



**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE**  
**BELFORT**  
Quartier Jean Jaurès

-----

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**  
**PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Dossier approuvé par délibération du conseil municipal du 18 octobre 2023

-----

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

# **Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique : liste des pièces (Article R 313-24 du Code de l'urbanisme) :**

## **Table des matières**

<b>Pièce n° 1 - notice explicative</b> .....	3
<b>1. Objet de l'opération</b> .....	3
Préambule .....	3
Les caractéristiques du secteur d'intervention .....	4
La requalification du quartier Belfort Nord et du secteur de l'Avenue Jean Jaurès .....	5
Le renouvellement urbain de l'îlot du Vélodrome .....	6
<b>2. Choix des immeubles faisant l'objet de prescriptions de travaux</b> .....	9
Une première ORI, ciblée sur le quartier Vélodrome .....	9
Qu'est-ce que l'ORI ? .....	10
<b>3. Rappel de la procédure et des principaux textes en vigueur</b> .....	11
<b>Pièce n°2 - Plan de situation des immeubles</b> .....	12
Plan de situation général .....	12
Plan de situation des immeubles .....	13
<b>Pièce n° 3 – Désignation des immeubles concernés &amp; indication du caractère vacant ou occupé des immeubles concernés</b> .....	14
<b>Pièce n°4 - Description des travaux de restauration immobilière</b> .....	16
<b>Pièce n°5 - Programme des travaux prescrits par bâtiment</b> .....	24
<b>Pièce n° 6 - Appréciation globale et sommaire de la valeur des immeubles et des dépenses de travaux</b> ...	30
<b>1. Estimation de la valeur des immeubles avant travaux (estimation Domaines)</b> .....	30
<b>2. Appréciation sommaire des dépenses de travaux</b> .....	30
<b>Pièce n°7 Délais d'exécution des travaux</b> .....	32
<b>Pièce n°8 Délibération du conseil municipal</b> .....	33

---

# Pièce n° 1 - notice explicative

## 1. Objet de l'opération

### Préambule

Grand Belfort Communauté d'Agglomération est composé de 52 communes recensant 102 583 habitants dont 46 443 habitants sur Belfort, ville centre et un des pôles majeurs de l'espace métropolitain Rhin-Rhône.

L'agglomération, délégataire des aides à la pierre, lançait en novembre 2015 une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un dispositif de requalification de l'habitat privé sur les quartiers faubouriens Belfort Nord Jean Jaurès.

En parallèle de cette volonté d'agir dans ce secteur, l'agglomération a choisi de renouveler son engagement en réalisant son 3ème PLH approuvé le 3 décembre 2015. Ce document de programmation de l'habitat a pour axes principaux :

- Renforcer la gouvernance du Grand Belfort Communauté d'Agglomération en tant que chef de file des politiques publiques en matière d'habitat ;
- Renforcer l'expertise territoriale en développant des outils d'analyse partenariale permettant l'aide à la décision politique ;
- Favoriser la requalification du parc privé ancien, notamment des quartiers faubouriens à proximité du centre-ville.

Le Grand Belfort et la Ville de Belfort ont donc entrepris une réflexion approfondie autour de la revitalisation du quartier Belfort Nord et du secteur de l'avenue Jean Jaurès. Ces démarches ont abouti à la mise en œuvre d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de 2017 à 2022 afin de répondre aux problématiques et enjeux du quartier Belfort Nord et de freiner le phénomène de déqualification et de dégradation.

Simultanément à cette action, la Ville de Belfort a été lauréate du dispositif national Action Cœur de Ville visant à redonner de l'attractivité et du dynamisme aux villes moyennes. Dans ce contexte, une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire a été signée le 28 septembre 2018 permettant de poursuivre et de renforcer les moyens dédiés à son projet de revitalisation de la ville centre de l'agglomération.

En complément de l'OPAH RU, une réflexion spécifique a été menée sur un sous-secteur des quartiers Nord, identifié lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU comme présentant des enjeux d'intervention publique renforcée. Une étude a donc été menée sur l'îlot dit "Vélodrome" pour définir les moyens et leviers d'actions permettant d'engager une opération d'aménagement et de renouvellement urbain. C'est sur ce secteur particulier que porte le présent dossier de "DUP Travaux" dont les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) visent à accompagner une démarche plus globale de requalification de cet îlot.

Aujourd'hui, l'OPAH-RU s'est achevée sur un bilan positif avec un nombre significatif d'opérations financées par l'Anah et le Grand Belfort.

Forts de ce bilan et compte tenu des besoins encore importants sur l'amélioration du cadre de vie de ces quartiers, le Grand Belfort et la Ville de Belfort ont décidé de poursuivre leur politique en faveur de l'amélioration des logements privés en lançant un nouveau dispositif d'OPAH. Ainsi, une étude pré-opérationnelle a été lancée en 2023 afin de redéfinir les moyens pour les 5 ans à venir, dont l'un des enjeux sera de faire cohabiter le futur dispositif d'aide avec la présente opération de restauration immobilière.

Afin de faire perdurer la dynamique, la collectivité a mis en place un dispositif transitoire permettant de poursuivre l'animation et l'accompagnement des propriétaires sur le secteur dans l'attente de la contractualisation d'une nouvelle OPAH.

## Les caractéristiques du secteur d'intervention

### a- Une armature urbaine contrainte

Le faubourg Belfort Nord Jean Jaurès, quartier populaire proche du centre-ville et à proximité du Techn'hom site de General Electric et Alstom, se situe au Nord de la ville de Belfort aux portes de Valdoie, seconde ville de l'agglomération Belfortaine. Avec plus de 5.000 habitants, ce quartier présente un poids démographique significatif.

Ce faubourg, situé entre la Savoureuse à l'Est et la voie ferrée à l'Ouest, est traversé du Nord au Sud par l'avenue Jean Jaurès, artère commerçante et routière. Cette avenue est un axe de communication majeur assurant la liaison des communes du Nord de l'Agglomération vers le centre-ville de Belfort, et présente un flux routier important.

Les principaux dysfonctionnements urbains mis en avant dans le cadre du diagnostic sont :

- la déqualification des espaces publics et un mobilier urbain hétéroclite et vétuste en particulier sur l'avenue Jean Jaurès,
- des espaces de rencontre peu qualitatifs à l'exemple de la place des Vosges accueillant le marché dominical, les abords du parc de la Roseraie, etc. ;
- des parties communes extérieures (cours, jardins, etc.) déqualifiées au potentiel sous exploité par leurs occupants ;
- des façades en mauvais état ;
- un linéaire commerçant (long de plus de 2km) discontinu sur l'avenue Jean Jaurès et non propice à la « flânerie ».

L'enjeu majeur est l'amélioration du cadre de vie du secteur. Cette démarche est engagée par la collectivité afin de renforcer son attractivité auprès des riverains et d'une manière générale des Belfortains, aussi bien en terme de dynamique commerciale que résidentiel.

### b- Une structure de logement et une typologie d'occupation singulière

Le faubourg Belfort Nord Jean Jaurès représente presque un quart (23%) du parc de logements Belfortain, présentant :

- un équilibre des statuts d'occupation avec plus de 5 400 résidences principales occupées à 30% par des propriétaires occupants, 37% par des locataires privés et 32% par des locataires publics ;
- une offre relativement variée, avec la présence de maisons individuelles (12%) et de petits collectifs (88%) ;
- un parc social public récent ou réhabilité.

Néanmoins, le parc de logement occupé sur le faubourg se caractérise par :

- des logements en moyenne plus petits que la ville de Belfort (un tiers ont une surface de moins de 55 m<sup>2</sup>) ;
- une présence marquée du parc locatif privé ;
- un parc privé plus ancien et particulièrement peu rénové et peu concurrentiel face à une offre neuve et un parc social réhabilité ;
- une offre locative privée déqualifiée, comparativement moins confortable que sur l'ensemble de la ville ;
- un processus de paupérisation engagé ;
- une précarisation des ménages notamment des locataires du parc privé ;
- des problématiques sociales liées à l'occupation (ménage fragile, parc dégradé, etc.) ;
- un vieillissement des occupants confrontés à un parc ancien inadapté.

Les principaux enjeux liés au parc de logement occupé du faubourg sont :

- l'amélioration de la qualité de l'offre de logements privés existants notamment celle du parc locatif privé ;

- la requalification de l'offre à travers l'amélioration de performances thermiques ;
- la nécessité de favoriser la mixité sociale.

### c- Une structure immobilière et foncière complexe

Le faubourg Belfort Nord Jean Jaurès présente :

- une majorité de logements très anciens (58% des logements construits avant 1948 contre 32% pour le reste de la ville) ;
- une vacance en progression et structurelle mais diffuse à l'échelle du faubourg (plus de 800 logements soit 13% de logements vacants) ;
- un volume conséquent d'immeubles en mauvais état ;
- des parties communes intérieures et extérieures vétustes et non entretenues présentant des risques pour la sécurité ;
- des petites copropriétés anciennes faubouriennes (construites avant-guerre) désorganisées sans syndic professionnel ou syndic bénévole actif ;
- des situations d'habitat indigne sur le faubourg.

