

Ville d'Épinal  
Opération Épinal au Cœur

**OPAH-RU « rénovons notre cœur de ville »**  
Volet Renouvellement Urbain

**Demande de vérification de l'éligibilité aux  
financements RHI-THIRORI  
et de soutien pour des études de calibrage**

Mai 2020

## Table des matières

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | Contexte de l'opération.....  | 3  |
| 2.  | La mise en place du volet habitat et Renouvellement Urbain du projet Epinal au Coeur  |    |
|     | A. Synthèse du projet.....  | 5  |
|     | B. Présentation de la stratégie propre aux ORI.....   | 6  |
|     | C. Engagement de l'autorité compétente .....  | 6  |
| 3.  | Dérogation à la condition significative d'occupation .....  | 8  |
|     | A. Description et analyse de la vacance .....   | 9  |
|     | B. Loyers du marché local .....   | 10 |
|     | C. Argumentaire lutte contre la vacance .....   | 11 |
| 4.  | Caractère multisitede l'opération.....  | 11 |
| 5.  | Fiches de demande et de synthèse.....   | 12 |
|     | A. Fiches de demande et de synthèse de présentation du projet.....  | 12 |
|     | B. Cartographies et tableau de synthèse.....  | 13 |
| 6.  | Rapport de présentation de la politique de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et de la politique locale de requalification urbaine ..... | 17 |
|     | A. Cadre global .....   | 17 |
|     | B. Repérage des situations .....  | 17 |
| 7.  | Fiches descriptives pour chaque immeuble.....   | 19 |
| 8.  | Produits de sortie.....   | 44 |
|     | A. Stratégie .....  | 44 |
|     | B. Projet par immeuble.....   | 46 |
| 9.  | Éléments justifiant la qualité à agir .....   | 54 |
| 10. | Etude de calibrage .....  | 54 |
|     | A. CCTP de l'étude de calibrage .....   | 54 |
|     | B. Délibération habilitant le demandeur à solliciter la subvention .....  | 56 |
|     | C. Plan de financement .....  | 56 |
|     | D. Echancier de réalisation.....  | 56 |
|     | E. Tableau financier renseigné.....   | 58 |

# 1. Contexte de l'opération

---

## Contexte démographique

La Ville d'Epinal compte 33.874 habitants, soit environ 29% de la population de la Communauté d'Agglomération d'Epinal (CAE) à laquelle elle appartient, qui compte 116.000 habitants et 78 communes.

Depuis 40 ans, Epinal connaissait une perte de sa population. Cette érosion démographique affecte principalement les familles avec enfants qui quittent la commune pour s'installer dans les communes périurbaines. Une hausse de la Population municipale de +182 habitants est à noter pour la première année en 2020. Cette évolution témoigne du fait que la commune d'Epinal a retrouvé une certaine attractivité, notamment auprès des jeunes adultes (études, premier emploi) et des seniors. Ceci peut s'expliquer par l'engagement depuis les années 2000 d'une politique de renouvellement urbain importante qui contribue à la transformation progressive de son image pour renforcer l'attractivité et le dynamisme du centre-ville avec l'amélioration des déplacements et aménagements de qualité des espaces publics. La Ville d'Epinal a ainsi entrepris des travaux ambitieux pour la requalification du centre-ville, avec l'aménagement d'espaces publics (quais, port, marché...) en lien avec les mobilités durables, l'implantation de nouveaux équipements culturels (BMI, multiplexe cinéma, Salle de musique actuelles « la souris verte », musées d'art contemporain « la plomberie »), et la valorisation de son patrimoine historique (Tour chinoise ; marché couvert,...).

Par ailleurs, elle ne manque pas d'atouts: ville à taille humaine, cadre de vie naturel, programmation culturelle reconnue, vitalité associative et sportive, formation universitaire et dynamisme économique avec les Pôles Image, le Pôle Numérique, Bois Eco-construction et Fibres, avec une activité recherche et développement en expansion.

## Contexte marché des logements du centre-ville

Le marché local des logements en centre-ville est un marché détendu avec une vacance importante (1 logement sur 5, soit 1290 logements vacants).

Une étude réalisée dans le cadre de l'étude pré opérationnelle de l'OPAH-RU sur la vacance a montré que les produits logements ne répondaient plus à la demande actuelle. L'absence de qualités résidentielles et le niveau du budget élevé les rend non concurrentiels avec le parc de logements des communes périphériques, type maison individuelle. Nous constatons donc une évasion de la population du centre-ville.

Dans un marché où les clientèles potentielles ont finalement le choix, la vacance se concentre sur les biens les plus dégradés, et notamment sur les petits logements dans les monopropriétés. La vacance touche également le parc de grandes copropriétés des années 70-80 ne correspondant plus aux standards actuels.

