dégradé avancé, voire en ruine méritent d'être **restructurés** ;
- Des **démolitions / opérations de curetage** sont à prévoir en cœur d'îlots à des fins de respiration et pour créer des accès directs sur les habitations voisines.
- Quelques bâtiments dégradés identifiés ponctuellement sur les trois îlots doivent faire l'objet de **travaux de réhabilitation de manière prioritaire** ;
- La rue du Commerce fait l'objet d'une attention particulière pour permettre la **création d'accès indépendants** aux logements situés en étage ;
- La redynamisation du centre-ville passe par une amélioration de son image. La **mise en valeur du patrimoine** et un **embellissement des façades** s'avèrent donc indispensables.

### La redynamisation du centre-ville passe également par le réaménagement d'espaces publics :

- Les places secondaires Saint-Maurice, Plantagenêt sont à conforter et à valoriser. La place Victoire devra être identifiée comme une véritable centralité de quartier en la libérant de l'occupation automobile et en proposant des terrasses et espaces paysagers ;



Exemple de bâtiments pouvant faire l'objet d'une intervention dans le cadre d'une OPAH-RU // Source : crédit MERC/AT



Place Victoire à valoriser // Source : crédit MERC/AT

## **Partie II.** Les proposition d'intervention sur les îlots cibles

# Les propositions d'intervention sur l'ilot Beaurepaire

## Enjeux Bâti / Espaces publics - Ilot Beaurepaire

### Interventions proposées sur le bâti

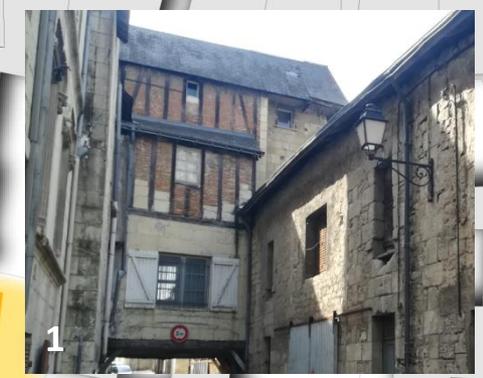
-  Bâti à restructurer (très mauvais état voire ruine)
-  Bâti d'intérêt patrimonial nécessitant une remise en valeur
-  Encourager l'embellissement des façades

### Interventions proposées sur les espaces publics

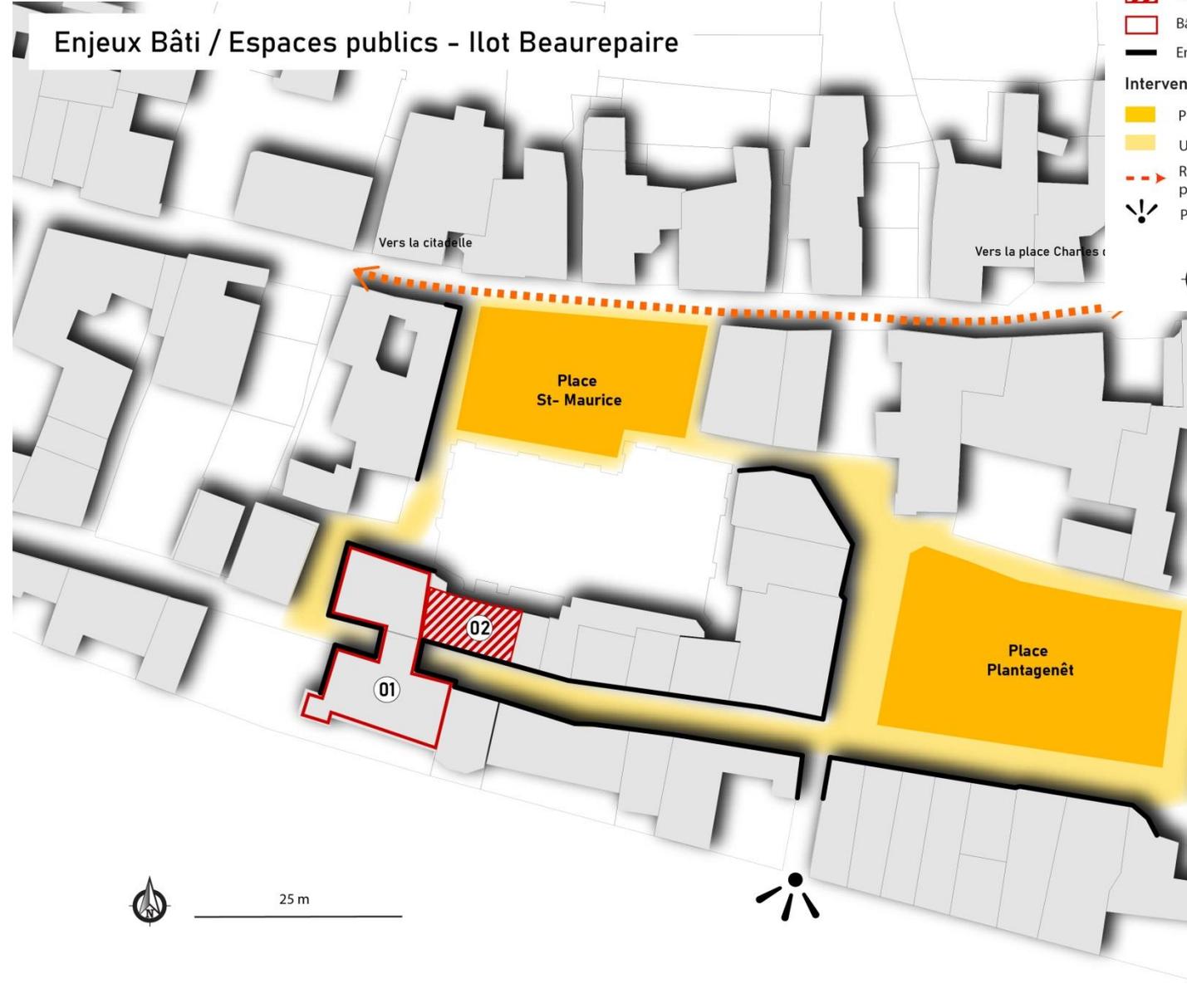
-  Places secondaires à conforter
-  Uniformiser / harmoniser les sols et gommer le caractère roulant
-  Recréer un itinéraire touristique via la rue du Commerce permettant de réactiver la rue commerçante
-  Préserver les vues vers la Vienne



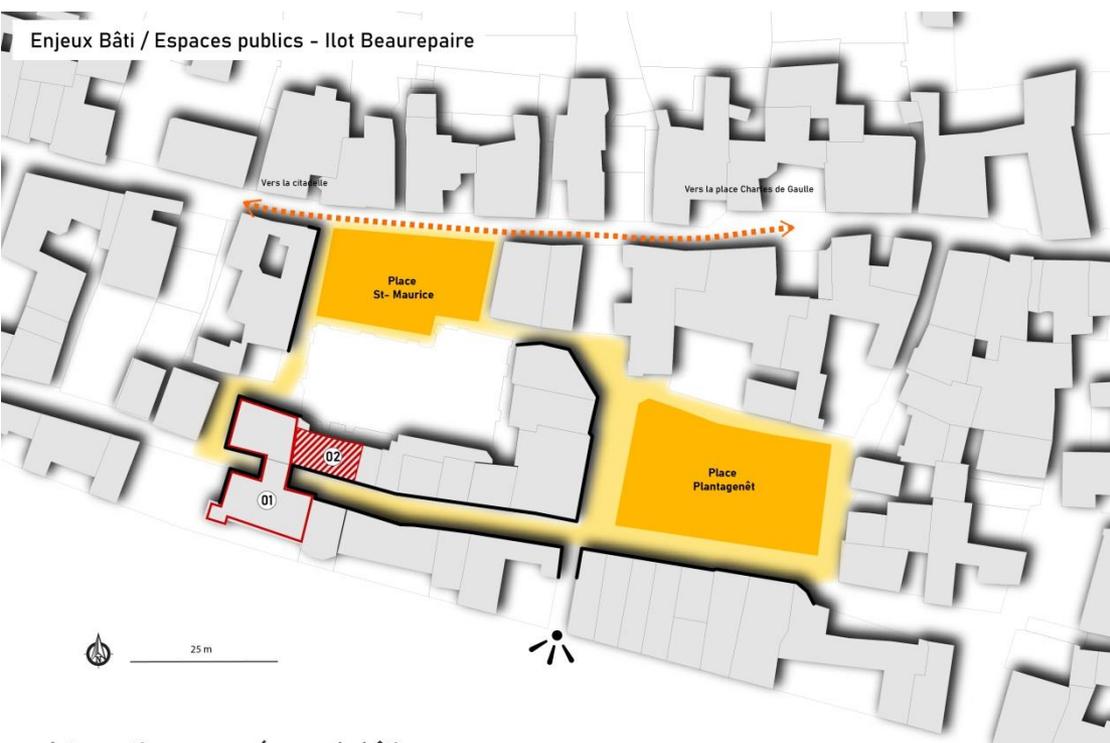
25 m



25 m



## Les propositions d'intervention sur l'îlot Beaurepaire



### Interventions proposées sur le bâti

-  Bâti à restructurer (très mauvais état voire ruine)
-  Bâti d'intérêt patrimonial nécessitant une remise en valeur
-  Encourager l'embellissement des façades

### Interventions proposées sur les espaces publics

-  Places secondaires à conforter
-  Uniformiser / harmoniser les sols et gommer le caractère roulant
-  Recréer un itinéraire touristique via la rue du Commerce permettant de réactiver la rue commerçante
-  Préserver les vues vers la Vienne



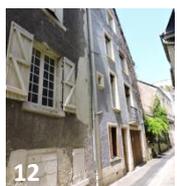
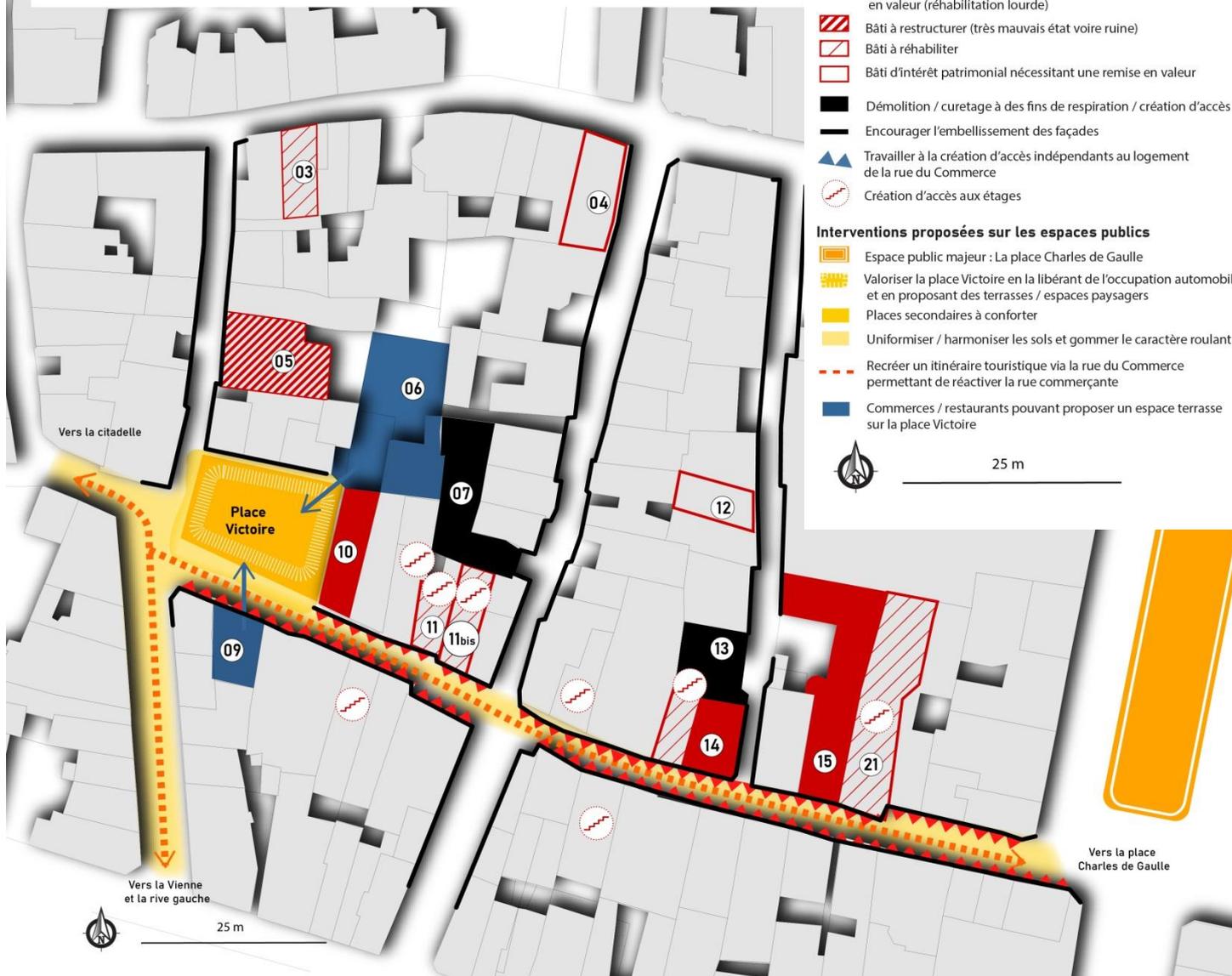
L'îlot Beaurepaire s'organise autour de l'église Saint Maurice et de deux places publiques à vocation secondaire, entourées de bâti de belle qualité patrimoniale. L'ensemble mériterait de retrouver une certaine uniformité, notamment au niveau des revêtement de sols, ainsi qu'une mise en valeur de sa vocation semi-piétonne dans les ruelles bordant l'église et autour des places, en gommant leur caractère roulant.

Sur le volet bâti, la Rue Beaurepaire apparaît comme le lieu d'intervention prioritaire. Si les bâtiments les plus à l'Est de la rue ne présentent pas de signes de dégradation, son extrémité Ouest nécessite une intervention sur deux volets :

- La mise en valeur d'un bâtiment atypique (01) : le bâtiment pont de l'ancien hôtel des Abbés de Turpenay. Le bâtiment n'est pas vacant mais présente des signes de dégradation extérieure et sa mise en valeur contribuerait à recréer un intérêt touristique sur cet îlot.
- Les remises situées sur la frange nord de la rue Beaurepaire (02) sont en état d'abandon et présentent des signes de dégradation avancés. Elles présentent néanmoins un intérêt bâti (en pierre de taille) et le maintien d'un linéaire sur rue apparaît nécessaire. Ce bâti pourrait être lourdement restructuré voire démoli pour recréer une offre d'habitat répondant aux attentes de la clientèle cible chinoise (locatif accessible pour jeunes actifs ou personnes âgées).