Les principaux enjeux liés sont :

- l'adaptation des logements dégradés et/ou vacants aux besoins actuels des ménages ;
- le repérage et l'accompagnement des copropriétés fragiles (social, juridique, financier, technique, etc.) ;
- le repérage et la lutte contre l'habitat indigne sur le faubourg ;
- l'amélioration et la remise aux normes des parties communes des immeubles.

### La requalification du quartier Belfort Nord et du secteur de l'Avenue Jean Jaurès

Compte-tenu de ces constats, le Grand Belfort, en concertation avec la Ville de Belfort, s'est orienté vers la mise en œuvre d'une OPAH-RU ciblée sur le quartier Belfort Nord et du secteur de l'avenue Jean Jaurès pour concentrer les effets leviers.

#### Une OPAH-RU au caractère plutôt incitatif

L'OPAH Renouvellement Urbain 2017-2022 visait plusieurs objectifs :

- Des objectifs généraux, communs et partagés par l'ensemble du territoire :
  - l'amélioration de la performance énergétique ;
  - l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
  - la production d'une offre locative de qualité à loyers maîtrisés.
- Des objectifs spécifiques au quartier Belfort Nord et au secteur de l'avenue Jean Jaurès :
  - la résorption de la vacance ;
  - la réfection et remise aux normes des parties communes intérieures des immeubles ;
  - la lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
  - le repérage et le traitement des copropriétés fragiles et en voie de dégradation ;
  - le recyclage immobilier et foncier des immeubles les plus déqualifiés ;
  - la revalorisation du cadre de vie en général (espaces publics, façades,...) ;
  - l'adaptation des logements aux besoins des ménages ;
  - le soutien à l'accession sociale à la propriété dans l'ancien.

Pendant 5 ans, l'OPAH-RU a déployé des actions incitatives sur l'ensemble du périmètre. Le dispositif visait ainsi à :

- Inciter à l'amélioration de l'habitat et au développement d'une offre nouvelle de qualité, correspondant au dispositif financier de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) abondé par des aides complémentaires du Grand Belfort,

- Accompagner les propriétaires et syndicats de copropriétaires dans la définition de leur programme de travaux et la définition du plan de financement, grâce à la mobilisation de moyens d'ingénierie traduits par la mise en place d'une équipe dédiée composée de spécialistes de la rénovation des logements

L'OPAH-RU s'est également attachée à repérer et traiter les situations d'habitat indigne (insalubrité, indécence, péril). Cette action s'est traduite par la mobilisation des partenaires dans le cadre d'un Comité Local de Lutte contre l'Habitat Indigne. Ce travail a permis de repérer et suivre une vingtaine de situations sur le quartier Belfort Nord.

Des outils coercitifs ont été mobilisés au travers des procédures classiques de droit public en faveur de la lutte contre l'habitat indigne (arrêtés d'insalubrité, péril, injonctions, infraction RSD, procédure de non décence), en vue de protéger les populations fragiles.

#### **Les limites de l'OPAH pour pallier à l'inertie des propriétaires**

Durant l'OPAH-RU, le Grand Belfort et la Ville de Belfort ont engagé une large communication du dispositif d'aide en faveur de la rénovation des logements des quartiers Belfort Nord et Jean Jaurès. Des actions ciblées en faveur des copropriétés désorganisées a été menée par la mise en place de 5 ateliers de sensibilisation et de mobilisation des syndicats de copropriétaires.

Entre 2017 et 2022, 140 logements ont été réhabilités sur le périmètre de l'OPAH-RU et 22 immeubles en copropriété.

Si le bilan est jugé positif, force est de constater que la nature incitative des actions mises en place n'a pas toujours suffi à débloquent les situations. Malgré les différents leviers déployés, certains immeubles du quartier présentent encore un déficit de mobilisation et d'investissement de la part de leurs propriétaires. L'incitation et les mesures classiques s'avèrent insuffisantes pour débloquent des projets sur des immeubles présentant un caractère stratégique.

Face à l'inertie de certains propriétaires et syndicats de copropriétaires, la collectivité a décidé d'avoir recours aux procédures de droit public en faveur du renouvellement urbain et notamment les Opérations de Restauration Immobilière, objets du présent dossier.

#### **Le renouvellement urbain de l'îlot du Vélodrome**

L'étude pré-opérationnelle à l'origine de la mise en place du dispositif d'OPAH RU avait souligné la nécessité d'intervenir de façon ambitieuse à travers la requalification d'îlots dégradés, la résorption de l'habitat indigne et plus largement la transformation profonde du paysage urbain.

L'îlot Vélodrome présente plusieurs problématiques urbaines avec notamment un cœur d'îlot désorganisé, une voie impasse, des constructions de plus ou moins bonne facture et peu entretenues et une occupation sociale précaire.

## Situation de l'îlot Vélodrome



L'îlot Vélodrome a été jugé prioritaire et a fait l'objet d'une étude de faisabilité (2020-2022) ayant permis de faire émerger à un scénario de restructuration permettant de résorption des difficultés relevées.

### La stratégie globale de requalification de l'îlot

La stratégie retenue repose sur une double approche :

- Une opération publique d'aménagement pour configurer l'îlot

Le projet d'aménagement prévoit la restructuration du cœur de l'îlot et son ouverture vers les voies secondaires existantes.

Les principes d'aménagement retenus et validés en comité de pilotage le 28 juin 2022 reposent sur :

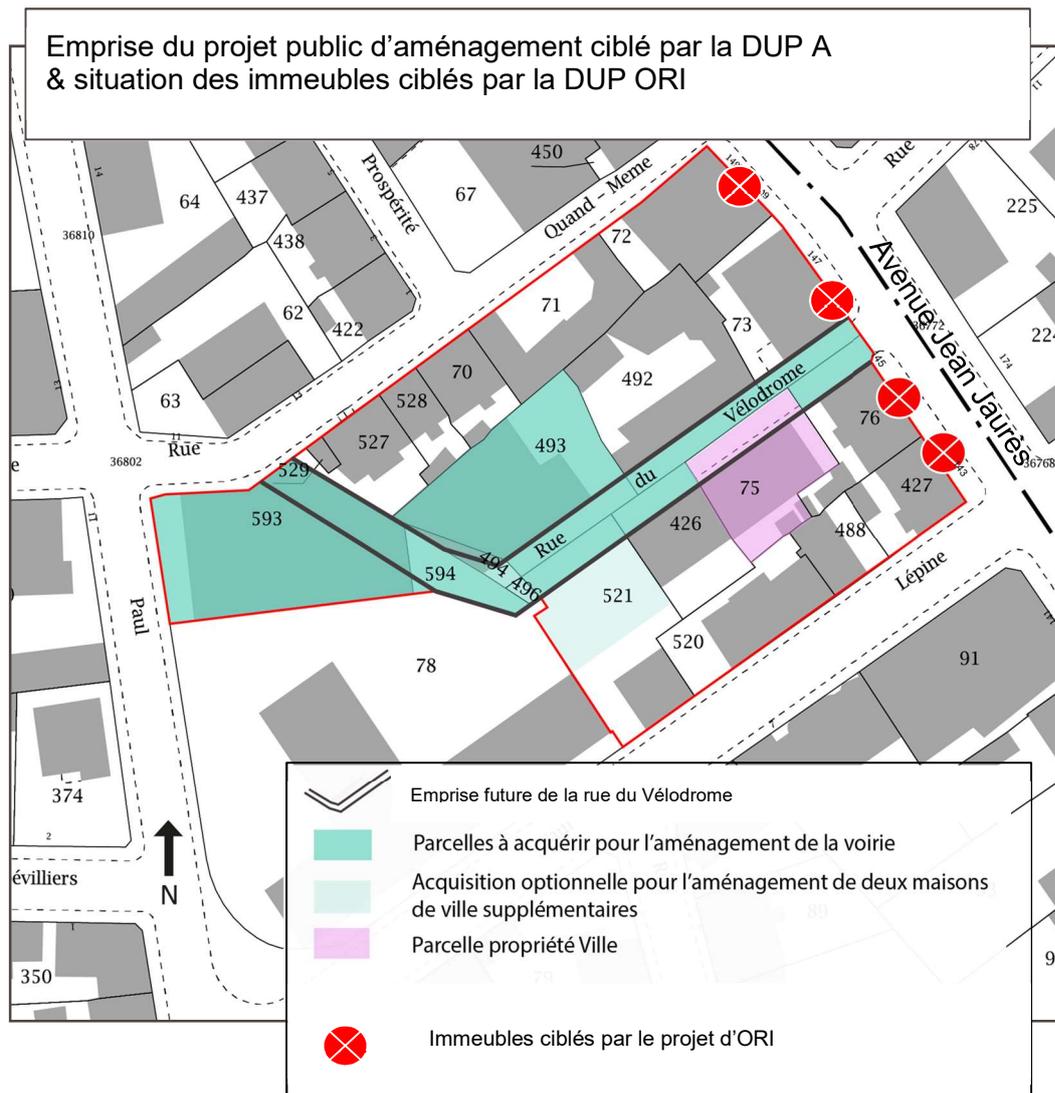
- l'élément fondamental de l'ouverture de la rue du Vélodrome vers une voie publique existante et l'affirmation de son statut de voie publique. Il est acté la prolongation de la rue du Vélodrome vers la rue Quand-Même ; et la réfection de la portion déjà existante (y compris réseaux d'eaux et éclairage) ;
- la production d'une offre de logements sur les terrains libérés en lieu et place de l'habitat obsolète et des locaux d'activité. Il est acté une offre libre et diversifiée en termes de typologies d'habitat (collectif et individuel) et de logements (du T3 au T5) ; et la réalisation de plusieurs maisons de ville avec box, terrasse/balcon et jardin.