De plus, les propriétaires bailleurs sont plutôt âgés, avec des capitaux limités, sans projet de travaux pour faciliter la vente ou la location. La moitié des bailleurs privés habitent l'agglomération et les trois quart le département. La plupart ne possèdent qu'un ou deux logements, et peu détiennent un gros patrimoine immobilier. L'étude a montré également que les logements non entretenus provenaient pour certains d'héritages pour lesquels les nouveaux propriétaires n'avaient pas besoin de ces revenus fonciers.

Une étude sociologique a identifié des ménages potentiellement intéressés pour s'installer sur le centre-ville d'Epinal (couple avec adolescent ; jeunes retraités ;...), mais ne trouvant actuellement pas de produits-logements adaptés. Une demande importante cible les grands logements pourvus d'espace extérieur et d'une place de stationnement.

### **Un centre-ville contrasté sur le plan social**

Une disparité forte a été constatée sur le centre-ville, entre l'hyper-centre et les quartiers en proximité immédiate du centre-ville. L'hyper-centre et les rue de faubourg sont plutôt marqués par une population précaire avec un parc locatif important, alors que des quartiers en proximité immédiate accueillent des propriétaires aisés.

La Ville d'Epinal accueille 34,7% de logements locatifs sociaux publics (données RPLS 2019), et 32% dans le centre-ville. Le bailleur public produit des opérations de grande qualité pour fidéliser leur population et concurrencer le secteur privé. La faible différence de loyers entre le parc locatif privé et le parc locatif social rend poreux les marchés locatifs et favorise la spécialisation sociale des ensembles les moins qualitatifs. De ce fait, les logements du parc ancien sont largement occupés par des locataires à ressources très modestes, et le parc locatif privé répond à une demande plutôt précaire (30% des locataires vivent sous le seuil de pauvreté).

### **La politique en matière d'habitat avec les objectifs du SCOT et du PLH en cours d'approbation**

Le SCOT et le PLH préconisent de conforter Epinal et son cœur d'agglomération restreinte. En effet, le SCOT estime que moitié des objectifs logements devront être construits dans le pôle urbain central, regroupant Epinal, Golbey et Chantaine. Aussi, le PLH préconise de renforcer l'attractivité résidentielle pour le cœur d'agglomération à travers la modernisation et le développement d'une offre d'habitat, répondant à l'évolution des besoins des habitants, la poursuite des actions en matière de renouvellement urbain et la valorisation de son parc ancien. Chacun de ces documents organisent ces interventions dans l'enveloppe urbaine (renouvellement urbain, renouvellement du parc, récupération de la vacance) et y prescrit 80% des objectifs logements.

## **2. La mise en place du volet Habitat et Renouvellement urbain du projet Epinal au Cœur**

---

Le projet « Cœur de ville/ Epinal au cœur » rassemble et concrétise les actions menées et à venir autour de 5 items pour valoriser l'image et l'attractivité du centre-ville :

- Développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Fournir l'accès aux équipements et services publics

En intégrant transversalement les thématiques de la transition énergétique et de l'écologie, l'innovation, le recours au numérique et l'animation du cœur de ville.

Différentes démarches ont été déjà lancées : une mission de manager du commerce en centre-ville existe depuis 2016 ; le plan de déplacement urbain est en cours d'étude ; et l'étude pour la mise en place d'un SPR a démarré début mars.

### **L'OPAH-RU, socle du projet « Epinal au cœur »**

Afin d'améliorer la qualité résidentielle du centre-ville d'Epinal, la stratégie opérationnelle déclinée par l'Opération Programmée d'Habitat et de Renouvellement Urbain répond en tout point aux orientations décrites dans le SCOT et le PLH, à travers 4 axes d'intervention prioritaires et sectorisés :

1. Soutenir les propriétaires du parc privé ancien dans la montée en gamme de leur patrimoine
2. Accompagner la rénovation des copropriétés du centre-ville, notamment sur le volet énergétique, pour les copropriétés édifiées entre 1960 et 1975;
3. Mener des actions volontaristes pour traiter l'habitat dégradé et délaissé
4. Valoriser l'identité patrimoniale et architecturale pour améliorer la qualité résidentielle du cœur de la ville.

Ces axes se déclinent dans la convention OPAH-RU, signée le 5 juin 2018, suite à un diagnostic et une étude pré-opérationnelle lancée en 2016. Cette convention partenariale réunie l'Anah, Action Logement, le Conseil Départemental, la Communauté d'Agglomération d'Epinal et la Ville d'Epinal et permet d'engager plus de 6 millions d'€ d'aides incitatives à destination des propriétaires privés et 1 million d'€ d'ingénierie.

#### A. Synthèse du projet (cf. carte globale page 14)

En parallèle des actions de Renouvellement Urbain menées depuis le début des années 2000, plusieurs opérations sur l'habitat ont eu lieu. Une OPAH ravalement de façade a eu lieu entre 2004 et 2009 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Epinal-Golbey, puis un PIG mené par la Communauté d'Agglomération d'Epinal (regroupant 38 communes, puis 78 communes) a débuté en 2015.