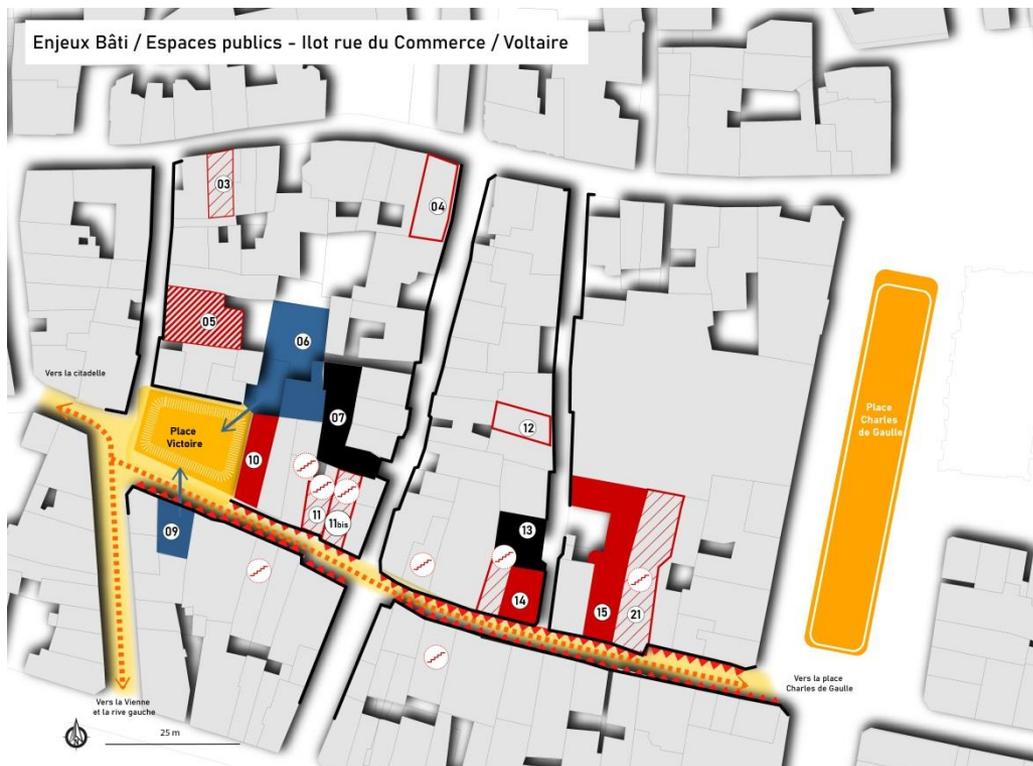
# Les propositions d'intervention sur l'Ilot Commerce / Voltaire

## Enjeux Bâti / Espaces publics - Ilot rue du Commerce / Voltaire



## Les propositions d'intervention sur l'îlot Commerce / Voltaire

### Enjeux Bâti / Espaces publics – îlot rue du Commerce / Voltaire



#### Interventions proposées sur le bâti

- Bâti d'intérêt majeur nécessitant une intervention et mise en valeur (réhabilitation lourde)
- Bâti à restructurer (très mauvais état voire ruine)
- Bâti à réhabiliter
- Bâti d'intérêt patrimonial nécessitant une remise en valeur
- Démolition / curetage à des fins de respiration / création d'accès
- Encourager l'embellissement des façades
- Travailler à la création d'accès indépendants au logement de la rue du Commerce
- Création d'accès aux étages

#### Interventions proposées sur les espaces publics

- Espace public majeur : La place Charles de Gaulle
- Valoriser la place Victoire en la libérant de l'occupation automobile et en proposant des terrasses / espaces paysagers
- Places secondaires à conforter
- Uniformiser / harmoniser les sols et gommer le caractère roulant
- Recréer un itinéraire touristique via la rue du Commerce permettant de réactiver la rue commerçante
- Commerces / restaurants pouvant proposer un espace terrasse sur la place Victoire



25 m

L'intervention sur les îlots situés entre les rues du Commerce et Voltaire s'articule autour de la valorisation de la place Victoire. Aujourd'hui dédiée au stationnement, cette place pourrait constituer un espace publique secondaire, apportant un cadre paysager et apaisé aux habitants du quartier. Sa vocation de stationnement serait amenée à disparaître au profit d'un espace paysager permettant l'installation de terrasses (café / restaurant). La qualité des façades dans les rues qui bordent et traversent l'îlot sont également un point d'amélioration sur lequel une intervention est à engager.

Autour de la place Victoire, la réhabilitation du bâtiment orienté Nord-Sud (10) est à engager en priorité, dans le sens où il présente des signes de dégradation importants (extérieurs et intérieurs) et où il génère un impact visuel négatif sur la place.

L'extrémité Ouest de la Rue du Commerce fait face à des situations de vacance multiples qui touchent à la fois la cellule commerciale et les logements, souvent indépendants l'un de l'autre. La vocation commerciale de certains bâtiments interroge au regard des travaux à engager et à leur éloignement du cœur commerçant de la ville. La remise sur le marché de ces bâtiments pourrait s'envisager par :

- la suppression de la vocation commerciale du rez-de-chaussée (pour une occupation à vocation économique par exemple ou en la remplaçant par un hall d'entrée)
- ou la création d'accès extérieur aux logements situés aux étages. Ceci peut passer par des opérations de curetage comme envisagé sur les bâtiments 07 et 13.

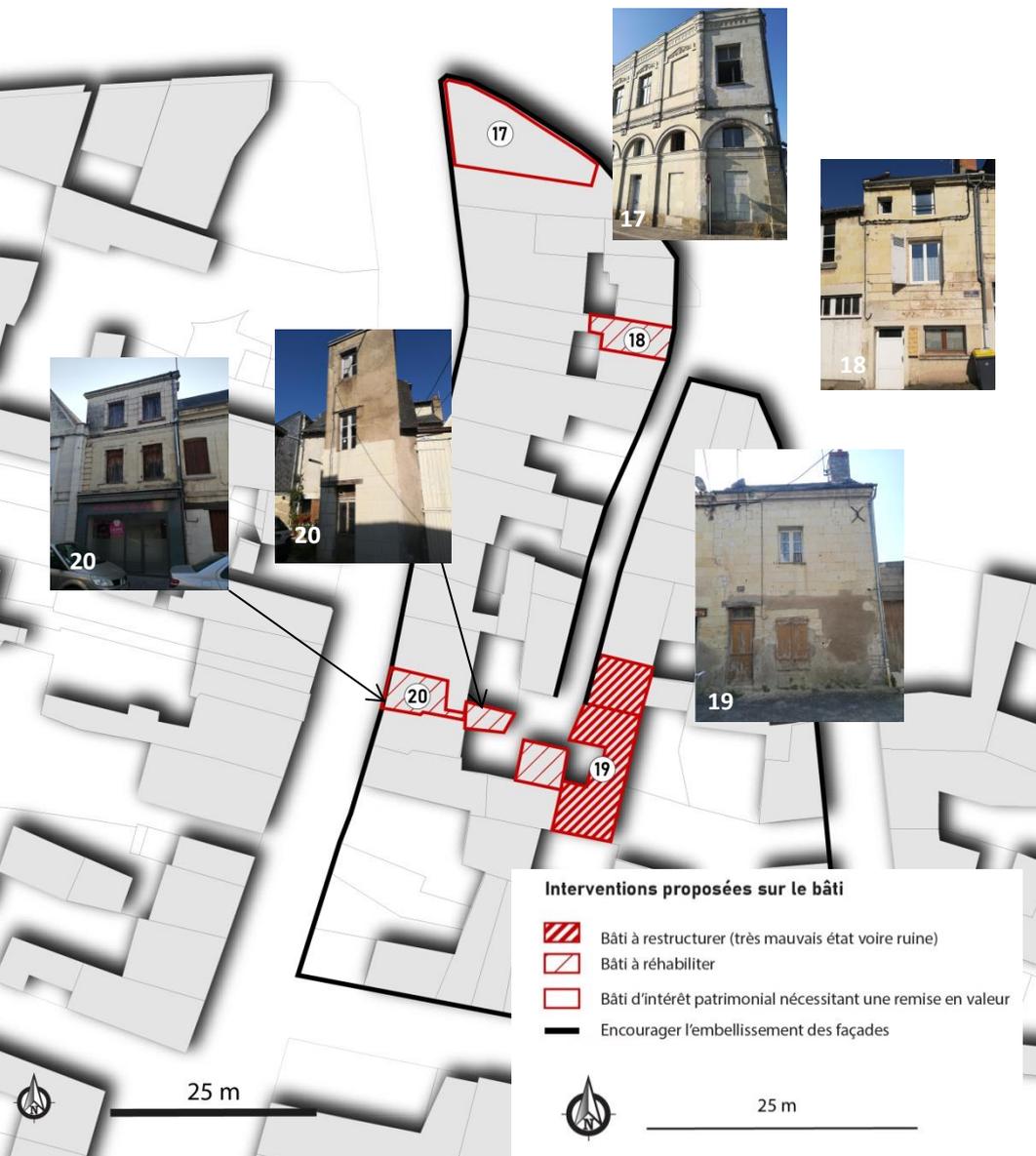
Deux bâtiments d'intérêt majeur doivent faire l'objet de réhabilitation lourde : c'est le cas de l'ancienne Poissonnerie (14) et d'un immeuble type renaissance situé rue Emile Hébert (15) ; tous deux présentent des signes de dégradation avancés et des désordres structurels.

Plusieurs bâtiments présentant moins d'intérêt patrimonial ont été identifiés pour faire l'objet de réhabilitation (03, 11, 11bis et 21). Un bâti de type remise situé Rue Claude Quillet (05) doit faire l'objet d'une restructuration lourde.

Deux bâtiments d'intérêt patrimonial (04 et 12) mériteraient d'être mis en valeur.

## Les propositions d'intervention sur l'îlot Cheval Blanc

### Enjeux Bâti / Espaces publics - Îlot Cheval Blanc



L'îlot Cheval Blanc, situé sur la rive gauche de Chinon est la porte d'entrée Sud de la ville, avec, comme artère principale, la rue du Faubourg Saint-Jacques.

Une ambiance de petit village se dégage de ce quartier à dominante d'habitat et ponctué de quelques commerces et services.

Le premier bâtiment de l'îlot Cheval Blanc (17) visible depuis la rive droite avec vue sur la Vienne et la forteresse, présente une façade à forte valeur architecturale mais en partie dégradée (façade abimée, fenêtres murées etc.). Une mise en valeur de ce bâtiment participerait à redonner à ce quartier une image plus attractive auprès des chinonais.

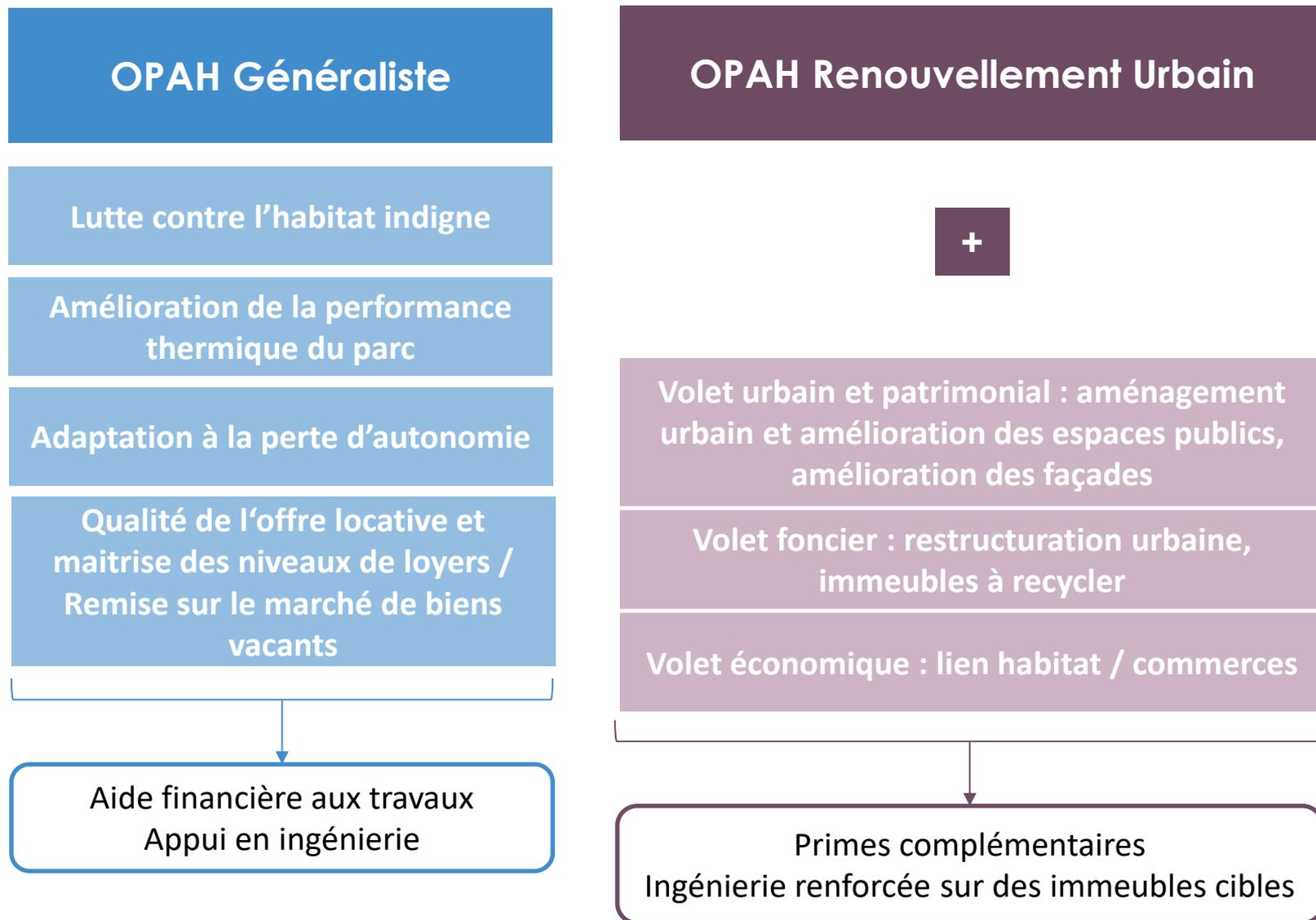
Situé à l'entrée de l'impasse du Cheval Blanc, un second bâtiment d'intérêt patrimonial moindre (18) a été identifié. En partie vacant, il pourrait faire l'objet d'une réhabilitation.

Certains bâtiments (19) ont été identifiés en cœur d'îlot et sont accessibles via l'impasse du Cheval Blanc. Plus précisément, cet ensemble se compose d'un bâtiment principal vacant présentant des signes de dégradation avancés (intérieur et extérieur du bâtiment) et d'une grange. Une restructuration globale de cet ensemble pourrait être envisagée afin de proposer un bien de qualité (réhabilitation du bâtiment à usage d'habitation, création d'un espace extérieur privatif et d'un garage attenant).