Pour mener à bien ce projet, la collectivité doit engager une maîtrise foncière d'une partie de l'îlot.

La collectivité a d'ores et déjà engagé les négociations foncières nécessaires à la réalisation de ce projet. Si ces négociations ont d'ores et déjà permis d'acquiescer à l'amiable des premières parcelles nécessaires au projet, la démarche va être poursuivie par une déclaration d'utilité publique d'aménagement. Cette "DUP Aménagement" fera l'objet d'un autre dossier ad-hoc. Cette démarche est distincte mais simultanée avec la présente "DUP Travaux".

Pour réaliser le projet de création de la voie publique, la ville doit encore maîtriser :

- le foncier non bâti formant l'actuelle rue du Vélodrome, en l'occurrence :
  - une partie des parcelles n°73, 76, faisant l'objet du présent dossier de DUP
  - tout ou partie des parcelles 492, 426, 496, 521 et 594
- l'immeuble sis 8 rue du Vélodrome (parcelles n°493, 494) ;
- les locaux d'activité sis 10 rue Paul Bert (parcelle n°593) ;



- Une Opération de Restauration immobilière pour accompagner l'opération d'aménagement

#### **Une ORI : Une DUP Travaux complémentaire à la DUP d'Aménagement**

L'opération publique exposée ci-dessus intervient sur les parcelles situées à l'arrière des immeubles donnant sur l'avenue Jean Jaurès. Le projet d'aménagement et de restructuration de l'îlot ne nécessite pas que la collectivité procède à l'acquisition de ces immeubles bordant l'avenue (exception faite de l'acquisition de parties non bâties des parcelles n°73, 76).

En l'occurrence, les 4 immeubles ciblés par l'ORI constituent un front bâti cohérent sur l'avenue. Leur structure et leur morphologie urbaine participent à la séquence urbaine de cette artère. Il n'a donc pas été jugé nécessaire d'inscrire ces immeubles dans le projet d'aménagement public.

Toutefois, cet ensemble de quatre bâtiments collectifs souffre d'un retard d'entretien. Les immeubles offrent des conditions d'habitabilité peu satisfaisantes dans l'ensemble, et participent à la dévalorisation de l'avenue comme de l'îlot. Malgré les incitations répétées à intégrer le dispositif incitatif entre 2017 et 2022, aucune de ces propriétés n'a su s'en saisir afin de mettre aux normes et plus généralement d'améliorer les conditions de vie proposées aux occupants.

Afin d'accompagner la revalorisation de ce secteur, il semble nécessaire de contraindre les propriétaires de ces immeubles à entretenir leurs biens et d'améliorer les conditions d'habitabilité, pour les occupants actuels comme pour les futurs occupants.

Par ailleurs, le taux de vacance à l'intérieur de ces immeubles est parfois significatif. La remise sur le marché immobilier de ces logements remis aux normes de confort actuelles constitue un véritable enjeu dans un contexte général de pénurie de logements et d'arrêt de l'artificialisation des sols.

### **L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) : un outil complémentaire à la future OPAH**

L'ORI est une procédure qui oblige les propriétaires d'immeubles dégradés à réaliser un programme global de travaux, tant sur les parties communes que sur les parties privatives. Ainsi, la procédure d'Opération de Restauration Immobilière permet de passer de la simple incitation caractéristique des OPAH à une contrainte plus forte nécessaire pour réaliser des programmes de réhabilitation durable là où les pouvoirs publics rencontrent parfois indifférence et passivité.

La mise en place de l'ORI avec déclaration d'utilité publique permet d'assurer un contrôle sur l'effectivité des prescriptions relatives aux travaux, par le dépôt obligatoire d'une demande de permis de construire en application de l'article R.421-14 d) du Code de l'urbanisme.

Dans un contexte de requalification de l'îlot Vélodrome, l'enjeu est aussi et avant tout de redynamiser l'initiative privée en amenant les propriétaires à réinvestir dans leur patrimoine immobilier pour redonner de l'attractivité au parc de logements privés. L'investissement de la collectivité et ses efforts de requalification sur ce secteur par le projet d'aménagement constitue un signal fort. Cette intervention volontariste devrait contribuer au changement d'image du quartier et apporter les conditions favorables au réinvestissement des propriétaires.

Aucune obligation n'est faite à la personne à l'initiative de la procédure d'ORI de mettre en place un dispositif de soutien auprès des propriétaires. Toutefois, la réussite de l'opération, à savoir la réalisation des travaux par les propriétaires eux-mêmes, est conditionnée à l'accompagnement qui pourra être proposé sur les plans techniques et financiers. Ainsi, associer l'ORI à un dispositif d'OPAH constitue une condition de réussite de l'opération.

L'enjeu pour le secteur du Vélodrome est donc de faire coïncider le futur dispositif d'accompagnement d'OPAH avec la DUP d'ORI. Compte tenu des délais inhérents aux étapes de mise en place de l'ORI d'une part et ceux liés à la contractualisation d'une nouvelle OPAH, il est décidé d'engager la présente enquête publique en parallèle aux démarches de mise place de la future OPAH.

## **2. Choix des immeubles faisant l'objet de prescriptions de travaux**

### **Une première ORI, ciblée sur le quartier Vélodrome**

La phase diagnostic de l'étude préalable à l'OPAH-RU avait permis l'identification d'un nombre conséquent d'immeubles nécessitant des besoins significatifs de travaux. Plusieurs îlots présentaient des besoins d'intervention significatifs. Un travail de priorisation s'est avéré nécessaire afin de définir un programme d'intervention adapté.

La commune de Belfort et le Grand Belfort ont souhaité adopter un phasage opérationnel qui permette avec tous les moyens humains, techniques et financiers adaptés, de garantir l'intervention en faveur de la réhabilitation du parc ancien de logements, en recherchant en particulier l'effet de levier maximal grâce à la réalisation des premières opérations sur le cadre urbain.

La Ville et l'Agglomération ont choisi de concentrer leurs efforts de réinvestissement sur le secteur de l'avenue Jean Jaurès et en particulier sur les immeubles de l'îlot Vélodrome qui répondaient à tout ou partie des critères suivants :

- Situation de l'immeuble dans le centre-ville
- Immeuble totalement ou majoritairement vacant
- Parties communes d'immeuble dégradées et/ou présence de logements dégradés
- Potentiel résidentiel du bâtiment
- Absence de réactivité des propriétaires dans le cadre du dispositif incitatif de l'OPAH-RU, dont aucun n'a pu faire preuve d'un engagement effectif permettant une requalification globale et pérenne des immeubles d'habitation précités.

- Qualité architecturale et valeur patrimonial en lien notamment avec l'impact des rénovations sur le cadre de vie

La Ville et ses partenaires se sont accordés sur le calibrage de l'opération. Lors d'un comité de pilotage dédié le 28 juin 2022, il a été décidé d'engager une ORI sur 4 immeubles jugés prioritaires. La liste et la localisation exacte des immeubles retenus sont indiquées à la suite de la présente notice explicative. Les immeubles retenus sont présentés dans le présent dossier d'enquête publique de Déclaration d'Utilité Publique de travaux.

Le déploiement opérationnel pourra s'effectuer par la sollicitation de DUP Travaux ultérieures en fonction de l'avancement des réhabilitations entreprises sur les premiers immeubles ciblés et des résultats obtenus dans le cadre de la nouvelle OPAH RU.

### Qu'est-ce que l'ORI ?

La procédure de restauration immobilière est définie par l'article L. 313-4 et suivants du Code de l'urbanisme, elle consiste en *“ des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.”*

Les travaux de remise en état des immeubles et des logements concernés sont, après enquête publique, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral.

Après le prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique et faute de disposer d'éléments probants quant à la bonne volonté des propriétaires de s'engager sur un projet, la Ville de Belfort arrêtera le programme de travaux à réaliser pour chaque immeuble avec un délai d'exécution qu'elle fixera. Celui-ci concerne tant les travaux sur parties communes que les travaux intérieurs aux logements, et tous types de travaux pouvant aboutir à la restauration complète de l'immeuble.

Ce programme de travaux sera notifié aux propriétaires et au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic pour les immeubles en copropriété lors de la notification de l'ouverture de l'enquête parcellaire conformément aux art. L. 313-4-2 et R.313-27 du code de l'urbanisme.

A défaut d'exécution des travaux par les propriétaires concernés dans les délais impartis, la Ville de Belfort pourra être en droit, après enquête parcellaire, et sur la base d'un rapport favorable du commissaire enquêteur et d'un arrêté de cessibilité, de procéder à l'expropriation des biens en vue de la réalisation effective des travaux prescrits.

La Ville de Belfort et l'Agglomération du Grand Belfort souhaitent adosser l'ORI à l'OPAH-RU de façon à ce que les propriétaires puissent bénéficier des aides aux travaux et moyens d'ingénierie de l'OPAH-RU. L'Opération de Restauration Immobilière reste cependant une procédure autonome et distincte de l'OPAH-RU sur le plan juridique.

L'Opération de Restauration Immobilière est une opération d'aménagement qui n'a pas pour ambition première d'aboutir à la maîtrise du foncier mais de contraindre les propriétaires privés à réaliser des travaux dans un cadre réglementaire et un délai déterminé.

La procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) avec Déclaration d'Utilité Publique est particulièrement adaptée à l'enjeu de requalification des immeubles concernés, pour lesquels le seul volet incitatif ne saurait garantir à lui seul une dynamique de projet. Une action publique forte est donc nécessaire pour aboutir à une requalification pérenne par leurs propriétaires.

### **3. Rappel de la procédure et des principaux textes en vigueur**

A l'issue de la présente enquête publique, le commissaire enquêteur, après avoir examiné toutes les observations recueillies et entendu toute personne qu'il lui paraît utile de consulter, rédige dans le délai d'un mois, un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée (articles R.112-19 et R.112-20 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Dans l'hypothèse de conclusions défavorables du commissaire enquêteur, la poursuite de l'opération nécessite une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité en application de l'article R.112-23 du code précité.

Si les conclusions du commissaire enquêteur sont favorables, ou après l'adoption de la délibération motivée susvisée dans le cas contraire, la déclaration d'utilité publique est sollicitée, et en cas de réponse positive est prononcée par arrêté préfectoral soumis aux mesures de publicité collective réglementaires.

Sur le fondement de la déclaration d'utilité publique susvisée, s'ouvre une phase d'animation des propriétaires au cours de laquelle la collectivité, après leur avoir rappelé les aides susceptibles d'être octroyées dans le cadre de l'OPAH RU, indique quelles sont les démarches à engager de leur part en faveur de l'exécution des travaux prescrits, en particulier la désignation d'un homme de l'art chargé d'établir le projet de réhabilitation de l'immeuble, soumis à l'obtention d'un permis de construire conformément à l'article R.421-14 d/ du code de l'urbanisme.

En cas de défaillance des propriétaires dans la mise en œuvre des travaux prescrits, la poursuite de la procédure est engagée par la collectivité par la mise à l'enquête parcellaire, en vue de la cessibilité de l'immeuble concerné prononcée par arrêté préfectoral soumis à des mesures de notification individuelle.

La mise à l'enquête parcellaire a pour objet de désigner avec exactitude le propriétaire ainsi que les immeubles lui appartenant concernés.

A cet effet un questionnaire est joint à la notification qui lui est faite du dépôt en mairie du dossier d'enquête parcellaire.

Conformément aux dispositions de l'article R.313-27 du code de l'urbanisme, la notification susvisée porte également sur le programme des travaux lui incombant et les délais de réalisation préalablement approuvés par la collectivité conformément aux dispositions de l'article L.313-4-2 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.313-4-2 précité, si le propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux prescrits, il évite la mise en cessibilité de l'immeuble à l'issue de l'enquête parcellaire.

Dans ce cas en application de l'article de l'article R.313-28 du code de l'urbanisme le propriétaire doit produire pendant l'enquête parcellaire « une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux » ainsi que s'il y a lieu la date d'échéance des baux et les offres de relogement faites aux locataires.

Cependant l'arrêté de cessibilité pourra être pris ultérieurement en cas de non respect de l'engagement de réaliser les travaux pris par le propriétaire lors de l'enquête parcellaire.

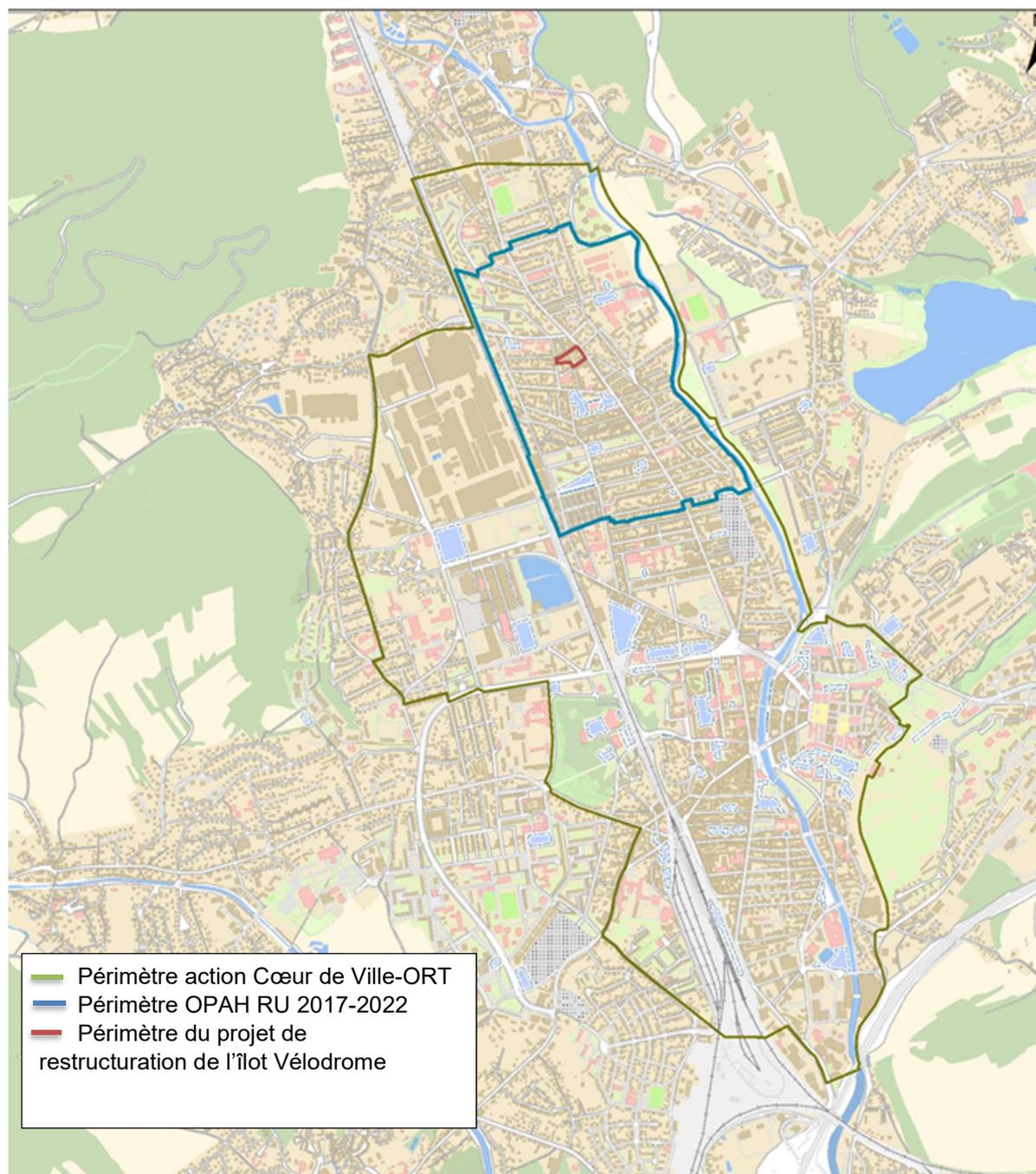
Dans ce dernier cas et à défaut de vente amiable, la procédure se poursuit par la saisine du juge de l'expropriation, qui procède au transfert de propriété de l'immeuble par voie d'ordonnance d'expropriation, et qui fixe le montant des indemnités de dépossession ; la prise de possession de l'immeuble n'intervenant qu'après le paiement ou la consignation desdites indemnités.

La présente enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par les dispositions des articles R.112-1 à R.112-24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les Opérations de restauration immobilière (ORI) sont soumises aux dispositions des articles L.313-4 à L.314-4-4 et R.313-23 à R.313-29 du code de l'urbanisme.