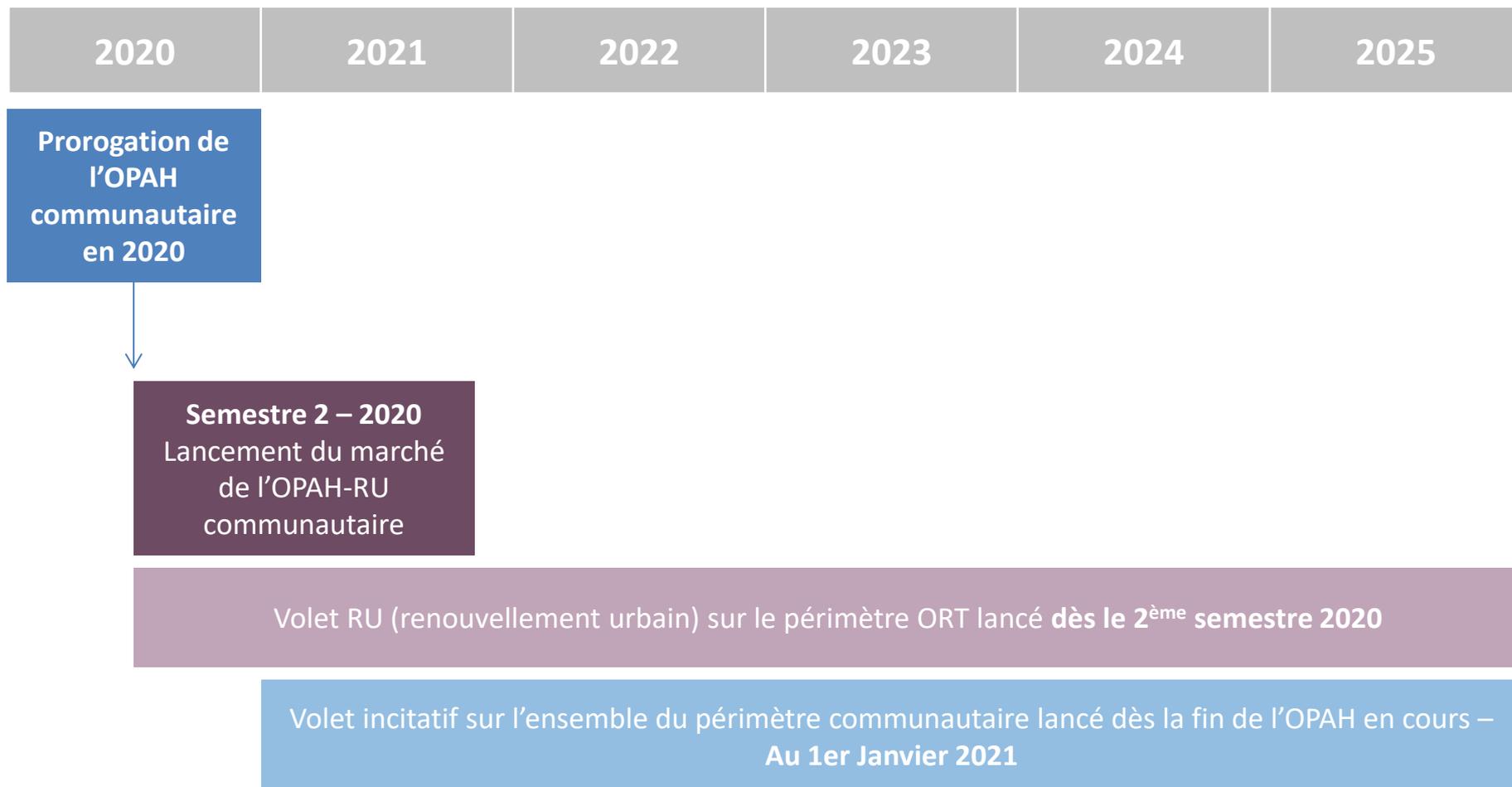
Une intervention s'avère nécessaire sur un dernier bâtiment (20). Aujourd'hui accessible via le commerce en rez-de-chaussée, ce bâtiment vacant pourrait être restructuré lourdement. Il bénéficie d'un espace de stockage / garage au fond de l'impasse du Cheval Blanc à réaménager.

## **Partie III. Les fiches actions thématiques**

## Articulation des programmes / OPAH généraliste et OPAH Renouveauement Urbain



## Articulation des programmes / OPAH généraliste et OPAH Renouvellement Urbain



## FICHE ACTION N° 1

## Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé

DEGRÉ PRIORITÉ  
1

### ENJEUX STRATÉGIQUES

- Améliorer la qualité du parc ancien et dégradé pour limiter sa déqualification vis-à-vis de l'offre neuve (confort, typologie, taille etc.)
- Restructurer les bâtis les plus dégradés ne répondant plus aux normes d'hygiène et de sécurité

### OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Soutenir les ménages aux revenus modestes dans l'amélioration de leur logement via un dispositif d'aide incitatif
- Communiquer sur les aides et dispositifs existants concernant les travaux de rénovation

### PUBLICS CIBLES

- Propriétaires occupants
- Propriétaires bailleurs

### PILOTE DU PROJET

- CCCVL

### PARTENAIRES

Opérateur de l'OPAH-RU / Etat / ANAH / ABF / ARS / CAF / CIAS / professionnels du bâtiment.

### DESCRIPTION

L'opérateur aura à charge :

- Le **repérage** des situations d'habitat indigne (remontée d'information) et l'identification des ménages modestes habitant le centre-ville susceptibles de bénéficier des aides de l'Anah
- Les **visites des logements** et la réalisation des diagnostics technique, social et juridique
- L'**évaluation des situations** d'insalubrité, de péril, de saturnisme, la nécessité de mise en sécurité des occupants et l'estimation des interventions techniques nécessaires.
- L'**accompagnement des ménages** dans la phase de réalisation de travaux (recherche de financement, constitution des dossiers, suivi de chantier), voire si nécessaire lors du relogement temporaire ou définitif
- Lorsque les situations s'y prêtent, la **mise en œuvre des procédures coercitives** (DUP travaux, ORI, arrêtés d'insalubrité, arrêté de péril etc.) et la mobilisation des financements de l'Anah permettant des restructurations lourdes (RHI et THIRORI).

La lutte contre l'habitat indigne nécessite également de mettre en place le **réseau d'acteurs** permettant le repérage, la diffusion d'information, la mobilisation des différentes sources de financements permettant la sortie des dossiers.

Pour les situations financières bloquées (reste à charge important), il est possible de tisser un partenariat avec les banques (micro-crédits) et la fondation du patrimoine, mais aussi de proposer des mesures d'auto-réhabilitation accompagnée.

### OUTILS A MOBILISER

- Financement Anah et ingénierie de l'opérateur
- Procédures adaptées selon les situations : indécence, infraction au RSD, arrêté de péril, arrêté d'insalubrité, DUP travaux.

### INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de logements visités/diagnostiqués
- Nombre de dossiers financés en traitement de l'habitat indigne ou très dégradé

### PLANNING

à partir de mi-2020

## FICHE ACTION N° 1

## Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé

DEGRÉ PRIORITÉ  
1

Cibles	Éléments de diagnostic / contexte	Objectifs chiffrés (nombre de dossiers /an)		Montant moyen des travaux (en € / logement)	Plafonds de travaux ANAH	Subvention CCCVL								
		par an	5 ans			PO Très Modestes		PO Modestes		Total subventions collectivité				
						En € par logt	En %	En € par logt	En %	par an	5 ans			
PO	Lutte contre HI (dégradation moyenne)	Environ 200 PO éligibles aux aides de l'Anah sur les SC du périmètre ORT	1	5	30 000 €	20 000 €	6 000 €	30%	6 000 €	4 000 €	20%	4 000 €	5 000 €	25 000 €
PO	Lutte contre HI (logements très dégradés)	Environ 200 PO éligibles aux aides de l'Anah sur les SC du périmètre ORT	1	5	50 000 €	50 000 €	15 000 €	30%	15 000 €	10 000 €	20%	10 000 €	12 500 €	62 500 €

Subvention de l'Anah							
PO Très Modestes			PO Modestes			Total subventions Anah	
En € par logt	En %	Au total	En € par logt	En %	Au total	Total par an	Total 5 ans
10 000 €	50%	10 000 €	10 000 €	50%	10 000 €	10 000 €	50 000 €
25 000 €	50%	25 000 €	25 000 €	50%	25 000 €	25 000 €	125 000 €

Bonification Ville de Chinon							
PO Très Modestes			PO Modestes			Total subventions Anah	
En € par logt	En %	Au total	En € par logt	En %	Au total	Total par an	Total 5 ans
4 000 €	20%	4 000 €	4 000 €	20%	4 000 €	4 000 €	20 000 €
0 €	0%	0 €	0 €	0%	0 €	0 €	0 €

## Propositions

- 2 dossiers par an pour les propriétaires occupants (1 en petite LHI et 1 en travaux lourds)
- Appui financier de la CCCVL à hauteur de 30 % de la dépense subventionnable par l'Anah (20 ou 50K€ selon le niveau de dégradation). **Budget = 17 500 € par an**
- Appui financier de la Ville de Chinon à hauteur de 20 % de la dépense subventionnable par l'Anah (20 K€) sur les dossier de dégradation moyenne pour limiter le reste à charge. **Budget = 4000 € par an.**

Reste à charge moyen (/logement)			
PO Très Modestes		PO Modestes	
En € par logt	En %	En € par logt	En %
10 000 €	33%	12 000 €	40%
10 000 €	20%	15 000 €	30%

## FICHE ACTION N° 2

## Lutter contre la précarité énergétique

DEGRÉ PRIORITÉ  
1

### ENJEUX STRATÉGIQUES

- Permettre une réduction non négligeable des charges d'énergie des occupants

### OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Soutenir les ménages aux revenus modestes dans l'amélioration de leur logement via un dispositif d'aide incitatif
- Communiquer sur les aides et dispositifs existants concernant les travaux de rénovation

### PUBLICS CIBLES

- Propriétaires occupants
- Propriétaires bailleurs

### PILOTE DU PROJET

- CCCVL

### PARTENAIRES

Opérateur de l'OPAH-RU / Etat / ANAH / Action Logement / ABF / ARS / CAF / CIAS / ALEC 37 / CAUE / ADIL / professionnels du bâtiment.

### DESCRIPTION

L'opérateur aura à charge :

- **L'identification des ménages** modestes habitant le centre-ville chinonais pouvant bénéficier des aides de l'ANAH et le **repérage des logements énergivores**
- La **réalisation d'étude(s) de faisabilité** avec l'évaluation du montant des travaux nécessaires permettant d'apporter des gains énergétiques à l'occupant et de lui faire bénéficier de l'aide Habiter Mieux (simulation des coûts des travaux, simulation d'économies réalisées grâce aux travaux, aide à la consultation des entreprises et à l'obtention des devis de travaux etc.)
- **L'accompagnement des ménages** dans la phase de réalisation de travaux (assistance au montage de dossiers de demande de subventions, aide à l'élaboration d'un plan de financement prévisionnel, suivi de chantier)
- La **communication auprès des ménages** sur les bonnes pratiques à engager.

La lutte contre la précarité énergétique nécessite également la mise en place d'un **réseau d'acteurs** permettant l'identification, la remontée et la diffusion d'information, ainsi que la mobilisation des différentes sources de financements pour monter des dossiers.

### OUTILS A MOBILISER

- Dispositifs d'accompagnement à la réalisation de travaux (Financement ANAH, Aide de Solidarité Ecologique du Programme Habiter Mieux, etc.)
- Ingénierie de l'opérateur

### INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de logements visités/diagnostiqués
- Nombre de dossiers financés
- Evolution de la performance énergétique des logements

### PLANNING

- à partir de mi-2020

## FICHE ACTION N° 2

## Lutter contre la précarité énergétique

DEGRÉ PRIORITÉ  
1

Cibles	Eléments de diagnostic / contexte	Objectifs chiffrés (nombre de dossiers /an)		Montant moyen des travaux (en € / logement)	Plafonds de travaux ANAH	Subvention CCCVL							
		par an	5 ans			PO Très Modestes		PO Modestes		Total subventions collectivité			
						En € par logt	En %	Total par an	En € par logt	En %	Total par an	par an	5 ans
PO	Précarité énergétique Environ 200 PO éligibles aux aides de l'Anah sur les SC du périmètre ORT	4	20	20 000 €	20 000 €	3 000 €	15%	6 000 €	2 000 €	10%	4 000 €	10 000 €	50 000 €

Subvention de l'Anah							
PO Très Modestes			PO Modestes			Total subventions Anah	
En € par logt	En %	Au total	En € par logt	En %	Au total	Total par an	Total 5 ans
10 000 €	50%	20 000 €	7 000 €	35%	14 000 €	34 000 €	170 000 €

Bonification Ville de Chinon							
PO Très Modestes			PO Modestes			Total subventions Anah	
En € par logt	En %	Au total	En € par logt	En %	Au total	Total par an	Total 5 ans
2 000 €	10%	4 000 €	2 000 €	10%	4 000 €	8 000 €	40 000 €

## Propositions

- 4 dossiers par an pour les propriétaires occupants
- Appui financier de la CCCVL à hauteur de 10 à 15 % de la dépense subventionnable par l'Anah (20 K€). **Budget total = 10 000 € / an**
- Appui financier de la Ville de Chinon à hauteur de 10 % de la dépense subventionnable par l'Anah (20K€). **Budget total = 8 000 € / an**

Reste à charge moyen (/logement)			
PO Très Modestes		PO Modestes	
En € par logt	En %	En € par logt	En %
5 000 €	25%	9 000 €	45%

**FICHE ACTION N° 3****Adapter le parc à la perte d'autonomie des occupants (vieillesse et handicap)****DEGRÉ PRIORITÉ  
1****ENJEUX STRATÉGIQUES**

- Proposer des logements accessibles aux séniors en adaptant le patrimoine ancien

**OBJECTIFS OPÉRATIONNELS**

- Soutenir les ménages aux revenus modestes dans l'amélioration de leur logement via un dispositif d'aide incitatif
- Communiquer sur les aides et dispositifs existants concernant les travaux de rénovation

**PUBLICS CIBLES**

- Propriétaires occupants

**PILOTE DU PROJET**

- CCCVL

**PARTENAIRES**

Opérateur de l'OPAH-RU / Etat / ANAH / Caisses de retraites / équipe médicale (ergothérapeutes, SSIAD, etc.) / professionnels du bâtiment.

**DESCRIPTION**

L'opérateur aura à charge :

- Le repérage, en lien avec les équipes médico-sociales, des ménages concernés par des problématiques d'adaptation de logements pouvant bénéficier des aides de l'ANAH
- Le contact avec le propriétaire, la visite du logement, la réalisation d'un diagnostic accessibilité avec les équipes médico-sociales
- L'évaluation du montant des travaux nécessaires permettant d'adapter le logement à la perte d'autonomie
- L'accompagnement des ménages dans la phase de réalisation de travaux (information des aides financières mobilisables, assistance au montage de dossiers de demande de subventions, suivi de chantier)
- L'identification des logements vacants potentiellement mobilisables et répondant aux besoins des séniors

Le réseau d'acteurs et notamment les personnes amenées à visiter les logements des personnes âgées (aides à domicile, services infirmiers, assistantes sociales, etc.) doivent être informées pour permettre la remontée d'information

**OUTILS A MOBILISER**

- Financement ANAH et ingénierie de l'opérateur
- Financement des Caisses de retraites

**INDICATEURS D'ÉVALUATION**

- Nombre de logements visités/diagnostiqués
- Nombre de dossiers financés en adaptation à la perte d'autonomie
- Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation

**PLANNING**

- à partir de mi-2020

## FICHE ACTION N° 3

## Adapter le parc à la perte d'autonomie des occupants (vieillesse et handicap)

DEGRÉ PRIORITÉ  
1

Cibles	Eléments de diagnostic / contexte	Objectifs chiffrés (nombre de dossiers /an)		Montant moyen des travaux (en € / logement)	Plafonds de travaux ANAH	Subvention CCCVL							
		par an	5 ans			PO Très Modestes		PO Modestes		Total subventions collectivité			
				En € par logt	En %	Total par an	En € par logt	En %	Total par an	par an	5 ans		
PO Autonomie	100 à 150 PO de plus de 60 ans éligibles aux aides de l'Anah sur les SC du périmètre ORT	3	15	8 000 €	20 000 €	1 200 €	15%	1 800 €	800 €	10%	1 200 €	3 000 €	15 000 €

Subvention de l'Anah							
PO Très Modestes			PO Modestes			Total subventions Anah	
En € par logt	En %	Au total	En € par logt	En %	Au total	Total par an	Total 5 ans
4 000 €	50%	6 000 €	2 800 €	35%	4 200 €	10 200 €	51 000 €

Bonification Ville de Chinon							
PO Très Modestes			PO Modestes			Total subventions Anah	
En € par logt	En %	Au total	En € par logt	En %	Au total	Total par an	Total 5 ans
0 €	0%	0 €	0 €	0%	0 €	0 €	0 €

## Propositions

- 3 dossiers par an pour les propriétaires occupants
- Appui financier de la CCCVL à hauteur de 10 à 15 % de la dépense subventionnable par l'Anah (20 K€). **Budget total = 3 000 € / an**
- Pas d'intervention de la ville de Chinon au regard d'un reste à charge relativement limité et de l'intervention complémentaire des caisses de retraite.

Reste à charge moyen (/logement)			
PO Très Modestes		PO Modestes	
En € par logt	En %	En € par logt	En %
2 800 €	35%	4 400 €	55%

\*Hors intervention des caisses de retraites

**FICHE ACTION N° 4****Développer un parc locatif de qualité****DEGRÉ PRIORITÉ  
1****ENJEUX STRATÉGIQUES**

- Proposer des logements locatifs de qualité (conventionnés ou non) répondant aux besoins des jeunes actifs, aux célibataires géographiques etc.

**OBJECTIFS OPÉRATIONNELS**

- Diversifier les typologies de logements permettant de répondre aux attentes d'un public familial

**PUBLICS CIBLES**

- Propriétaires bailleurs
- Nouveaux investisseurs

**PILOTE DU PROJET**

- CCCVL

**PARTENAIRES**

Opérateur de l'OPAH-RU / Etat / ANAH/ ABF / Action Logement / notaires / agences immobilières/ professionnels du bâtiment.

**DESCRIPTION**

L'opérateur aura à charge :

- Le repérage des logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins identifiés ;
- L'identification, en lien avec les professionnels de l'habitat (agences immobilières, notaires etc.) de propriétaires bailleurs pouvant intégrer la démarche (propriétaires disposant d'un patrimoine immobilier conséquent sur la commune, investisseurs potentiels etc.)
- La construction d'un argumentaire auprès des propriétaires bailleurs sur les dispositifs d'aides mobilisables (atouts du conventionnement, avantages fiscaux, déductions d'impôts etc.)
- L'évaluation du montant des travaux et aide à la consultation des entreprises et à l'obtention des devis de travaux
- L'accompagnement des ménages dans la phase de réalisation de travaux (mobilisation des financements, suivi de chantier, mobilisation des avantages fiscaux)

**OUTILS A MOBILISER**

- Conventionnement ANAH et les dispositif d'intermédiation locative (Louer abordable)
- Dispositif « Denormandie ancien »
- Dispositif Malraux

**INDICATEURS D'ÉVALUATION**

- Nombre de dossiers financés
- Nombre de logements conventionnés
- Nombre de logements locatifs réhabilités
- Evolution de la vacance résidentielle sur le centre ville

**PLANNING**

- à partir de mi-2020

## FICHE ACTION N° 4

## Développer un parc locatif de qualité

DEGRÉ PRIORITÉ  
1

Cibles	Eléments de diagnostic / contexte	Objectifs chiffrés (nombre de dossiers /an)		Montant moyen des travaux (en € / logement)	Plafonds de travaux ANAH (pour un bien de 60m²)	Subvention CCCVL				Subvention Anah			
		par an	5 ans			En €/m²	par logement	Total par an	Total 5 ans	En € / lgt	En %	Total par an	Total 5 ans
PB	Lutte contre HI (dégradation moyenne) ou précarité énergétique Environ 290 locataires privés sous plafonds HLM dans les SC du périmètre ORT	4	20	40 000 €	45 000 €	100 €	6 000 €	24 000 €	120 000 €	10 000 €	25%	40 000 €	200 000 €
PB	Lutte contre HI (logements très dégradés) Environ 290 locataires privés sous plafonds HLM dans les SC du périmètre ORT	2	10	70 000 €	60 000 €	150 €	9 000 €	18 000 €	90 000 €	21 000 €	35%	42 000 €	210 000 €

## Propositions

- 6 dossiers par an pour les propriétaires bailleurs (4 en petite LHI et 2 en travaux lourds)
- Appui financier de la CCCVL et de la Ville de Chinon à hauteur de :
  - 100 € / m² pour la dégradation moyenne
  - 150 € /m² pour la dégradation lourde
- Soit entre 12 et 18 000 € par logement
- Budget total = 42 000 € par an et par collectivité

Bonification Ville de Chinon					Reste à charge moyen (/ logement)	
En €/m²	par logement	Total par an	Total 5 ans	Reste à charge moyen (/ logement)		
				en €	en %	
100 €	6 000 €	24 000 €	120 000 €	18 000 €	45%	
150 €	9 000 €	18 000 €	36 000 €	31 000 €	44%	

## FICHE ACTION N° 5

### ENJEUX STRATÉGIQUES

- Communiquer auprès des propriétaires sur les avantages du dispositif d'OPAH-RU et les subventions mobilisables

### PUBLICS CIBLES

- Propriétaires occupants
- Propriétaires bailleurs
- Agences immobilières et notaires

### PILOTE DU PROJET

- Ville de Chinon ou CCVL

### PARTENAIRES

Opérateur de l'OPAH-RU / Action Logement / acteurs institutionnels (Etat, ANAH etc.), ABF, professionnels de l'habitat (promoteurs, bailleurs sociaux etc.), structures de conseil (ADIL, CAUE etc.), professionnels de la santé, professionnels du bâtiment. etc.

## Structurer l'accompagnement et la communication auprès des propriétaires et des investisseurs

### DESCRIPTION

L'opérateur aura à charge :

- L'assistance à la préparation de réunions d'information / évènements / documents de communication à destination des propriétaires du centre-ville chinonais sur le dispositif d'OPAH-RU et sur les subventions mobilisables
- La mise en place d'un lieu de permanences pour informer les propriétaires sur le dispositif d'amélioration de l'habitat (modalités organisationnelles, aides financières etc.)
- La mobilisation des partenaires qui feront le relai auprès des propriétaires sur le dispositif d'OPAH-RU et sur les partenaires financeurs du Programme Action Cœur de Ville à mobiliser
- La mobilisation et la prospection des propriétaires privés et investisseurs susceptibles d'engager des travaux
- Le repérage des logements pouvant potentiellement faire l'objet de travaux avec les propriétaires et les professionnels locaux (bâtiment, santé, immobilier etc.)
- L'assistance auprès des propriétaires dans le montage de dossiers administratifs et financiers (demande de subventions etc.)
- L'accompagnement social et sanitaire des ménages le nécessitant ; voire leur relogement notamment en collaboration avec les bailleurs sociaux si nécessaire.

### OUTILS A MOBILISER

- Permanences de l'opérateur de l'OPAH-RU
- Lieu d'accueil unique
- Réunions d'informations
- outils de communication

### BUDGET

A définir : **échange avec la CCCVL sur le budget suivi-animation actuel**

## DEGRÉ PRIORITÉ 1

### PLANNING

- à partir de mi-2020

### INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Animation de réunions d'information
- Personnes reçues en permanence

## FICHE ACTION N° 6

## Remettre en valeur le bâti patrimonial et améliorer l'état des façades

## DEGRÉ PRIORITÉ 2

### ENJEUX STRATÉGIQUES

- Améliorer la qualité visuelle de l'état du bâti et valoriser l'immobilier résidentiel du centre ville
- Contribuer à l'attractivité touristique et à la bonne image résidentielle du centre ville

### OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Accompagner les propriétaires et copropriétaires dans l'amélioration et la valorisation de leur bien

### PUBLICS CIBLES

- Propriétaires occupants
- Copropriétaires et syndicats

### PILOTE DU PROJET

- Ville de Chinon

### PARTENAIRES

Opérateur de l'OPAH-RU / ABF /  
Fondation du Patrimoine /  
professionnels du bâtiment.

### DESCRIPTION

#### - Rappeler les propriétaires à leurs obligations

« Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté ». La commune peut s'appuyer sur ce rappel à la Loi pour faire effectuer les ravalements de façades.

Elle peut également demander le classement de la commune ou d'une partie de la commune auprès de la préfecture sur la liste des secteurs visés par une obligation de ravalement décennal.

L'information des propriétaires se fait par courrier ou par affichage municipal avant injonction de ravalement. Les travaux sont à réaliser dans une période de 6 mois (dépôt de déclaration préalable de travaux).

#### - Accompagner la rénovation des façades

- Inciter et accompagner les dossiers de demande de labellisation auprès de la Fondation du Patrimoine, à la fois dans la constitution du dossier de demande d'aides et dans la consultation des partenaires nécessaires à garantir la qualité des travaux projetés et réalisés (UDAP, CAUE) :

- Information auprès des propriétaires
- Constitution du dossier avec l'UDAP, le CAUE, le délégué 37 de la Fondation (visite de site, documents graphiques, notes d'intention et note technique, dossier de labellisation)
- vérification des travaux (visite site pendant et après).

- Mettre en place une opération façade incitant les propriétaires et copropriétés à réaliser des travaux de restauration des façades dégradées et attribuant des aides complémentaires (assujetties ou non à l'obtention du label de la Fondation du Patrimoine)

(suite page suivante)

### PLANNING

- à partir de mi 2020

### OUTILS A MOBILISER

- Dispositifs de déduction fiscale et d'aides financières via la Fondation du Patrimoine (travaux extérieurs)
- Dispositif Loi Malraux
- Opération façade

### INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de ravalements effectués sur le centre-ville
- Nombre de labels Fondation du Patrimoine demandés et attribués

### BUDGET

- 30 % du montant du ravalement dans la limite de 2000 € par immeuble et par collectivité
- Un budget de 40 000 € par collectivité pour une vingtaine de ravalements sur la durée du programme.

## FICHE ACTION N° 6

## Remettre en valeur le bâti patrimonial et améliorer l'état des façades

DEGRÉ PRIORITÉ  
2

### Description

(suite)

En amont, mener une étude pré-opérationnelle qui consiste en la définition des typologies de travaux à réaliser, les montants des aides accordées aux propriétaires et l'élaboration d'un cahier de recommandations architecturales en lien avec l'ABF.

Suite à l'étude pré-opérationnelle, le chargé d'opération prend en charge :

- Travail de communication pour informer les propriétaires du dispositif
- Sensibilisation des artisans à la qualité architecturale du patrimoine local
- Assistance et conseils personnalisés auprès des propriétaires
- Montage du dossier en lien avec le service urbanisme (déclaration préalable)
- Vérification des travaux en regard des prescriptions
- Mise en paiement des subventions

Le dispositif Loi Malraux peut également être incitatif, et s'adresse en général aux personnes ayant une fiscalité élevée.

### Illustrations



### EXEMPLE DE BONNES PRATIQUES

- Restauration de l'enduit à la chaux de façade d'un immeuble
- Restauration et transformation d'un ancien Moulin en logements avec conservation des éléments patrimoniaux (en façades et intérieurs)

### RISQUES / CONDITIONS CLÉS DE REUSSITE

- Intégrer l'avis de l'ABF et/ou du CAUE en amont de la demande d'autorisation de travaux
- S'assurer de la capacité d'intervention des artisans locaux (besoins de formation)

## FICHE ACTION N° 7

### ENJEUX STRATÉGIQUES

- Améliorer la qualité de l'espace public pour accompagner la mise en valeur le patrimoine bâti de Chinon

### OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Maîtriser la place de la voiture par un meilleur partage de l'espace public pour un plus grand confort d'usage
- Proposer des espaces piétons et paysagers de qualité qui mettent en valeur les façades de pierre
- Gommer le caractère routier de l'espace en travaillant sur le sol (matériaux plus nobles) et l'harmonisation de son traitement
- Recréer un parcours marchand depuis la Place Charles de Gaulle pour réactiver les commerces

### PUBLICS CIBLES

- Résidents, visiteurs, chaland

### PILOTE DU PROJET

- Ville de Chinon

## Requalifier la place Victoire

### DESCRIPTION

- Continuité du pavage avec filet d'eau central depuis la rue du commerce jusqu'à la rencontre de la rue Carnot
- Maîtrise de l'espace de la voiture : dispositifs d'interdiction de stationner le long de l'axe de la rue du commerce et contre les façades au nord de la place, suppression des 6 places de parking au milieu de la place
- Extension du revêtement sablé coté nord de la place sur l'ensemble de l'aire de stationnement existant
- Maintien des deux arbres existants et renforcement de la végétalisation de la place (arbres et massifs plantés, jardinières, etc.)
- Création de terrasses au sein de l'aménagement de la place pour revaloriser les commerces l'entourant
- Apport de mobilier urbain pour l'appropriation de la place par les piétons

### OUTILS A MOBILISER

- Financement BDT pour les études AVP dans le cadre d'ACV

### BUDGET

Entre 250K€ HT et 275K€ HT.

## DEGRÉ PRIORITÉ 1

### PLANNING

- Mise en place des études AVP → environ 3 mois
- Appel d'offre pour le choix d'un aménageur → environ 2 mois
- Phase travaux

### INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Evolution de la commercialité des cellules commerciales donnant sur la place de la victoire (taux de vacance)
- Taux de satisfaction des habitants suite aux travaux

## FICHE ACTION N° 7

## Requalifier la place Victoire

PRIORITÉ  
1

## EXEMPLE DE BONNES PRATIQUES



Intégration des terrasses dans l'aménagement de la place du Champs de Mars, Autun



Homogénéisation du sol dans l'aménagement de la place Félix Pérol, Riom

## Illustration



## RISQUES

- La suppression du stationnement peut être vu par les commerçants comme un contrainte pour leur activité notamment de restauration

## CLÉS DE REUSSITE

- Une concertation avec les habitants et commerçants lors de l'étude AVP/esquisse rassurant sur le projet
- Le traitement de la rue Carnot avec suppression du stationnement pour créer un lien évident entre la place de la Victoire et les quais
- Une bonne signalétique des établissements présents sur la place pour la placer au cœur du parcours marchand.