## Pièce n°2 - Plan de situation des immeubles

### Plan de situation général





### Pièce n° 3 – Désignation des immeubles concernés & indication du caractère vacant ou occupé des immeubles concernés

Adresses	Référence cadastrale	Surface cadastrale	Nature du bien	Statut de propriété	Occupation
143 rue Jean Jaurès	AE 427	184 m <sup>2</sup>	Immeuble Mixte (habitat collectif et activité commerciale) Niveaux R+1+combles	Copropriété	Nombre de logements : 5 dont 4 vacants dont 1 occupé par son propriétaire  Nombre de commerce : 1 dont 1 vacant
145 rue Jean Jaurès	AE 76	283 m <sup>2</sup>	Immeuble Mixte (habitat collectif et activité commerciale) Niveaux R+1+combles	Monopropriété	Nombre de logements : 6 locatifs dont 2 vacants dont 4 occupés  Nombre de commerce : 1 bail, mais non occupé
147 rue Jean Jaurès	AE73	378 m <sup>2</sup>	Immeuble Mixte (habitat collectif et activité commerciale) Niveaux R+1+combles	Copropriété	Nombre de logements : 10 locatifs dont 6 vacants dont 4 occupés  Nombre de commerce : 1 dont 1 vacant
149 rue Jean Jaurès	AE72	313 m <sup>2</sup>	Immeuble d'habitat collectif Niveaux R+2+combles	Copropriété	Nombre de logements : 14 locatifs dont 2 vacants dont 12 occupés

Le relogement des occupants qui pourrait s'avérer nécessaire à la réalisation des travaux prescrits, incombe aux propriétaires des immeubles sous DUP.

Notamment lors de l'enquête parcellaire, en application de l'article R.313-28 du code de l'urbanisme, les propriétaires qui décident de réaliser ou de faire réaliser les travaux devront produire à l'autorité expropriante, la date d'échéance des baux, et s'il y a lieu, les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent, dans les conditions prévues à l'article L.313-7 dudit code.

Un suivi de leur obligation sera cependant effectué dans le cadre de l'animation de l'ORI.

En cas de cession amiable ou judiciaire des immeubles, suite à une défaillance des propriétaires dans l'exécution des travaux, les relogements à la charge des personnes publiques dans ce cas, s'effectueront dans le strict respect des

obligations issues des articles L.314-1 et suivants du code de l'urbanisme instaurant un régime de protection renforcée des occupants.

---

## Pièce n°4 - Description des travaux de restauration immobilière

Les immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique ont été repérés parce que nécessitant des travaux importants. En effet ils présentent souvent les caractéristiques suivantes :

- Dégradations ponctuelles des couvertures, zingueries, et/ou accessoires
- Dégradation des revêtements (murs, sols et plafonds) des parties communes
- Façades dégradées ou altérées
- Menuiseries vieillissantes, que ce soit les châssis de fenêtres, les portes ou les escaliers ou menuiseries en simple vitrage non étanches.
- Mauvais état de l'ensemble des réseaux ou conception non réglementaires : installation électriques hors normes, défectueuses et dangereuses

Cet état général nécessite une réhabilitation globale et requalifiante, seule à même de remettre sur le marché immobilier des biens décents et de qualité.

Cette réhabilitation devra donc corriger les dégradations citées ci-dessus et, d'une manière générale, il devra être assuré:

- La remise en état des structures (murs, planchers, charpentes)
- L'étanchéité générale de l'immeuble (traitement de la toiture, des façades, des sous-sols).
- L'isolation thermique et la ventilation des logements.
- La remise aux normes complète des réseaux, installations de chauffage, sanitaires et électriques.
- Le traitement de la façade dans le respect de la modénature d'origine
- Le traitement des sols, des murs et des plafonds (revêtements de sols et peintures).
- L'éradication du plomb, et toute autre substance reconnue nocive (amiante,...)
- Le curage des constructions parasites.

Il s'agira également de remettre en état des dispositions d'origine et de supprimer les éléments dévalorisants.

L'objectif consiste à produire une offre de logements conforme aux normes de confort, à la demande et aux besoins actuels.

### **1 / LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR :**

Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'urbanisme ainsi que la réglementation en vigueur et notamment les documents référencés ci-après, sans que cette liste ne soit exhaustive :

#### **1.1 Documents cadres**

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Belfort (PLU - approuvé le 10 février 2021)

Règlement Sanitaire Départemental du Territoire de Belfort (RSD) approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 1987

Règlement du service public de collecte des eaux usées (version de décembre 2013)

Code de la Santé Publique

Code de la Construction et de l'Habitation

Code du travail : partie sur les chantiers de bâtiment

Code de l'urbanisme

Code Civil

Code de l'expropriation (pour cause d'utilité publique)

## **1.2 Normes à respecter pour l'aménagement des logements**

Décret n°87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location,

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017, et par le Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000),

Règlement de sécurité contre l'incendie : dispositions générales, circulaire du 13 décembre 1982,

Loi du 11 février 2005, et décret du 17 mai 2006, et les textes subséquents, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Articles R. 1321-49 (II), et art. L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique, relatifs à l'exposition au plomb dans des locaux d'habitation.

Loi 2004-806 du 9 août 2004 et les textes subséquents (R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du CSP), relatifs à la protection des populations contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Circulaire du 13 décembre 1982, relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.

Articles L. 1331-23 du Code de la Santé Publique, relatif à la sur occupation des locaux d'habitation.

## **1.3 Normes à respecter pour l'équipement des logements**

- **PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES :**

Articles L.171-1, L.173-1 et R.173-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Arrêté du 22 mars 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine, modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017, et par le Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000),

- **CARACTÉRISTIQUES ACOUSTIQUES :**

Articles R 154-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

- **INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES:**

DTU n° 70-1

NF C 15-100

NF C 14-100

NFC 16-600

Décret du 6 mars 2001 n°2001-222 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur

- INSTALLATIONS DE GAZ COMBUSTIBLE:

NF DTU 61-1

- FUMISTERIE:

DTU 24-1

## **2 / LA DESCRIPTION DES TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES :**

Les travaux à réaliser devront viser :

- la sécurité et la salubrité des lieux
- le maintien en bon état de conservation et d'entretien des immeubles
- l'amélioration des performances thermiques et énergétiques des bâtiments
- Le respect des qualités architecturales des bâtiments

### ***Fondations / Gros œuvre***

Les fondations d'un bâtiment doivent permettre d'assurer la tenue et la stabilité du bâti. Tous les travaux éventuels de consolidation des fondations doivent être réalisés par des hommes de l'art en amont des autres travaux de réhabilitation ou restructuration du bâti.

Le gros œuvre du bâtiment doit être en bon état d'entretien et de solidité, assurer la tenue structurelle du bâti et protéger les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau.

La structure du bâti devra assurer le contreventement total du bâtiment.

Les planchers doivent permettre par leur mise en œuvre et leur solidité, d'assurer un bon fonctionnement de l'usage du bâti et ne doivent pas être surchargés.

### ***Toitures***

La charpente doit permettre à la couverture d'assurer ses fonctions en préservant sa solidité et sa stabilité.

La toiture doit assurer le couvert du bâti (hors eau) et le protéger contre les infiltrations et les ruissellements d'eau. Seront conservés ou restitués les débords de toit en veillant à une saillie suffisante par rapport aux nus de façades.

La couverture doit être étanche. Les souches de cheminées, gouttières, chéneaux, descentes d'eau pluviale et ouvrages de distribution devront être en bon état.

Seront conservés tout élément présentant des qualités architecturales significatives.

### ***Façades et Menuiseries extérieures***

Les travaux devront veiller à respecter le caractère architectural du bâtiment, notamment au niveau des enduits, parements, de la composition, des coloris, des menuiseries et tout autre ornements ou éléments d'embellissement.

Toute baie donnant sur l'extérieur et ne possédant pas une hauteur d'allège réglementaire doit être munie d'un garde-corps en façade respectant la réglementation en vigueur assurant la sécurité des personnes.

Lors des travaux sur façade, le choix des matériaux et des méthodes d'intervention doivent être adaptés aux modes constructifs des immeubles et doivent prendre en compte l'humidité tellurique des murs.

Les menuiseries extérieures doivent assurer le clos du bâti (hors air), fournir un apport de lumière et permettre d'aérer les espaces servis.

Les sols, murs, seuils, plafonds devront être protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eaux, en particulier sur les arases du gros œuvre (pare-pluie, drainage, remontée de l'étanchéité).

Les murs de clôtures existants doivent être soigneusement entretenus, suivant les mêmes règles que les façades.

### ***Locaux communs et escaliers intérieurs***

Seront mis en sécurité ou remis aux normes complètes tous les locaux communs utilisés ou non.

Dans la mesure du possible sera aménagé tout élément ou équipement permettant un usage optimal de l'habitation (tels que boîtes aux lettres, avertisseur sonore...) ainsi que les locaux communs nécessaires au bon fonctionnement des habitations collectives (locaux techniques, poubelles, vélos...).