## FICHE ACTION N° 8

### ENJEUX STRATÉGIQUES

- Améliorer la qualité de l'espace public pour accompagner la mise en valeur le patrimoine bâti de Chinon

### OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Conforter les places Saint Maurice et Plantagenêt comme des espaces de respiration dans la ville
- Gommer le caractère routier de l'espace en travaillant sur le sol et son harmonisation
- Recréer un itinéraire touristique via la rue haute Saint-Maurice pour réactiver l'activité commerciale

### PUBLICS CIBLES

- Résidents, visiteurs, chaland

### PILOTE DU PROJET

- Ville de Chinon

## Requalifier les espaces publics de l'îlot Beurepaire

### DESCRIPTION

#### Place Saint Maurice

- Maîtrise de l'espace de la voiture : dispositifs d'interdiction de stationner contre la façade de l'église et suppression des stationnements
- Apport de mobilier urbain pour l'appropriation de la place par les piétons
- Extension du revêtement de sol sous forme de pavages sur l'ensemble du parvis de l'église

#### Place Plantagenêt

- Réaménagement de la place pour augmenter le nombre de stationnement en parallèle d'une suppression de ceux-ci sur le quai Charles VII.
- Renforcement de la végétalisation
- Création d'un recul de la voirie des façades côté sud de la rue Beurepaire

### OUTILS A MOBILISER

- Financement BDT pour les études AVP dans le cadre d'ACV

### BUDGET

**Place Saint Maurice**  
Entre 145 et 155K€ HT

**Place Plantagenêt**  
Entre 305 et 325K€ HT

## DEGRÉ PRIORITÉ 2

### PLANNING

- Mise en place des études AVP → environ 3 mois
- Appel d'offre pour le choix d'un aménageur → environ 2 mois
- Phase travaux

### INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Taux d'occupation des places de stationnement sur la place Plantagenêt
- Taux de rotation sur la place Plantagenêt
- Taux de satisfaction des usagers suite aux travaux

## FICHE ACTION N° 8

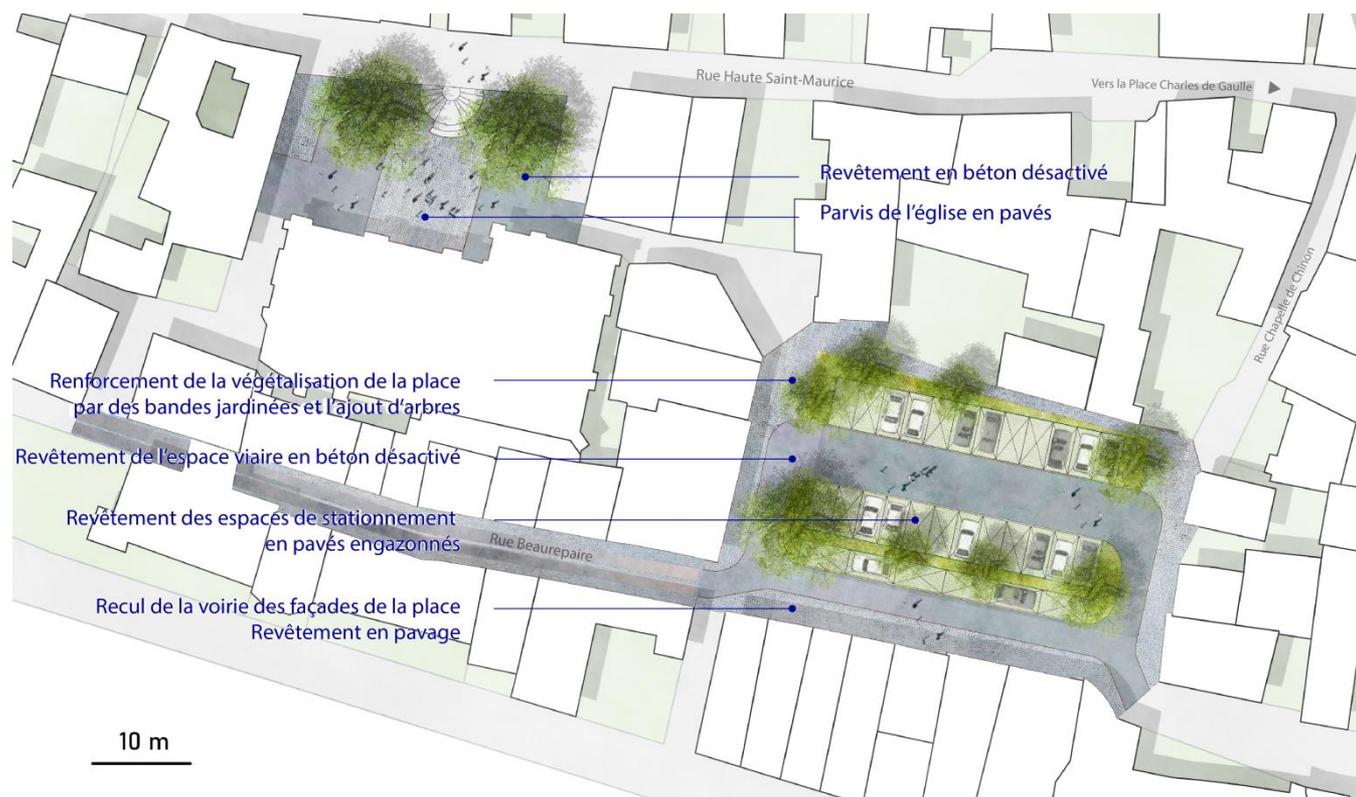
Requalifier les espaces publics de l'îlot  
BeaurepairePRIORITÉ  
2EXEMPLE DE BONNES  
PRATIQUES

Maîtrise de la place de la voiture dans  
l'aménagement de l'espace public, Bécon  
les Granits

## CLÉS DE REUSSITE

- Une concertation avec les habitants lors de l'étude AVP/esquisse afin de construire un projet partagé

## Illustration



**FICHE ACTION N° 9****Faciliter la remise sur le marché des logements vacants au dessus des commerces****DEGRÉ PRIORITÉ  
2****ENJEUX STRATÉGIQUES**

- Redynamiser l'activité commerciale
- Permettre la remise en location des logements vacants sans accès indépendants

**OBJECTIFS OPÉRATIONNELS**

Accompagner I

**PUBLICS CIBLES**

- Propriétaires immobiliers
- Commerçants

**PILOTE DU PROJET**

- Ville de Chinon ou CCVL

**PARTENAIRES**

Opérateur de l'OPAH-RU / Etat / ANAH/ ABF

**DESCRIPTION**

L'absence d'accès séparé est l'une des principales contraintes pour réhabiliter des logements aux étages situés au-dessus des commerces : le long de la rue du Commerce, 8 bâtiments avec rez-de-chaussée commerciaux sont intégralement vacants et ces immeubles ne disposent pas d'accès indépendants aux étages. Il se peut que l'accès n'ait jamais existé - c'est le cas lorsque les étages étaient habités par le commerçant lui-même - dans d'autres cas, il a été supprimé pour agrandir le commerce.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, il s'agira de :

- Installer un cadre de dialogue avec les propriétaires des immeubles vacants de la rue du commerce
- Envisager les solutions techniques permettant la création d'un accès indépendant si maintien de la fonction commerciale ou envisager la suppression de la fonction commerciale, notamment sur la partie Ouest de la Rue du commerce ou pour les cellules commerciales non adaptées à la demande.
- Accompagner techniquement et financièrement cette mutation du bâti

**OUTILS A MOBILISER**

- Ingénierie de l'opérateur

**BUDGET**

- Proposition : 10 000 € par immeuble pour la création d'un accès indépendant.

**PLANNING**

- à partir de mi 2020

**INDICATEURS  
D'ÉVALUATION**

- Evolution de la vacance commerciale et résidentielle sur le centre ville

## L'enjeu spécifique des bâtiments vacants de la rue du Commerce

### Vacance commerciale et vacance résidentielle sur la rue du Commerce : des problématiques étroitement liées



Situations observées rue du Commerce	
	Rez-de-chaussée commercial vacant
	Absence d'accès indépendant aux étages
	Existence d'un accès indépendant aux étages
	Bâtiment totalement vacant - RDC et étage en lien avec l'absence d'accès indépendant

La Rue du Commerce concentre les situations de vacance commerciale notamment sur sa partie Ouest.

Les étages supérieurs sont fréquemment utilisés comme réserves lors que le commerce est en activité ou vacants en raison de l'absence d'accès indépendant.

Sur l'ensemble de la rue, **8 bâtiments avec rez-de-chaussée commercial ont été identifiés comme intégralement vacants.**

Il est rare qu'un commerçant accepte de réduire sa vitrine pour créer un escalier, d'autant que dans l'optique d'une revitalisation du centre, cette solution n'est pas souhaitable : un accès par l'arrière, ou un accès commun à plusieurs immeubles est alors à étudier



25 m

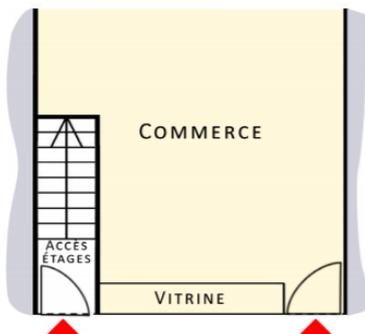


## FICHE ACTION N° 9

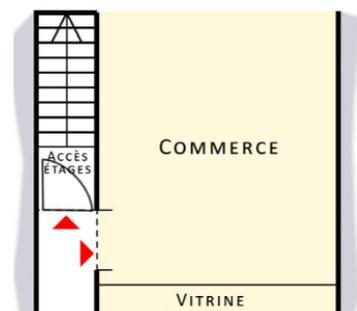
## Faciliter la remise sur le marché des logements vacants au dessus des commerces

DEGRÉ PRIORITÉ  
2

## Différentes solutions techniques à envisager

**Deux portes séparées étages / commerce**

- Permet de séparer complètement les deux occupations de l'immeuble
- Elle convient pour les façades présentant une largeur suffisante.

**Une porte unique à rue**

- Hall commun entre le commerce et les logements ; la gestion doit être organisée.
- Elle convient pour les façades conviennent pour de petits immeubles dont la façade est étroite
- L'entrée étant commune, un passage suffisamment large pour permettre le croisement est nécessaire pour un usage confortable.
- Permet de maintenir le linéaire de vitrine.

**Accès en façade arrière ou latérale****Création d'un accès commun à plusieurs immeubles**

- Dans le cas d'une façade très étroite, en l'absence d'une entente entre le propriétaire et le commerçant sur la révision des parties commerciales,

**RISQUES / CONDITIONS CLÉS DE REUSSITE**

- Assurer le maintien d'une activité commerciale sur la rue du commerce
- Adapter les solutions techniques selon la configuration des espaces commerciaux afin de limiter l'impact sur la surface de vitrine

## Subventions envisagées pour le volet « soutien aux propriétaires » de l'OPAH-RU

CIBLES ANAH		Nombre de logements		Financements CCCVL		Financements Ville de Chinon		Financements Anah	
		<i>par an</i>	<i>5 ans</i>	<i>par an</i>	<i>5 ans</i>	<i>par an</i>	<i>5 ans</i>	<i>par an</i>	<i>5 ans</i>
PO	Autonomie	3	15	3 000 €	15 000 €	0 €	0 €	10 200 €	51 000 €
PO	Précarité énergétique	4	20	10 000 €	50 000 €	8 000 €	32 000 €	34 000 €	170 000 €
PO	Lutte contre l'habitat indigne (dégradation moyenne)	1	5	5 000 €	25 000 €	4 000 €	16 000 €	10 000 €	50 000 €
PO	Lutte contre l'habitat indigne (logements très dégradés)	1	5	12 500 €	62 500 €	0 €	0 €	25 000 €	125 000 €
PB	Lutte contre l'habitat indigne (dégradation moyenne) ou précarité énergétique	4	20	24 000 €	120 000 €	24 000 €	120 000 €	40 000 €	200 000 €
PB	Lutte contre l'habitat indigne (logements très dégradés)	2	10	18 000 €	90 000 €	18 000 €	90 000 €	42 000 €	210 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>CIBLES ANAH</b>	<b>15</b>	<b>75</b>	<b>72 500 €</b>	<b>362 500 €</b>	<b>54 000 €</b>	<b>258 000 €</b>	<b>161 200 €</b>	<b>806 000 €</b>
<b>HORS CIBLES ANAH</b>									
	Prime sortie de vacance	3	15	7 500 €	37 500 €				
	Prime Accès aux étages supérieurs	2	10	20 000 €	100 000 €				
	Prime Ravalement de façades	4	20	8 000 €	40 000 €	8 000 €	40 000 €		
<b>TOTAL</b>	<b>HORS CIBLES</b>			<b>35 500 €</b>	<b>177 500 €</b>	<b>8 000 €</b>	<b>40 000 €</b>		
<b>TOTAL</b>				<b>108 000 €</b>	<b>540 000 €</b>	<b>62 000 €</b>	<b>298 000 €</b>	<b>161 200 €</b>	<b>806 000 €</b>

## **Partie IV.** Les interventions sur les immeubles prioritaires

10

## 32, Rue du Commerce

PRIORITÉ 1

**Occupation**

Occupé, dans une partie du bâtiment

**Parcelles**

AR 244

**Propriété**

Propriétaire vendeur dès la succession réglée.

**Classement PSMV**

Immeuble dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits

**Cible**ActionLogement 

OUI

**Désordres observés**Dégradation de l'ensemble du bâtiment : façade très dégradée et intérieurs nécessitant des travaux d'amélioration importants. Quelques aménagements intérieurs ont été réalisés (3<sup>ème</sup> étage et appartement de la propriétaire actuelle).**Type d'intervention envisagés**

Réhabilitation complète du bâtiment.

Possibilité de réaliser 2 appartements par étage soit 6 appartements au total

**Procédure à engager :****Incitative** : subvention Anah / Action Logement et opération façadeSi acquisition par un investisseur ne réalisant pas l'ensemble des travaux, envisager une **ORI (Opération de Restauration Immobilière)** pour contraindre le propriétaire à la réalisation d'un programme de travaux complet.Si défaillance du propriétaire, acquisition publique (par voie amiable ou expropriation), possibilité de bénéficier des **financements THIR-ORI** puis **revente de plateaux à réhabiliter** à des opérateurs / investisseurs.