Seront remis aux normes les cages d'escalier, les couloirs d'accès aux logements et coursives avec une remise en état complète des murs, plafonds et sols.

L'escalier étant un élément structurel du bâti, il doit respecter les mêmes critères de solidité et de stabilité que le gros œuvre. La réfection de l'escalier doit permettre que la hauteur et le giron des marches ainsi que les garde-corps respectent la réglementation en vigueur.

Les containers réservés au dépôt et au ramassage des ordures ménagères seront placés dans des locaux créés à cet usage et devront répondre aux normes de sécurité et de salubrité (arrivée d'eau et siphon de sol).

L'accès à l'immeuble sera sécurisé (exemple portier de rue avec interphone et ouvre-porte pour chaque logement, ou badge magnétique...).

### ***Réseaux / canalisations et électricité***

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

Les canalisations d'eau potable desservant les logements devront assurer en permanence la distribution avec une pression et un débit suffisant et seront branchés au réseau public de distribution.

Les canalisations d'eau potable en plomb desservant les logements seront supprimées.

Les bâtiments devront comprendre un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et les logements devront être raccordés au réseau public de collecte. L'installation de compteurs d'eau individuels est conseillée.

Les colonnes montantes feront l'objet d'une réfection. Un encoffrement des réseaux sera réalisé (sauf impossibilité technique).

Concernant les colonnes de gaz, les coffrages ou placards techniques devront être ventilés en partie haute et basse.

La suppression des réseaux courants en façade est recommandée avec déplacement des branchements et des compteurs à l'intérieur du volume bâti.

La création ou la reprise du raccordement de l'immeuble au réseau électrique (compris installation d'un tableau de protection, appareillages et plafonniers câblage, mise à la terre...) sera engagée afin que l'installation soit conforme aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et soit en bon état d'usage et de fonctionnement.

Des compteurs en parties communes sont conseillés ainsi qu'un téléreport encastré en tableau de la porte d'entrée si possible.

Sera créé un éclairage (un éclairage temporisé est conseillé), permettant l'accès à toutes les parties communes de l'immeuble avec installation des réseaux encastrée sous fourreaux normalisés.

### ***Espaces extérieurs et annexes***

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles devront être dégagés et en bon entretien.

Il sera nécessaire de s'attacher à la facilité d'accès des résidents aux cours intérieures et à leur pérennité d'usage et d'entretien. Ainsi, un cahier des charges de gestion (propreté, sécurité...) de ces espaces est souhaité à l'appui de la demande de réhabilitation de l'immeuble.

Les cours et courettes devront respecter les dispositions du RSD. Dans chaque cour ou courette, il est établi une prise d'eau qui sera installée et aménagée de telle sorte qu'il n'y ait pas de retour dans les réseaux de distribution d'eaux potables.

La démolition des appentis ou des bâtiments vétustes (pouvant être considérés comme constructions parasites rajoutées) situés en cœur d'îlot peut être imposée. Leur remplacement par des espaces plantés, engazonnés, pavés ou enrobés peut alors être demandé.

#### ***Travaux relatifs aux performances énergétiques :***

Les travaux devront également respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique.

Les projets de rénovation, réhabilitation ou restructuration sur un immeuble seront couplés, selon les possibilités techniques, avec un projet d'amélioration de sa performance énergétique.

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure de 1000m<sup>2</sup> et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25% de sa valeur, le maître d'ouvrage doit améliorer sa performance énergétique.

Dans les autres cas, lorsqu'ils sont mis en place, installés ou remplacés, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 22 mars 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants. Ces dispositions s'appliquent :

- Aux éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;
- Aux systèmes de chauffage ;
- Aux systèmes de production d'eau chaude sanitaire ;
- Aux systèmes de refroidissement ;
- Aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- Aux systèmes de ventilation ;
- Aux systèmes d'éclairage des locaux.

#### ***Travaux de neutralisation de la peinture au plomb***

Selon le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP), le cas échéant, l'accessibilité à la peinture au plomb doit être éliminée ou neutralisée.

Rappel des modalités de mise en œuvre (décret n°99-483 du 9 juin 1999) :

- le maître d'ouvrage devra privilégier la réalisation de travaux en milieu libre c'est-à-dire sans occupant,
- ces travaux ne devront pas entraîner de dissémination de poussière de plomb nuisible tant pour les occupants que les intervenants ou pour le voisinage. Des précautions spécifiques devront être mises en œuvre (nettoyage quotidien du chantier avec des serpillières humides, création de sas étanches visant à circonscrire la diffusion de poussière, utilisation d'aspirateurs spécifiques),
- Les travaux dits palliatifs consistent en une intervention localisée destinée à supprimer l'accessibilité au plomb des surfaces dégradées, mise en évidence lors du diagnostic, dans les logements et si nécessaire dans les parties communes. Ils visent donc à recouvrir d'un matériau les supports toxiques et à changer le cas échéant des éléments (menuiserie, portes ...), à créer une barrière physique entre les éléments toxiques et les occupants.

Les travaux visant à éliminer définitivement les peintures présentant du plomb nécessitent des techniques particulières en raison du danger dû notamment à la dissémination du plomb dans l'atmosphère (grattage, ponçage) ou de la réaction chimique particulièrement toxique lors de traitements visant à traiter les peintures au plomb (décapage chimique ou thermique).

En cas de non réalisation des travaux de décontamination dans les délais demandés, la réalisation de travaux de substitution de la part de la puissance publique sera exercée.

#### ***Amiante***

Au même titre que les risques liés au plomb, tout élément contenant de l'amiante et présentant un risque d'exposition défini dans le diagnostic amiante doivent être déposés, traités ou remplacés. Les travaux de désamiantage nécessitent

également la mise en place de divers procédés visant à assurer la sécurité et la santé des habitants et des intervenants sur le chantier.

### ***Parasites***

Selon le diagnostic de l'immeuble relatif aux parasites, tout immeuble présentant un risque reconnu doit faire l'objet de traitements préventifs ou curatifs contre les nuisibles et champignons (termites, mères...).)

### ***Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR)***

Selon les cas de figure et dans la mesure du possible, le programme de travaux d'aménagement peut être mis en place afin d'assurer l'accessibilité du bâti aux personnes à mobilité réduite. Ces travaux peuvent être l'aménagement d'une rampe d'accès, l'installation d'un ascenseur, l'agrandissement de certaines pièces de vie ou circulations (cercle de retournement, unité de passage...), modification des menuiseries intérieures et extérieures...

## **3 / LA DESCRIPTION DES TRAVAUX EN PARTIES PRIVATIVES :**

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

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement et plus généralement détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées.

Certaines dispositions doivent donc être étudiées et respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

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

Les points ci-après détaillés devront être pris en compte dans l'élaboration des projets de réhabilitation des parties privatives des immeubles.

### **3.1 Mise aux normes des logements :**

#### **A/ Normes dimensionnelles :**

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service tel que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale ;

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

Toutes les pièces devront respecter des dimensions (surfaces et hauteurs) définies par le RSD du Territoire de Belfort.

#### **B/ Ouvertures et ventilation :**

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées seront pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre, permettant une aération et un éclairage naturel suffisant au cœur de la pièce. La ventilation des logements et des pièces isolées sera générale et permanente.

Pour les cuisines, salles d'eau ou cabinets d'aisance, ne disposant pas de fenêtre, la pièce devra être pourvue d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine d'évacuation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

#### C/ Installation de la cuisine ou du coin cuisine :

Les logements de plus d'une pièce devront être équipés d'une cuisine ou d'un coin cuisine.

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comportera un évier alimenté en eau chaude et froide avec siphon, raccordé à une évacuation d'eaux usées.

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

#### D/ Installation du gaz et de l'électricité :

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

Les logements ou les pièces isolées seront pourvus d'une alimentation électrique, conforme aux normes de sécurité NFC 16-600 et aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

#### E/ Equipements sanitaires :

Tout logement comportera un WC intérieur avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau.

Dans les logements de deux pièces principales ou plus, le WC sera séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas.

La salle d'eau devra comprendre une baignoire ou une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

Toutefois, les logements d'une pièce principale pourront ne comporter :

- qu'une pièce où est situé un WC avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ne communiquant pas directement avec la cuisine ainsi qu'un lavabo avec eau chaude et froide
- ou qu'une salle d'eau (ou un coin douche) situé dans une pièce de service, le cabinet d'aisance à usage privatif étant situé à l'étage ou à un demi-palier de distance.

La pièce isolée sera équipée au minimum d'un lavabo avec eau courante chaude et froide et pourra disposer à proximité d'un cabinet d'aisance à usage collectif, desservant au plus cinq chambres.

#### F/ Chauffage :

L'installation devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et répondra aux normes de décence définies dans les articles 2 et 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000) et devra assurer une température suffisante dans chacune des pièces (notamment par l'installation de chauffages fixes).

Si la situation le permet, le chauffage par convecteur électrique sera évité.

En cas de chaudière au gaz, on privilégiera des chaudières à condensation.

Dans la mesure du possible, les radiateurs seront équipés de robinets thermostatiques.

Outre les normes indiquées ci-avant il est rappelé d'un logement mis en location, doit être, à l'entrée dans les lieux, habitable sans frais : il doit être délivré au locataire en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés dans le bail (four, réfrigérateur,...) doivent être en bon état de fonctionnement.

Le propriétaire doit entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

### **3.2 Travaux relatifs aux performances énergétiques :**

Les travaux devront également respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique. Les travaux sur les parties privatives seront couplés, selon les possibilités techniques, avec un projet d'amélioration de la performance énergétique des logements.

Selon le Diagnostic de Performance Énergétique des logements ou du résultat d'un Audit Énergétique réalisés avant travaux, le projet d'amélioration thermique et énergétique devra viser des niveaux de performance répondant aux obligations actuelles ; et dans la mesure du possible anticiper les obligations futures imposées par la loi Climat et Résilience (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

### **3.3 Redistribution des logements dans le volume existant :**

La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres, confortables, éclairées et ventilées ; ces redistributions tendront notamment :

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des pièces « noires », des cloisonnements superflus, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un seul logement traversant, ou de petits logements de niveaux différents pour la création de logements plus spacieux en duplex) ;
- à favoriser l'éclairage naturel des pièces;
- à assurer la ventilation des pièces, en prévoyant, le cas échéant une ventilation mécanique des pièces humides;
- à améliorer l'organisation des pièces techniques (WC, salle de bain, cuisine) par rapport aux pièces de vie (salon, salle à manger) et aux pièces de nuit (chambres). Par exemple, par la suppression des WC et salle de bain en fond de parcelle pour les installer au même niveau que les chambres.

En application de l'Article L126-17 du Code de la Construction et de l'Habitation, est interdite : toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme

---

## Pièce n°5 - Programme des travaux prescrits par bâtiment

Les travaux de restauration qui seront notifiés aux propriétaires sont définis par les dispositions communes générales ci-avant rappelées ; ils sont individualisés par bâtiment, par les fiches suivantes qui distinguent :

- les prescriptions "générales" : réfection et mise en valeur des parties communes, mise aux normes d'habitabilité et amélioration du confort des logements ou autres locaux annexes
- les prescriptions "particulières" : tous travaux spécifiques à envisager au vu de la configuration, de l'état et de la qualité de l'immeuble pour la restitution, la restauration, la préservation du patrimoine architectural et urbain du quartier, l'amélioration de la qualité résidentielle. Ces dernières prescriptions pourront porter indifféremment sur les parties privatives, communes ou les constructions parasites (curetage, démolitions, etc.).

Le terme "réfection" désigne le « travail de remise en état et de réparation d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions. Le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existe ou à ce qui aurait dû exister. » (Source : DE VIGNAN, Jean, Le petit dicobat, dictionnaire général du bâtiment, Paris : Arcature, 4ème édition, 2008, 957 pages, p 741).

Le terme "reprise" désigne la réfection partielle d'un ouvrage.

REFERENCES CADASTRALES	ADRESSE
AE 427	143 avenue Jean Jaurès



## CARACTERISTIQUES GENERALES

NOMBRE DE NIVEAUX	3 niveaux (R+1+combles)
ELEMENTS CARACTERISTIQUES	Immeuble d'habitation et d'activité commerciale Un corps de bâtiment principal et un secondaire (garage) et un jardin
ELEMENTS D'OCCUPATION	4 logements vacants et 1 logement occupé 1 commerce vacant

## PRESCRIPTIONS GENERALES

### PARTIES COMMUNES

• Toitures	<i>Reprise globale</i>
• Façades / Menuiseries extérieures	<i>Réfection de la façade Remplacement des menuiseries simple vitrage et/ou non étanches</i>
• Hall et escalier	<i>Réfection et mise en sécurité</i>
• Réseaux et électricité	<i>Mises aux normes</i>

### PARTIES PRIVATIVES

• Logements	<i>Mises aux normes de confort, de sécurité et d'habitabilité</i>
-------------	---

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

• Espaces extérieurs / annexes	<i>Réfection des constructions annexes et des cheminements du jardin</i>
--------------------------------	--

## PLAN DE SITUATION



REFERENCES CADASTRALES	ADRESSE
AE 76	145 avenue Jean Jaurès



## CARACTERISTIQUES GENERALES

NOMBRE DE NIVEAUX	3 niveaux (R+1 + combles)
ELEMENTS CARACTERISTIQUES	Immeuble d'habitation et d'activité commerciale et bâti annexe en fond de parcelle
ELEMENTS D'OCCUPATION	4 logements vacants et 2 logements occupés 1 commerce vacant

## PRESCRIPTIONS GENERALES

### PARTIES COMMUNES

• Toitures	<i>Reprise globale</i>
• Façades / Menuiseries extérieures	<i>Réfection de la façade Remplacement des menuiseries simple vitrage et/ou non étanches</i>
• Hall et escalier	<i>Réfection et mise en sécurité</i>
• Réseaux et électricité	<i>Mises aux normes</i>

### PARTIES PRIVATIVES

• Logements	<i>Mises aux normes de confort, de sécurité et d'habitabilité</i>
-------------	---

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

• Espaces extérieurs / annexes	<i>Réfection des constructions annexes</i>
--------------------------------	--

## PLAN DE SITUATION



REFERENCES CADASTRALES	ADRESSE
AE 73	147 avenue Jean Jaurès



## CARACTERISTIQUES GENERALES

NOMBRE DE NIVEAUX	3 niveaux (R+1 + combles)
ELEMENTS CARACTERISTIQUES	Immeuble d'habitation et d'activité commerciale et bâti secondaire en fond de parcelle
ELEMENTS D'OCCUPATION	6 logements vacants et 4 occupés 1 commerce vacant

## PRESCRIPTIONS GENERALES

### PARTIES COMMUNES

• Toitures	<i>Reprise globale</i>
• Façades / Menuiseries extérieures	<i>Réfection de la façade Remplacement des menuiseries simple vitrage et/ou non étanches</i>
• Hall et escalier	<i>Réfection et mise en sécurité</i>
• Réseaux et électricité	<i>Mises aux normes</i>

### PARTIES PRIVATIVES

• Logements	<i>Mises aux normes de confort, de sécurité et d'habitabilité</i>
-------------	---

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

• Espaces extérieurs / annexes	<i>Réfection de la cour extérieure arrière</i>
--------------------------------	--

## PLAN DE SITUATION



REFERENCES CADASTRALES	ADRESSE
AE 72	149 avenue Jean Jaurès



## CARACTERISTIQUES GENERALES

NOMBRE DE NIVEAUX	4 niveaux (R+2 + combles)
ELEMENTS CARACTERISTIQUES	Immeuble d'habitation Présence d'une courette Nombreux ornements sur la façade principale
ELEMENTS D'OCCUPATION	2 logements vacants et 12 occupés

## PRESCRIPTIONS GENERALES

### PARTIES COMMUNES

• <b>Toitures</b>	<i>Reprise globale</i>
• <b>Façades / Menuiseries extérieures</b>	<i>Réfection de la façade et de son isolation thermique Remplacement des menuiseries simple vitrage et/ou non étanches</i>
• <b>Hall et escalier</b>	<i>Réfection et mise en sécurité</i>
• <b>Réseaux et électricité</b>	<i>Mises aux normes</i>

### PARTIES PRIVATIVES

• <b>Logements</b>	<i>Mises aux normes de confort, de sécurité et d'habitabilité</i>
--------------------	---

## PLAN DE SITUATION



---

---

## Pièce n° 6 - Appréciation globale et sommaire de la valeur des immeubles et des dépenses de travaux

### 1. Estimation de la valeur des immeubles avant travaux (estimation Domaines)

En application de l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme la valeur des immeubles avant leur restauration a été estimée par France Domaine ; selon l'avis de la DGFIP en date 24 mai 2023 l'estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition s'élève au montant total de 1 613 000€ toutes indemnités comprises.

Les estimations des domaines sont valables 2 ans donc jusqu'au 24 mai 2025.

### 2. Appréciation sommaire des dépenses de travaux

Les coûts de travaux présentés ci-après constituent des coûts moyens.

Ces montants sont donnés à titre indicatif. Ils peuvent être modulés selon l'importance de l'intervention à réaliser sur les immeubles, le résultat de la consultation des entreprises qui réaliseront les travaux, voire également pour certains immeubles la réalisation par les propriétaires eux-mêmes d'une partie des travaux.

Les coûts ont été estimés à partir de dépenses constatées lors de réhabilitation récentes menées dans des immeubles similaires situés en centre historique d'autres communes du département, également dotées d'un SPR.