10

32, Rue du Commerce

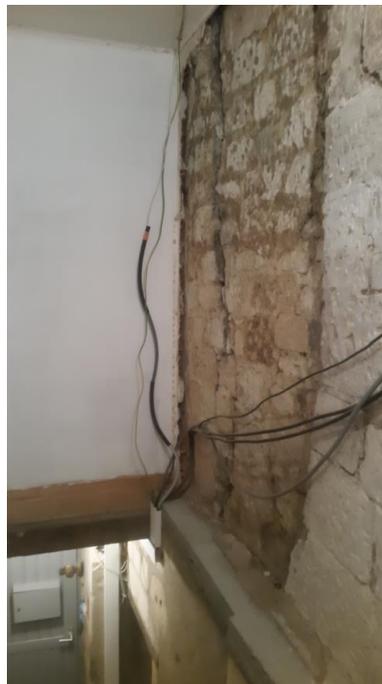
PRIORITÉ 1

### Hypothèse de chiffrage 1 : réhabilitation complète du bâtiment par le propriétaire

- Réfection de la couverture avec conservation de la charpente
- Traitement fongicide et insecticide de la charpente
- Conservation des planchers bois existants
- Conservation de la distribution des logements actuels avec quelques modifications mineures
- Conservation des l'enveloppe thermique actuelle sans modification (doublages plafonds)
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des menuiseries bois pour les logements.
- Réfection complète des façades avec mise en valeur des éléments architecturaux et patrimoniaux
- Aménagement de logements gamme standard locative, livrés finis comprenant :
  - ✓ Remplacement des revêtements de sol
  - ✓ Remise en peinture
  - ✓ Réfection des salles de bains
  - ✓ Remplacement des appareils sanitaires
  - ✓ Modification ponctuelles et mineures de la distribution
  - ✓ Réfection de l'installation électrique
  - ✓ Réfection de l'installation de chauffage
- Réfection des parties communes de l'immeuble sans mise en place d'un ascenseur

*Non compris intervention sur le commerce/bureaux en rez-de-chaussée*

**280 000 € HT**  
 Environ 1150 €/m<sup>2</sup>



10

32, Rue du Commerce

PRIORITÉ 1

### Hypothèses de chiffrage 2 : Réhabilitation lourde du bâtiment pour livraison de plateaux nus

- Curage complet des différents niveaux pour réalisation de plateaux libres avant travaux
- Réhabilitation lourde du clos et couvert du bâtiment existant comprenant :
  - ✓ Réfection de la couverture avec conservation de la charpente
  - ✓ Traitement fongicide et insecticide de la charpente
  - ✓ Conservation des planchers bois existants
  - ✓ Renforts structurels ponctuels
  - ✓ Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des menuiseries bois pour les logements (Hors bureaux du rez-de-chaussée)
  - ✓ Réfection complète des façades avec mise en valeur des éléments architecturaux et patrimoniaux

*Livraison de plateaux nus (environ 250 m<sup>2</sup>), fluides en attente*

*Réfection des parties communes de l'immeuble sans mise en place d'un ascenseur*

**266 000 € HT**  
 Environ 1050 €/m<sup>2</sup>

### Estimation du montant d'intervention en THIR-ORI

#### DEPENSES

<b>Acquisition de l'immeuble</b>	<b>180 000 €</b>
<b>Cout de remise en état pour livraison de plateaux nus</b>	<b>266 000 €</b>
<b>Cout de maîtrise d'œuvre</b>	<b>26 600 €</b>
<b>TOTAL Dépenses</b>	<b>472 600 €</b>

<i>Surface de plancher projetée</i>	240
<i>Coût d'intervention au m<sup>2</sup></i>	1 969 €

#### RECETTES ET BILAN D'OPERATION

<b>Revente plateaux nus rénovés</b>	<b>240 000 €</b>	<b>288 000 €</b>	<b>360 000 €</b>
	<i>1000€/m<sup>2</sup></i>	<i>1200€/m<sup>2</sup></i>	<i>1500€/m<sup>2</sup></i>
<b>Déficit d'opération</b>	<b>232 600 €</b>	<b>184 600 €</b>	<b>112 600 €</b>
<b>Prise en charge Anah</b>			
<i>Financement THIR-ORI</i>	<b>93 040 €</b>	<b>73 840 €</b>	<b>45 040 €</b>
<i>40 % du déficit d'opération</i>			
<b>Reste à financer</b>	<b>139 560 €</b>	<b>110 760 €</b>	<b>67 560 €</b>

13 et  
14

## 10-12 Rue du Commerce

PRIORITÉ 1

**Occupation**

2 immeubles intégralement vacants (RDC commerciaux et locaux d'habitation)

**Propriété**

AR 204 : mono-propriété

AR 205 : propriété société Cadet Rousselle

**Parcelles**

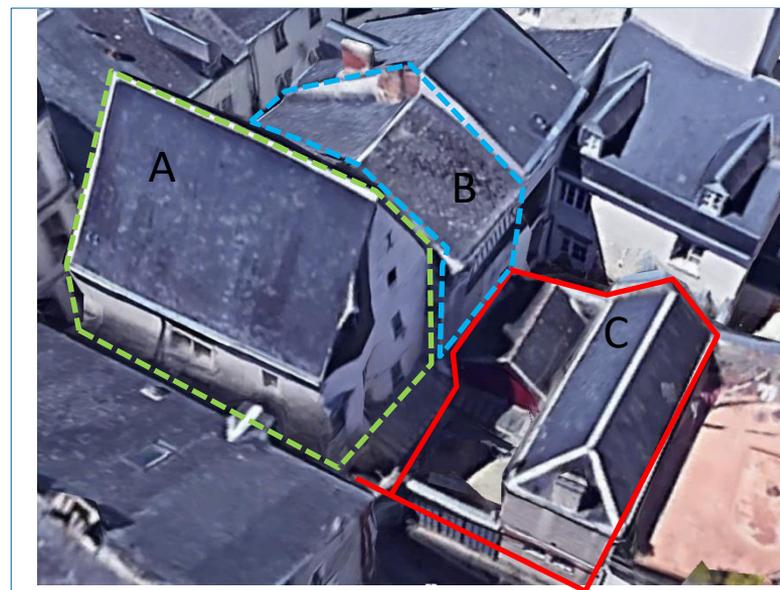
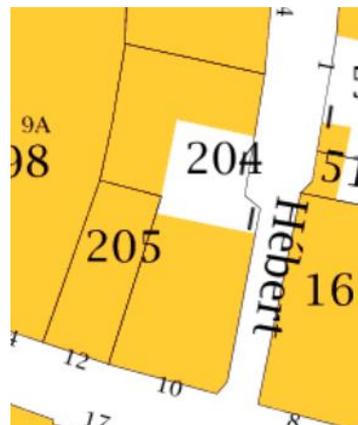
AR 204

AR 205

**Cible**

ActionLogement 

OUI

**Classement PSMV**

A : Immeuble dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits

B et C : Immeubles pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés

**Désordres observés**

Dégradation, potentiellement structurelle de l'ensemble du bâtiment « La Poissonnerie » (A)

Une absence d'accès indépendant pour l'immeuble du 14 Rue du Commerce (B)

Un bâtiment faiblement qualitatif (C) au sein d'un cœur d'ilot très dense.

**Type d'intervention envisagés**

Réhabilitation lourde du bâtiment A, permettant de créer une offre familiale ou des logements locatifs de qualité.

Curetage du bâtiment C pour créer un espace de respiration, un espace extérieur / stationnement pour le bâtiment A et possibilité de créer un accès extérieur aux étages du bâtiment B.



13 et  
14

10-12 Rue du Commerce

PRIORITÉ 1

**Procédure à engager**

**Coercitif : Opération de Restauration Immobilière** : arrêté de DUP Travaux qui a pour effet d'imposer la réalisation d'un programme de travaux (*remise en état, modernisation ou démolition ayant pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou ensemble d'immeuble*).

**Obligations induites pour la collectivité :**

- Acquérir si activation du droit de délaissement
- Mettre en œuvre le programme de travaux prévu

Si acquisition publique (par voie amiable ou expropriation), possibilité de bénéficier des **financements THIR-ORI** puis **revente de plateaux à réhabiliter** à des opérateurs / investisseurs.

### Hypothèse de chiffrage 1 : réhabilitation complète du bâtiment « la Poissonnerie » par le propriétaire

- Réfection de la couverture avec conservation de la charpente
  - Traitement fongicide et insecticide de la charpente
  - Conservation des planchers bois existants
  - Conservation de la distribution actuelle avec quelques modifications mineures
  - Conservation des l'enveloppe thermique actuelle sans modification (doublages plafonds)
  - Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des menuiseries bois pour les logements.
  - Réfection complète des façades avec mise en valeur des éléments architecturaux et patrimoniaux
- Aménagement d'un logement livré fini comprenant :
    - ✓ Remplacement des revêtements de sol
    - ✓ Remise en peinture
    - ✓ Réfection des salles de bains
    - ✓ Remplacement des appareils sanitaires
    - ✓ Modification ponctuelles et mineures de la distribution
    - ✓ Réfection de l'installation électrique
    - ✓ Réfection de l'installation de chauffage
  - Aménagement au rez-de-chaussée d'un commerce, livré en clos et couvert, fluides en attente, sans aménagement intérieur

**296 000 € HT**  
Environ 1750 €/m<sup>2</sup>

13 et  
14

10-12 Rue du Commerce

PRIORITÉ 1

**Hypothèse de chiffrage 2****Curetage d'ilot + réhabilitation lourde de la poissonnerie et de l'immeuble Shop2000 - conservation des locaux commerciaux en rez-de-chaussée**

- Curage complet des différents niveaux des 2 bâtiments concernés
- Déconstruction sélective des bâtiments concernés
- Reprise des façades et des toitures des bâtiments mitoyens conservés suites aux déconstruction
- Aménagement de surface de l'ilot créé (minéral et végétal)
- Eclairage de la cour créée.
- Création d'un mur de clôture homogène entre l'espace public et l'espace libéré composé d'un soubassement maçonné et d'un ouvrage de serrurerie en partie haute
- Intégration d'un portail métallique, manœuvre manuelle - Intégration d'une porte à 1 vantail

**67 000 € HT**

- Curage complet des différents niveaux pour réalisation de plateaux libres avant travaux
- Réhabilitation lourde du clos et couvert des bâtiments comprenant :
  - ✓ Réfection de la couverture avec conservation de la charpente
  - ✓ Traitement fongicide et insecticide de la charpente
  - ✓ Conservation des planchers bois existants
  - ✓ Renforts structurels ponctuels
  - ✓ Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des menuiseries bois pour les logements et le commerce.
  - ✓ Réfection complète des façades avec mise en valeur des éléments architecturaux et patrimoniaux
  - ✓ Aménagement au rez-de-chaussée d'un commerce, livré en clos et couvert, fluides en attente, sans aménagements intérieurs
  - ✓ Aménagement aux étages 1 et 2 de logements livrés en plateaux nus fluides en attente
  - ✓ Conservation des combles existants avec curage complet des locaux

**387 000 € HT**Environ 1500 €/m<sup>2</sup>**Estimation du montant d'intervention en THIR-ORI****DEPENSES**

<b>Acquisition des immeubles</b>	<b>195 000 €</b>		
		<i>Poissonnerie</i>	127 500 € 170 m <sup>2</sup>
		<i>Shop2000</i>	67 500 € 90 m <sup>2</sup>
<b>Cout de démolition</b>	<b>67 000 €</b>		
<b>Cout de remise en état pour livraison de plateaux nus</b>	<b>387 000 €</b>		
		<i>Poissonnerie</i>	287 000 € 170 m <sup>2</sup>
		<i>Shop2000</i>	100 000 € 90 m <sup>2</sup>
<b>Maitrise d'œuvre</b>	<b>38 700 €</b>		
<b>TOTAL Dépenses</b>	<b>687 700 €</b>		

<i>Surface de plancher projetée</i>	260
<i>Coût d'intervention au m<sup>2</sup></i>	2 645 €

**RECETTES ET BILAN D'OPERATION**

<b>Revente plateaux nus rénovés</b>	<b>260 000 €</b>	<b>312 000 €</b>	<b>390 000 €</b>
	<i>1000€/m<sup>2</sup></i>	<i>1200€/m<sup>2</sup></i>	<i>1500€/m<sup>2</sup></i>
<b>Déficit d'opération</b>	<b>427 700 €</b>	<b>375 700 €</b>	<b>297 700 €</b>
<b>Prise en charge Anah</b>			
<i>Financement THIR-ORI - 40 % du déficit</i>	<b>171 080 €</b>	<b>150 280 €</b>	<b>119 080 €</b>
<b>Reste à financer</b>	<b>256 620 €</b>	<b>225 420 €</b>	<b>178 620 €</b>

15

## 8, Rue du Commerce

PRIORITÉ 1

**Occupation**

7 appartements, tous occupés  
1 local commercial occupé (coiffeur)

**Propriété**

AR 168 : Copropriété  
AR 514 et 515 : SCI MADRAS  
Bâtiment proposé à la vente

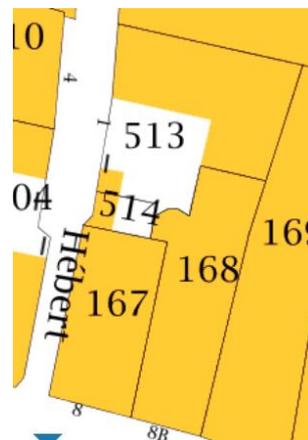
**Parcelles**

AR 168  
AR 514 et 515

**Cible**

ActionLogement 

OUI

**Classement PSMV**

Immeuble dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits

**Désordres observés**

Dégradation de l'ensemble du bâtiment : façade très dégradée et intérieurs nécessitant des travaux d'amélioration importants  
Travaux d'aménagement intérieurs très peu qualitatifs.  
Problématique d'humidité et d'étanchéité : ruissellement d'eau sur les murs, par mauvais temps, infiltration le long des fenêtres.  
Infiltrations importantes dans les parties communes.  
Fort turn-over dans les logements locatifs  
Problématiques structurelles : chute de corniche (parfois sur clients du restaurant), fissures en façade.

**Type d'intervention envisagés**

Réhabilitation lourde



15

## 8, Rue du Commerce

PRIORITÉ 1

**Procédure à engager**

**Coercitif : infraction au Règlement Sanitaire Départemental ou arrêté d'insalubrité** selon les résultats du diagnostic des logements (selon la grille insalubrité)

**Si infraction au RSD** : le propriétaire peut bénéficier des financements Anah. En cas de non réalisation des travaux, il s'expose à une amende (contravention pour chaque manquement au RSD).

**Si arrêté d'insalubrité** : le propriétaire peut bénéficier des financements Anah. En cas de non réalisation des travaux, les travaux d'office relèvent de la compétence du Préfet.

Pour les locataires : suspension de l'obligation de verser le loyer et relogement à la charge du propriétaire.

**Hypothèses de chiffrage et montant maximal****Option 1 / Restructuration totale (hors commerce)**

- Curage complet des différents niveaux pour réalisation de plateaux libres avant travaux
- Réhabilitation lourde de bâtiment existant comprenant :
  - ✓ Réfection de la couverture avec conservation de la charpente
  - ✓ Traitement fongicide et insecticide de la charpente
  - ✓ Conservation des planchers bois existants
  - ✓ Renforts structurels ponctuels
  - ✓ Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des menuiseries bois pour les logements.
  - ✓ Réfection complète des façades avec mise en valeur des éléments architecturaux et patrimoniaux
  - ✓ Aménagement aux rez de chaussée et étage 1 de logements gamme standard locative, livrés finis
  - ✓ Conservation des combles existants avec curage complet des locaux
  - ✓ Réfection des parties communes de l'immeuble sans mise en place d'un ascenseur - Non compris intervention sur le commerce en rez-de-chaussée coté rue du commerce

**837 000 € HT**  
1750 €/m<sup>2</sup>

**Option 2 : Réhabilitation du bâtiment (hors commerce)**

- Réfection de la couverture avec conservation de la charpente
- Traitement fongicide et insecticide de la charpente
- Conservation des planchers bois existants
- Conservation de la distribution des logements actuels avec quelques modifications mineures
- Conservation des l'enveloppe thermique actuelle (Doublages plafonds)
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des menuiseries bois pour les logements.
- Réfection complète des façades avec mise en valeur des éléments architecturaux et patrimoniaux
- Aménagement aux rez-de-chaussée et étage 1 de logements gamme standard locative, livrés finis comprenant :
  - ✓ Remplacement des revêtements de sol ; Remise en peinture
  - ✓ Réfection des salle de bains
  - ✓ Remplacement des appareils sanitaires
  - ✓ Réfection de l'installation électrique
  - ✓ Réfection de l'installation de chauffage
  - ✓ Conservation des combles existants avec curage complet des locaux
- Réfection des parties communes de l'immeuble sans mise en place d'un ascenseur

**580 000 € HT**  
1200 €/m<sup>2</sup>

2

## 18, Rue Beaurepaire

PRIORITÉ 2

**Occupation**

Vacant

**Parcelle**

AR 355

**Cible**ActionLogement 

OUI

**Propriété**

Mono-propriété

**Classement PSMV**

Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé

**Désordres observés**Bâtiment de type remise, en état d'abandon  
Façades et toiture dégradées**Type d'intervention envisagés**Démolition ou restructuration lourde  
Reconstruction d'un bâtiment R+2 proposant une offre locative (environ 240 m<sup>2</sup>)**Procédure à engager****1 / Phase d'échange avec le propriétaire** (pouvant être menée sous la forme d'une phase contradictoire de péril): permet de « tester » la réaction du propriétaire et l'encourager à vendre- **Acquisition par un opérateur ou investisseur privé** (pouvant mobiliser les financements Action Logement)- **Substitution publique : Etat d'abandon manifeste** (immeuble sans occupant manifestement plus entretenu), permet l'expropriation au profit de la commune.  
Démolition à la charge de la commune puis revente du foncier à un opérateur