#### 2.1 Parties communes :

		Nombre d'immeubles	Coût moyen par immeuble en € HT	Coût total en € HT
Toitures	Reprise	4	15 000 €	60 000 €
Façades	Reprise	4	43 750 €	175 000 €
Menuiseries	Reprise	4	21 250 €	85 000 €
Réseaux	Mise aux normes des réseaux	4	10 000 €	40 000 €
Halls et escaliers	Réfection	4	11 250 €	45 000 €
Extérieurs	Réfection	4	6 250 €	25 000 €
			<b>Total :</b>	<b>430 000 €</b>

## 2.2 Parties privatives :

	Nombre d'immeubles	Nombre de logements	Surface habitable totale en m <sup>2</sup>	Coût en € HT / m <sup>2</sup>	Coût total en € HT
Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité	4	36	1450	615 €	<b>892 000 €</b>

## 2.3 Coût global des travaux :

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le coût global des travaux devant être réalisés au titre des prescriptions s'élèverait à **1 322 000 €** hors taxes.

---

## Pièce n°7 Délais d'exécution des travaux

Le délai d'exécution des travaux est fixé à **18 mois** pour l'ensemble des immeubles dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, après le prononcé de la déclaration d'utilité publique.

# Pièce n°8 Délibération du conseil municipal

Territoire

de

BELFORT

## Objet de la délibération

N° 2023-101

Opération de restauration immobilière (ORI) : autorisation de lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique de travaux (4 immeubles)

République Française

## VILLE DE BELFORT

### Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

#### SEANCE DU MERCREDI 18 OCTOBRE 2023

Le 18 octobre 2023, à 19h00, les membres du conseil municipal, dont le nombre en exercice est de 43, régulièrement convoqués, se sont réunis salle Olivier Barillot, située au 1er étage de l'annexe de l'Hôtel de Ville et du Grand Belfort Communauté d'Agglomération, rue Frédéric Auguste Bartholdi à Belfort, sous la présidence de M. Damien MESLOT, Maire.

#### *Etaient présents :*

M. Damien MESLOT, M. Sébastien VIVOT, Mme Florence BESANCENOT, M. Yves VOLA, Mme Marie-Hélène IVOL, M. Tony KNEIP, M. Jean Marie HERZOG, Mme Corinne CASTALDI, M. Pierre-Jérôme COLLARD, Mme Rachel HORLACHER, M. Nikola JELICIC, Mme Nathalie BOUDEVIN, Mme Christiane EINHORN, Mme Loubna KETFI- CHARIF, Mme Charlène AUTHIER, Mme Marie STABILE, M. Samuel DEHMECHE, M. Alain PICARD, Mme Parvin CERF, M. Joseph ILLANA, Mme Marianne DORIAN, M. David DIMEY, M. Romuald ROICOMTE, Mme Dominique CHIPEAUX, M. Philippe LEGROS, Mme Mathilde REGNAUD, M. René SCHMITT, M. Florian CHAUCHE, Mme Annie BAULAY, Mme Samia JABER, M. Bastien FAUDOT, Mme Jacqueline GUIOT.

#### *Etaient absents :*

Mme Delphine MENTRÉ - mandataire : M. Tony KNEIP  
M. Bouabdallah KIOUAS - mandataire : M. Sébastien VIVOT  
Mme Evelyne CALOPRISCO - mandataire : Mme Corinne CASTALDI  
Mme Latifa GILLIOTTE - mandataire : M. Pierre-Jérôme COLLARD  
Mme Claude JOLY - mandataire : Mme Christiane EINHORN  
Mme Marie-Thérèse ROBERT - mandataire : Mme Marie-Hélène IVOL  
M. Loïc LAVAILL - mandataire : M. Philippe LEGROS  
M. Brice MICHEL - mandataire : Mme Marianne DORIAN  
M. François BORON - mandataire : M. Damien MESLOT

(application de l'Article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Mme Marie-José FLEURY  
M. Christophe GRUDLER

*Secrétaire de séance* : Mme Charlène AUTHIER



La séance est ouverte à 19h00 et levée à 21h52.



Direction Politique de la ville et de l'habitat

Références : DM/JS/SK/DP

Code matière : 8.5

**Objet : Opération de restauration immobilière (ORI) : autorisation de lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique de travaux (4 immeubles)**

**Vu** la délibération 2023-55 en date du 25 mai 2023 portant sur l'Acquisition de locaux commerciaux à démolir sis 10 rue Paul Bert (Parcelle AE 593) ;

**Vu** les articles L.313-4 à L.313-4-4 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** les articles R.313-23 à R.313-29 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de son projet de requalification du secteur de l'avenue Jean Jaurès et du quartier Belfort Nord, la Ville de Belfort va engager un projet de restructuration de l'îlot Vélodrome situé entre l'avenue Jean Jaurès et les rues Paul Lépine, Paul Bert et Quand-même.

## 1- Le projet de restructuration de l'îlot vélodrome

La restructuration de l'îlot du Vélodrome repose sur :

- l'élément fondamental de l'ouverture de la rue du vélodrome vers une voie publique existante et l'intégration de cette rue dans le domaine public. Cette opération consiste en la prolongation de la rue Vélodrome vers la rue Quand Même et la réfection de la partie existante (y compris réseaux et éclairage). 7 places de stationnement public seront créées.

- la production d'offre de logements sur les terrains libérés en lieu et place de l'habitat obsolète et des locaux d'activité. Seront reconstruits un petit collectif de 8 logements (R+3 à R+4) et cinq maisons avec garages et jardins.

- l'opération de restauration immobilière sur les franges extérieures de l'îlot du Vélodrome plus précisément les 4 immeubles bâtis situés aux 143, 145, 147 et 149 avenue Jean Jaurès. Cette procédure oblige les propriétaires d'immeubles dégradés à réaliser un programme global de travaux, tant en parties communes que sur les parties privatives

## 2- L'opération de restauration immobilière (ORI)

### 2-1 Présentation du dispositif

Selon les dispositions de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, l'ORI consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Les travaux de remise en état des immeubles et des logements concernés sont, après enquête publique, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral.

Après le prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique, la Ville de Belfort arrêtera le programme de travaux à réaliser pour chaque immeuble avec un délai d'exécution qu'elle fixera. Celui-ci concerne tant les travaux sur parties communes que les travaux intérieurs aux logements, et tous types de travaux pouvant aboutir à la restauration complète de l'immeuble.

La mise en place de l'ORI avec déclaration d'utilité publique permettra d'assurer un contrôle sur l'effectivité des prescriptions relatives aux travaux, par le dépôt obligatoire d'une demande de permis de construire en application de l'article R.421-14 d) du Code de l'urbanisme.

A défaut d'exécution des travaux par les propriétaires concernés dans les délais impartis, la Ville de Belfort pourra être en droit, après enquête parcellaire, et sur la base d'un rapport favorable du commissaire enquêteur et d'un arrêté de cessibilité, de procéder à l'expropriation des biens en vue de la réalisation effective des travaux prescrits.

## 2-2 Lancement de la procédure

Pour le lancement de la procédure, la collectivité a constitué un dossier qui devra être soumis à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique organisée par le Préfet (article R.313-23 du Code l'Urbanisme).

Le dossier est joint en annexe et présente les pièces requises par l'article R.313-24 du code de l'urbanisme, notamment la liste et la localisation exacte des immeubles ciblés, le programme global des travaux par bâtiment, l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le service des domaines et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

## LE CONSEIL MUNICIPAL,

### DECIDE

**d'approuver** le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière portant sur 4 immeubles situés dans l'îlot Vélodrome (143, 145, 147 et 149 avenue Jean Jaurès),

**d'autoriser** le maire ou son représentant à saisir monsieur le Préfet pour la mise à l'enquête publique du dossier joint en annexe, en vue du prononcé de la déclaration d'utilité publique au profit de la Commune de Belfort,

**d'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour	34	
Contre	0	
Suffrages exprimés	34	
Abstentions	7	Mme Mathilde REGNAUD, M. René SCHMITT, M. Florian CHAUCHE, Mme Annie BAULAY, Mme Samia JABER, M. Bastien FAUDOT, Mme Jacqueline GUIOT.
Ne prend pas part au vote	0	

Ainsi délibéré en l'Hôtel de Ville de Belfort et du Grand Belfort Communauté d'Agglomération, le 18 octobre 2023 ladite délibération ayant été affichée, par extrait, conformément à l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Pour extrait conforme

Le Maire de Belfort  
et par délégation

Le Directeur Général des services,

Jérôme SAINTIGNY



La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant la juridiction administrative dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage

Affiché le : 23 octobre 2023  
Date de télétransmission : 23 octobre 2023  
Identifiant de télétransmission : 090-219000106-20231018-lmc122401-DE-1-1

*Objet : Opération de restauration immobilière (ORI) :  
autorisation de lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique de travaux (4 immeubles)*