2

18, Rue Beaurepaire

PRIORITÉ 2

### Hypothèses de chiffrage et montant maximal

#### Option 1 : Déconstruction et construction d'un nouveau bâtiment

##### Déconstruction

- Curage complet des différents niveaux du bâtiment concerné
- Déconstruction sélective du bâtiment concerné

*Non compris éventuelle présence d'amiante*

*Non compris reprise structurelle des avoisinants*

**25 000 € HT**

##### Construction d'un nouveau bâtiment en R+2

- Construction d'un immeuble neuf en R+2 s'intégrant dans l'urbanisme de la rue
- Traitement des façades et toitures en harmonie avec les avoisinants
- Aménagement de logements gamme standard locative, livrés finis
- Aménagement de parties communes, sans ascenseur

*Non compris adaptations des fondations en fonction des études géotechniques à mener*

**396 000 € HT**

**421 000 € HT**

1750 €/m<sup>2</sup>

#### Option 2 : Restructuration et surélévation

- Curage complet des différents niveaux pour réalisation de plateaux libres avant travaux
- Dépose de la couverture et de la charpente en vue de la surélévation
- Démolition des planchers existants intérieurs
- Construction d'un niveau supplémentaire en ossature légère (bois ou siporex) de manière à ne pas impacter les fondations actuelles.
- Réfection du dallage du niveau bas, du plancher couvrant le rez-de-chaussée et création du plancher couvrant le R+1 réalisé en dalles béton.
- Renforts structurels ponctuels sur la structure existante
- Modifications structurelles ponctuelles sur la structure existante suivant nouveau projet
- Réalisation d'une charpente traditionnelle avec couverture en ardoises et forte pente, en harmonie avec les avoisinants.
- Reprise complète des façades sur existants et traitement des façade sur la partie en sur élévation
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des menuiseries bois pour les logements
- Aménagement aux 3 niveaux (rdc, 1er et 2eme étage) de logements gamme standard locative, livrés finis
- Création de partie communes sans mise en place d'un ascenseur

*Non compris éventuel renfort des fondations existantes pour reprendre l'étage complémentaire*

**435 000 € HT**

1800 €/m<sup>2</sup>

7 et  
1112 et 16 Rue du Grenier à Sel / 24 et 26 Rue du  
Commerce

PRIORITÉ 2

**Occupation**

Vacants

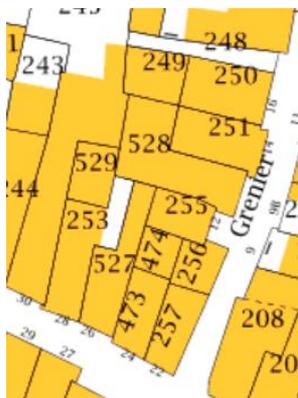
**Parcelles**AR 249, 253, 255, 527,  
528, 529, 473 et 474**Propriété**

AR 249, 253, 255, 527 et 473 :

monopropriété, pas d'indivision

AR 528 et 529 : Indivision (2 indivisaires)

AR 474 : copropriété

**Classement PSMV**

Immeuble pouvant être conservé, amélioré, démolé ou remplacé

Immeuble dont la démolition pourra être imposée

**Désordres observés**

Bâtiments faiblement qualitatifs (B) voire dégradés (A) au sein d'un cœur d'îlot très dense. Une absence d'accès indépendant en dessus des commerces pour les immeubles de la rue du Commerce

Vacance commerciale de longue durée, petites cellules.

**Type d'intervention envisagés**

- Curetage permettant la création d'espace de respiration en cœur d'îlot et de créer des accès à l'arrière des immeubles situés aux 24 et 26 Rue du Commerce.
- Réhabilitation lourde des logements situés Rue du commerce, à vocation locative
- Si possible, reconfiguration des rez-de-chaussée des immeubles : création de plateaux de plus grande taille sur la partie commerciale.

**Procédure à engager**

**Coercitif : Opération de Restauration Immobilière :** arrêté de DUP Travaux qui a pour effet d'imposer la réalisation d'un programme de travaux (*remise en état, modernisation ou démolition ayant pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou ensemble d'immeuble*).

**Obligations induites pour la collectivité :**

- Acquérir si activation du droit de délaissement
- Mettre en œuvre le programme de travaux prévu

Si acquisition publique (par voie amiable ou expropriation), possibilité de bénéficier des **financements THIR-ORI** puis **revente de plateaux à réhabiliter** à des opérateurs / investisseurs.



7 et  
1112 et 16 Rue du Grenier à Sel / 24 et 26 Rue du  
Commerce

PRIORITÉ 2

**Hypothèses de chiffrage et montant maximal****Option 1 curetage d'ilot + réhabilitation et suppression de la vocation commerciale des immeubles situés rue du commerce****Déconstruction**

- Curage complet des différents niveaux des bâtiments concernés
- Déconstruction sélective des bâtiments concernés / Non compris éventuels renfort structurels sur bâtiments mitoyens
- Reprise des façades et des toitures des bâtiments mitoyens conservés suites aux déconstructions
- Aménagement de surface de l'ilot créé (minéral et végétal) / Eclairage de la cour créée.

**131 000 € HT****Restructuration des bâtiments 11 et 11bis**

- Curage complet des différents niveaux pour réalisation de plateaux libres avant travaux
- Réhabilitation lourde de bâtiment existant comprenant :
  - ✓ Réfection de la couverture avec conservation de la charpente / Traitement fongicide et insecticide de la charpente
  - ✓ Conservation des planchers bois existants
  - ✓ Renforts structurels ponctuels
  - ✓ Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des menuiseries bois pour les logements et le commerce.
  - ✓ Réfection complète des façades avec mise en valeur des éléments architecturaux et patrimoniaux
  - ✓ Aménagement du rez-de-chaussée et des étages en logement gamme standard locative, livrés finis pour le bâtiment sur rue et le bâtiment sur cour
  - ✓ Conservation des combles existants avec curage complet des locaux

→ Bâtiment 11 (120 m<sup>2</sup>) : 190 000 €→ Bâtiments 11 bis (2 x 80 m<sup>2</sup>) : 236 000 €**426 000 € HT**  
1520 €/m<sup>2</sup>**Bâtiment 11****Bâtiment 11bis**

7 et  
1112 et 16 Rue du Grenier à Sel / 24 et 26 Rue du  
Commerce

PRIORITÉ 2

**Option 2 curetage d'ilot + réhabilitation des immeubles situés rue du commerce, conservation et fusion des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et création d'accès indépendant aux étages.**

- **Déconstruction : 131 000 € HT**
- **Réunification des commerces du rez-de-chaussée et livraison de plateaux nus en étage, accessibles par un escalier créé en façade arrière**
  - Réfection de la couverture avec conservation de la charpente
  - Traitement fongicide et insecticide de la charpente
  - Conservation des planchers bois existants ; Renforts structurels ponctuels
  - Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des menuiseries bois pour les logements et le commerce.
  - Réfection complète des façades avec mise en valeur des éléments architecturaux et patrimoniaux
- **Bâtiment sur rue**
  - Aménagement au rez-de-chaussée d'un commerce :
    - ✓ Regroupement des 2 commerces existants, livré en clos et couvert, fluides en attente, sans aménagements intérieurs
    - ✓ Création d'une cage d'escalier extérieure pour desservir le premier étage de chacun des bâtiments
  - Aménagement aux étages 1 et 2 de logements en clos et couvert (80 + 60 m<sup>2</sup>). Réhabilitation comprenant :
    - ✓ Cloisons séparatives
    - ✓ Création de circulations verticales
    - ✓ Déconstructions complète intérieures
    - ✓ Amenée des fluides en attente
- **Bâtiment sur cour** - Aménagement du rez-de-chaussée et des étages 1, 2 et 3 sous forme de plateaux nus (80 m<sup>2</sup>)

**308 000 € HT**  
1100 €/m<sup>2</sup>

**Estimation du montant d'intervention en THIR-ORI**

**DEPENSES**

<b>Acquisition des immeubles</b>	<b>290 000 €</b>		
	<i>Batiment en brique</i>	60 000 €	80 m <sup>2</sup>
	<i>Remise</i>	20 000 €	
	<i>24 rue du commerce</i>	120 000 €	160 m <sup>2</sup>
	<i>26 rue du commerce</i>	90 000 €	120 m <sup>2</sup>
<b>Coût de démolition</b>	<b>131 000 €</b>		
<b>Coût de remise en état des 3 immeubles pour livraison de plateaux nus / Fusion des cellules commerciales en rdc</b>	<b>308 000 €</b>		
<b>Maitrise d'œuvre</b>	<b>30 800 €</b>		
<b>TOTAL Dépenses</b>	<b>759 800 €</b>		
	<i>Surface de plancher projetée</i>	280	
	<i>Coût d'intervention au m<sup>2</sup></i>	2 714 €	

**RECETTES ET BILAN D'OPERATION**

<b>Revente plateaux nus rénovés</b>	<b>280 000 €</b>	<b>336 000 €</b>	<b>420 000 €</b>
	<i>1000€/m<sup>2</sup></i>	<i>1200€/m<sup>2</sup></i>	<i>1500€/m<sup>2</sup></i>
<b>Déficit d'opération</b>	<b>479 800 €</b>	<b>423 800 €</b>	<b>339 800 €</b>
<b>Prise en charge Anah</b>	<b>191 920 €</b>	<b>169 520 €</b>	<b>135 920 €</b>
<i>Financement THIR-ORI - 40 % du déficit</i>			
<b>Reste à financer</b>	<b>287 880 €</b>	<b>254 280 €</b>	<b>203 880 €</b>

3

## 33, Rue Voltaire

PRIORITÉ 2

**Occupation**

Vacant

**Parcelles**

AR 475 et 476

**Cible**ActionLogement 

OUI

**Propriété**

AR 476 : Copropriété

AR475 : Mono-propriété / propriétaire en maison de retraite

**Classement PSMV**

Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé

**Désordres observés**

Bâtiment à usage d'habitation vacant

Dégradation de l'ensemble du bâtiment

Combles non aménagées (absence de fenêtre)

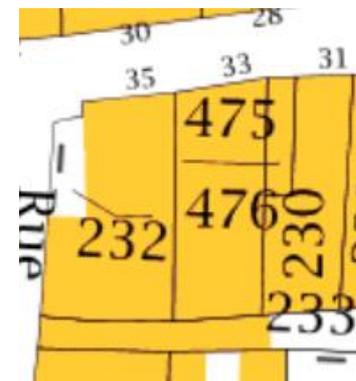
**Type d'intervention envisagés**

Réhabilitation lourde

Bâtiment avec accès en RDC, de taille moyenne et en proximité centre-ville pouvant répondre à un public âgé.

**Procédure à engager****Acquisition par un opérateur ou investisseur privé** (pouvant mobiliser les financements Action Logement)**Hypothèses de chiffrage et montant maximal**

- Curage complet des différents niveaux pour réalisation de plateaux libres avant travaux
- Réhabilitation lourde de bâtiment existant comprenant :
  - ✓ Réfection de la couverture
  - ✓ Réfection complète de la charpente avec reprise des maçonneries en tête des façades
  - ✓ Conservation des planchers bois existants
  - ✓ Renforts structurels ponctuels
  - ✓ Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des menuiseries bois pour les logements.
  - ✓ Réfection complète des façades avec mise en valeur des éléments architecturaux et patrimoniaux
  - ✓ Aménagement du rez-de-chaussée et de l'étage 1 en un unique logement, livré fini
  - ✓ Conservation des combles existants avec curage complet des locaux

**199 000 € HT**

5

## 5 Rue Claude Quillet

PRIORITÉ 2

**Occupation**

Vacant

**Parcelle**

AR 237

**Propriété**

Mono-propriété  
Non identifié comme mis  
en vente  
Pas d'indivision

**Classement PSMV**

Immeuble dont la démolition est  
interdite et l'aménagement ou la  
transformation sont autorisés

**Désordres observés**

Bâtiment à usage d'habitation vacant, en état d'abandon  
Façades et toiture dégradées  
Risque de chute de matériaux (corniche, façade)

**Type d'intervention envisagés**

Réhabilitation lourde ; permettrait la création d'un logement  
familial avec place de stationnement privative et espace extérieur  
à l'arrière.

**Procédure à engager**

**1 / Phase d'échange avec le propriétaire** (pouvant être menée  
sous la forme d'une phase contradictoire de péril): permet de  
« tester » la réaction du propriétaire et l'encourager à vendre

- **Acquisition par un propriétaire-occupant ou investisseur privé** (pouvant mobiliser les financements Action Logement)

**Substitution publique : Etat d'abandon manifeste** (immeuble sans occupant manifestement plus entretenu), permet l'expropriation au profit de la commune

**Hypothèses de chiffrage et montant maximal**

- Curage complet des différents niveaux pour réalisation de plateaux libres avant travaux
- Réhabilitation lourde de bâtiment existant comprenant :
  - ✓ Réfection de la couverture / Réfection complète de la charpente avec reprise des maçonneries en tête des façades
  - ✓ Conservation des planchers bois existants
  - ✓ Renforts structurels ponctuels
  - ✓ Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des menuiseries bois pour les logements.
  - ✓ Réfection complète des façades avec mise en valeur des éléments patrimoniaux
  - ✓ Aménagement du rez-de-chaussée et de l'étage 1 en un unique logement gamme accession, livré finis
  - ✓ Conservation des combles existants avec curage complet des locaux
- Surface logements : 240 m<sup>2</sup> - Surface de combles non aménagés : 120m<sup>2</sup>

**435 000 € HT**

19

## 19, Impasse du Cheval Banc

PRIORITÉ 2

**Parcelles**

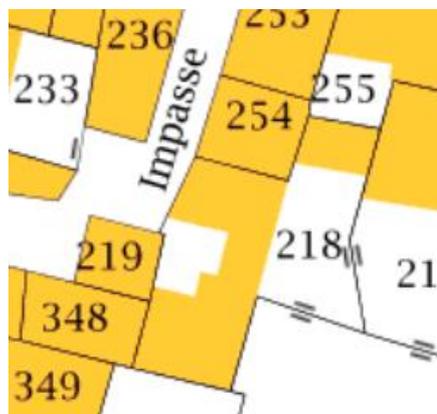
BL 218  
BL 254

**Propriété**

BL 218 : mono-propriété  
BL 254 : Propriété en indivision (2  
indivisaires)

**Occupation**

Vacant

**Classement PSMV**

Immeuble dont la démolition est interdite et l'aménagement ou la transformation sont autorisés  
Immeuble pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé

**Désordres observés**

Bâtiment à usage d'habitation vacant, en état d'abandon  
Façades et toiture dégradées  
Risque de chute de matériaux (corniche, façade)

**Type d'intervention envisagés**

Réhabilitation lourde ; permettrait la création d'un logement familial avec place de stationnement privative et espace extérieur.

**Procédure à engager**

1 / Phase d'échange avec les propriétaires (pouvant être menée sous la forme d'une phase contradictoire de péril): permet de « tester » la réaction du propriétaire et l'encourager à vendre

- Acquisition par un opérateur ou investisseur privé (pouvant mobiliser les financements Action Logement)
- Substitution publique : Etat d'abandon manifeste (immeuble sans occupant manifestement plus entretenu), permet l'expropriation au profit de la commune

19

## 19, Impasse du Cheval Banc

PRIORITÉ 2

**Hypothèses de chiffrage et montant maximal**

- Curage complet des différents niveaux et bâtiments pour réalisation de plateaux libres avant travaux.
- **Déconstruction d'une partie du tènement :**
  - ✓ Déconstruction sélective des bâtiments concernés (bâtiment en cœur d'ilot)
  - ✓ Reprise des façades et des toitures des bâtiments mitoyens conservés suites aux déconstructions
  - ✓ Aménagement de surface de l'ilot créé (minéral et végétal)
  - ✓ Création d'un mur de clôture homogène entre séparation des parcelles voisines et l'espace libéré d'un soubassement maçonné et d'un ouvrage de serrurerie en partie haute.
- **Réhabilitation lourde de bâtiment existant sur rue comprenant :**
  - ✓ Réfection de la couverture compris désamiantage de la toiture actuelle (plaques fibrociment identifiées visuellement lors de visite sur 50% de la surface de la couverture)
  - ✓ Réfection complète de la charpente avec reprise des maçonneries en tête de façades et alignement des toitures
  - ✓ Conservation des planchers bois existants intérieurs
  - ✓ Renforts structurels ponctuels
  - ✓ Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des menuiseries bois pour le logement.
  - ✓ Réfection complète des façades avec mise en valeur des éléments architecturaux et patrimoniaux
  - ✓ Aménagement du rez-de-chaussée et de l'étage en un unique logement gamme accession, livré fini (180 m<sup>2</sup>)

**394 000 € HT****2190 €/m<sup>2</sup>**

20

26, Rue du Faubourg Saint Jacques

PRIORITÉ 2

**Parcelles**

BL 232 / BL 219

**Propriété**

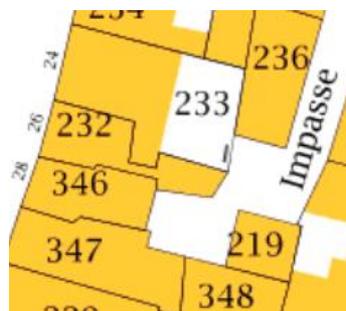
Mono-propriété/Bien proposé à la vente

**Occupation**

Vacant

**Cible**ActionLogement 

OUI

**Classement PSMV**

Immeuble dont la démolition est interdite et l'aménagement ou la transformation sont autorisés

**Désordres observés**

Bâtiment vacant (RDC commercial et local résidentiel) et nécessitant d'important travaux d'amélioration.

Le rez-de-chaussée commercial (précédemment occupé par l'auto-école) a été légèrement réhabilité : travaux d'électricité et de ventilation.

**Type d'intervention envisagés**

Réhabilitation lourde du bâtiment d'habitation.

Suppression de la vocation commerciale du rez-de-chaussée afin de permettre l'accès aux étages (absence d'accès indépendant aujourd'hui).

Aménagement du préau en box fermé permettant le stationnement et le stockage.

**Procédure à engager**

Acquisition par un opérateur ou investisseur privé (pouvant mobiliser les financements Action Logement).



20

26, Rue du Faubourg Saint Jacques

PRIORITÉ 2

### Hypothèses de chiffrage et montant maximal

- Curage complet des différents niveaux et bâtiments pour réalisation de plateaux libres avant travaux.
- Réhabilitation lourde de bâtiment existant sur rue (140 m<sup>2</sup>) comprenant :
  - ✓ Réfection de la couverture avec conservation de la charpente
  - ✓ Traitement fongicide et insecticide de la charpente
  - ✓ Conservation des planchers bois existants
  - ✓ Renforts structurels ponctuels
  - ✓ Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des menuiseries bois pour les logements.
  - ✓ Réfection complète des façades avec mise en valeur des éléments architecturaux et patrimoniaux
  - ✓ Aménagement du rez-de-chaussée et des étages 1 et 2 en un unique logement, livré fini
- Transformation de l'appenti existant en fond d'impasse en garage (30 m<sup>2</sup>) comprenant :
  - ✓ Ressuivi de la couverture existante conservée
  - ✓ Traitement fongicide et insecticide de la charpente
  - ✓ Renforts structurels ponctuels
  - ✓ Adaptation de la structure existante et création d'un dallage béton
  - ✓ Reconstruction d'une façade en partie avant
  - ✓ Mise en place d'un portail sectionnel de largeur double
  - ✓ Eclairage intérieur raccordé à la partie habitation

**301 000 € HT**  
1770 €/m<sup>2</sup>



1

# 14, Quai Charles VII (bâtiment pont - ancien hôtel des Abbés de Turpenay)

PRIORITÉ 3

## Parcelle(s)

AR 365

AR 354

## Propriété

AR 365 : bien occupé par l'usufruitier

AR 354 : 1 usufruitier et 3 nu-propriétaires

## Occupation

2 logements occupés

## Classement PSMV

Immeuble dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits

## Désordres observés

Façade arrière et du bâtiment pont dégradée

Intérieurs non visités mais semblant en bon état

## Type d'intervention envisagés

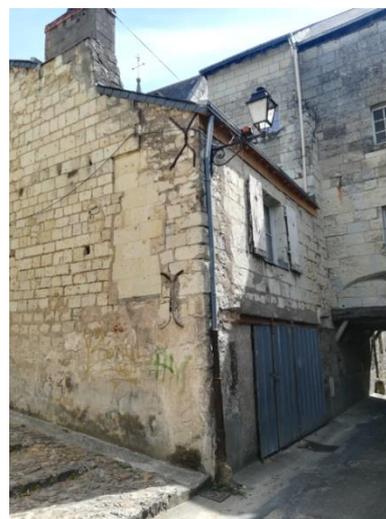
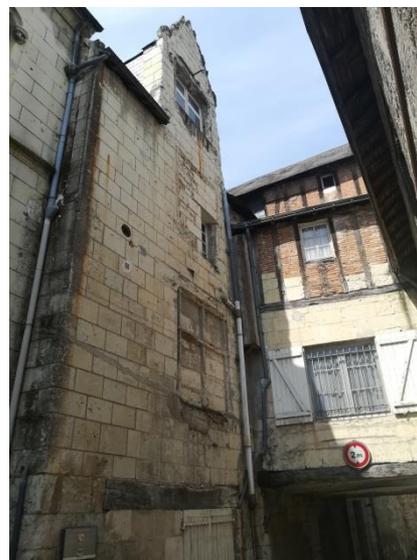
Mise en valeur du bâtiment

Amélioration des façades

## Procédure à engager

Incitative : Opération façade

Coercitive : injonction de ravalement



4

## 17, Rue Voltaire

PRIORITÉ 3

**Occupation**

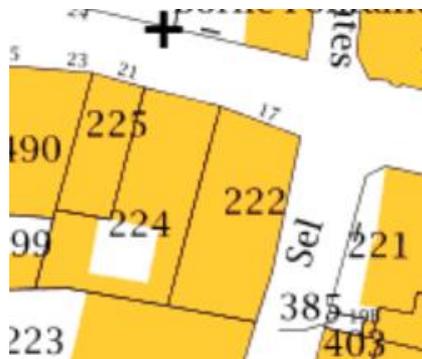
2 logements : 1 loué (50m) +  
maison de ville de 150 m<sup>2</sup>

**Parcelle**

AR 222

**Propriété**

Immeuble en copropriété  
Proposé à la vente

**Classement PSMV**

Immeuble dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou  
l'altération sont interdits

**Désordres observés**

Bâtiment à usage d'habitation proposé à la vente  
Dégradation de la façade du bâtiment  
Intérieurs nécessitant des travaux d'amélioration et d'embellissement

**Type d'intervention envisagés**

Mise en valeur du bâtiment  
Amélioration des façades

**Procédure à engager**

**Incitative** : subvention Anah et opération façade



1  
2

## 8, Rue Emile Hébert

PRIORITÉ 3

**Occupation**  
Vacant

**Parcelles**  
AR 212

**Propriété**  
Usufruitier résidant dans l'immeuble voisin

**Cible**  
ActionLogement  OUI

**Classement PSMV**

Immeuble dont la démolition est interdite et l'aménagement ou la transformation sont autorisés

**Désordres observés**

Dégradation de l'ensemble du bâtiment : façade dégradée et intérieurs pouvant nécessiter des travaux d'amélioration

**Type d'intervention envisagés**

Mise en valeur du bâtiment  
Amélioration des façades

**Procédure à engager**

**Incitative** : subvention Anah et opération façade  
**Coercitive** : injonction de ravalement



17

## 2, Rue du Faubourg Saint Jacques

PRIORITÉ 3

**Parcelle**  
BL 393

**Propriété**

2 copropriétaires : auto-école et  
personne physique

**Occupation**

Mixte : 3 logement, dont 2 occupés.  
RDC commercial occupé.

**Classement PSMV**

Immeuble dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits

**Désordres observés**

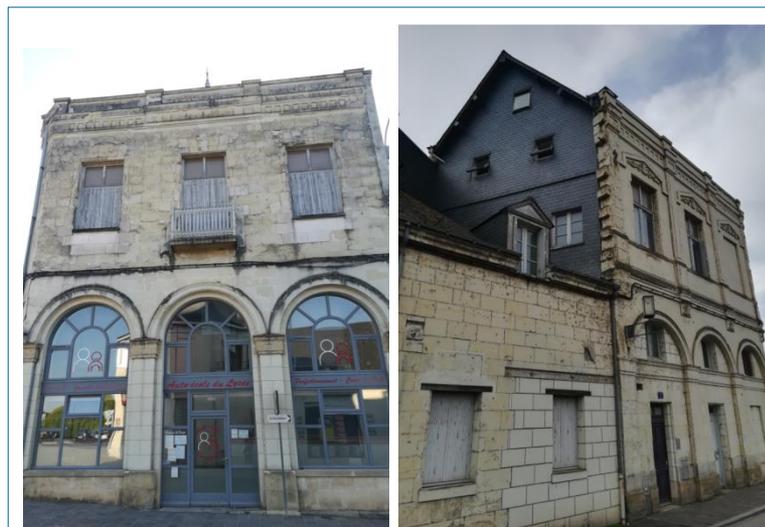
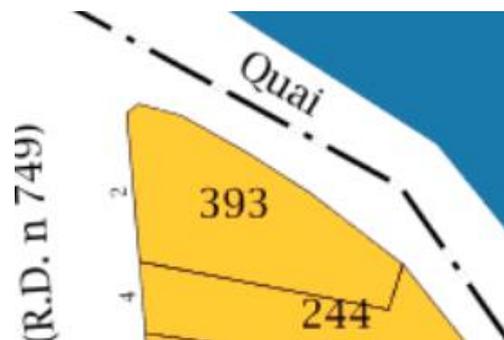
Façade dégradée.  
Intérieurs non visités mais nécessitant potentiellement des travaux d'amélioration

**Type d'intervention envisagés**

Mise en valeur du bâtiment  
Amélioration des façades

**Procédure à engager**

**Incitative** : subvention Anah et opération façade  
**Coercitive** : injonction de ravalement



18

## 2, impasse du Cheval Blanc

PRIORITÉ 3

**Parcelle**  
BL 241

**Propriété**  
Copropriété

**Occupation**  
Occupé

**Classement PSMV**

Immeuble dont la démolition est interdite et l'aménagement ou la transformation sont autorisés

**Désordres observés**

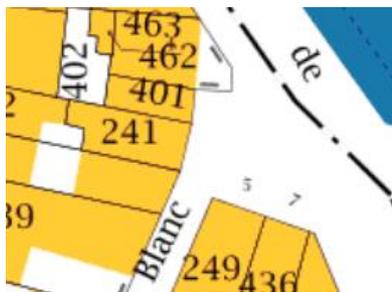
Façade dégradée.  
Intérieurs non visités mais nécessitant potentiellement des travaux d'amélioration

**Type d'intervention envisagés**

Réhabilitation

**Procédure à engager**

**Incitative** : subvention Anah et opération façade  
**Coercitif** : infraction au Règlement Sanitaire Départemental, selon les résultats du diagnostic des logements (selon la grille insalubrité)



21

## 6, Rue du Commerce

PRIORITÉ 3

**Parcelles**

AR 169

**Propriété**

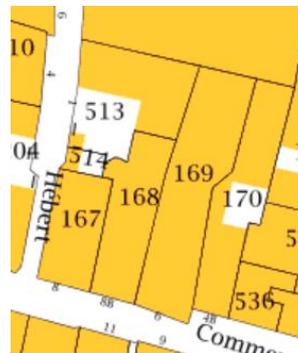
SCI Cinquième Saison

**Occupation**

Vacant  
Commerce et logements aux étages

**Cible**


OUI

**Classement PSMV**

Immeuble dont la démolition est interdite et l'aménagement ou la transformation sont autorisés

**Désordres observés**

Bâtiment vacant (RDC commercial et local résidentiel) et nécessitant d'important travaux d'amélioration aux étages. Pas de désordres structurels apparents.  
Le rez-de-chaussée commercial (précédemment occupé un fleuriste) présente une surface intéressante et une grande largeur de vitrine ; sa vocation commerciale a intérêt à être conservée.

**Type d'intervention envisagés**

Réhabilitation du bâtiment et création d'un accès indépendant aux étages.

**Procédure à engager**

Acquisition par un opérateur ou investisseur privé (pouvant mobiliser les financements Action Logement ou Anah).



## Subventions envisagées pour le volet « substitution publique » de l'OPAH-RU

MONTANT D'INTERVENTION TOTAL SUR LES IMMEUBLES CIBLES							
		Prise en charge Anah			Reste à charge collectivité		
		Revente plateau nus à 1000€/m <sup>2</sup>	Revente plateau nus à 1200€/m <sup>2</sup>	Revente plateau nus à 1000€/m <sup>2</sup>	Revente plateau nus à 1000€/m <sup>2</sup>	Revente plateau nus à 1500€/m <sup>2</sup>	Revente plateau nus à 1000€/m <sup>2</sup>
<b>PRIORITE 1</b>	<b>32 Rue du Commerce / Place Victoire</b> Opération de réhabilitation lourde via financement THIR-ORI	93 040 €	73 840 €	45 040 €	139 560 €	110 760 €	67 560 €
<b>PRIORITE 1</b>	<b>10-12 Rue du Commerce</b> Opération de réhabilitation lourde des immeubles de la Rue du commerce et curetage d'ilot via financement THIR-ORI	171 080 €	150 280 €	119 080 €	256 620 €	225 420 €	178 620 €
<b>PRIORITE 2</b>	<b>18 Rue Beaurepaire</b> Démolition à la charge de la commune puis revente du foncier à un opérateur	-	-	-	25 000 €	25 000 €	25 000 €
<b>PRIORITE 2</b>	<b>12-16 Rue du Grenier à Sel / 24 et 26 Rue du Commerce</b> curetage d'ilot + réhabilitation des immeubles situés rue du commerce, conservation et fusion des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et création d'accès indépendant aux étages via financement THIR-ORI	191 920 €	169 520 €	135 920 €	287 880 €	254 280 €	203 880 €
<b>TOTAL</b>		<b>456 040 €</b>	<b>393 640 €</b>	<b>300 040 €</b>	<b>709 060 €</b>	<b>615 460 €</b>	<b>475 060 €</b>