L'objectif principal de l'OPAH façade était la lutte contre la vacance. Elle a permis de réhabiliter 480 logements sur les deux centres-villes d'Epinal et de Golbey dont une remise sur le marché d'une centaine de logements dans le centre-ville d'Epinal. Suite à la mise en œuvre du PIG, une action spécifique sur le centre-ville d'Epinal, avec des problématiques propres à un centre-ville de taille moyenne, semblait nécessaire pour compléter le Programme d'Intérêt Général (PIG), ayant pour objectif principal la rénovation énergétique pour les propriétaires occupant davantage les territoires ruraux.

C'est pourquoi une OPAH-RU a été mise en place spécifiquement sur le centre-ville d'Epinal, avec des objectifs et des problématiques propres. Elle s'inscrit sur un périmètre de 6024 logements avec deux secteurs référencés comme prioritaires qui comprennent 1/3 des logements du périmètre environ, soit 2000 logements (barreau Friesenhauser/entrée de ville Est ; rue Notre-Dame de Lorette). Ces périmètres sont prioritaires car ils concentrent des actions publiques : la requalifications d'espaces publics (place de l'Atre et place Edmond Henry), des actions coercitives en matière d'habitat (ORI ; procédure d'insalubrité 5 faubourg d'Ambrail...), des réhabilitations d'immeubles menées par les pouvoirs publics (23 rue de la Maix ; 13 rue d'Ambrail ; 49 bis rue saint Michel ; ...) et des transformations d'ilots (Appel à projet « réinventons nos cœur de ville » tour chinoise ; ilot saint Michel...). L'objectif sur ces secteurs est d'amplifier et de prolonger la dynamique de restauration initiée par la collectivité, afin de rendre visible la requalification du centre-ville.

Au vu du contexte ci-avant énoncé en matière d'habitat, la Ville d'Epinal s'est engagée dans une politique globale au niveau de l'habitat avec la mise en place d' :

#### Un volet de Lutte contre l'Habitat Indigne

La ville se structure en interne et organise des partenariats externes pour repérer et traiter le logement indigne. (cf. chapitre 5). Des procédures sont réalisées, en cours ou à l'étude :

- > Procédures de péril/insalubrité couplées à des expropriations loi Vivien (ex. 29-31 rue saint Michel - 23 rue de la Maix, 5 faubourg d'Ambrail)
- > Procédure d'abandon manifeste (ex. 69 rue saint Michel)

Un volet incitatif qui compte 350 logements à rénover avec l'Anah et 200 sur des thématiques spécifiques Ville.

- > Une animation renforcée auprès des propriétaires bailleurs est mise en œuvre pour lutter contre la vacance (objectif de 140 logements à remettre sur le marché)
  - > un volet « copropriétés fragiles » avec pour objectif 200 logements à rénover
  - > un volet de lutte contre l'habitat indigne avec pour objectif 90 logements à sortir de la dégradation
- La Ville a budgété dans l'OPAH-RU, un montant destiné aux relogements et/ou hébergements et aux frais annexes pour les ménages les plus démunis.
- > un volet d'amélioration de la performance énergétique des logements avec 50 logements à rénover et d'aide au maintien à domicile avec un objectif de 5 logements.
  - > Un objectif de transformation de 5 cellules commerciales vacantes dans les rues de faubourg n'ayant plus de vocation commerciale.

#### Un volet coercitif:

- > Opération de Restauration Immobilière – Les 8 immeubles présentés se situent au droit d'axes majeurs du cœur de ville, dans les secteurs d'intervention identifiés comme prioritaires. La Ville d'Épinal souhaite contraindre les propriétaires à engager des travaux pouvant selon les cas déboucher sur :
  - des acquisitions en direction d'immeubles vacants de longue durée stratégiques pour lesquelles il n'existe pas de projet privé
  - des acquisitions pour lesquelles les porteurs de projets s'orientent vers des réhabilitations non requalifiantes qui risquent de perpétuer les situations de logements indignes.

Un volet Renouvellement urbain qui s'inscrira au-delà du temps de l'OPAH-RU. Des études de faisabilité et des plans guide ont déjà été réalisés sur 4 ilots.

- > Le travail d'acquisition avec l'EPF Lorraine est en cours
- > Des études de programmations plus précises sont en cours
- > Un des ilots a fait l'objet de l'appel à projet « Réinventons nos cœur de Ville » lancé par l'Etat

## B. Présentation de la stratégie propre aux ORI

Les premiers mois de suivi animation ont permis d'ajuster la liste des immeubles sur lesquels la Ville s'est engagée dès la signature de la convention d'opération à assumer un rôle volontariste.

Une étude de faisabilité, en deux temps (étude préopérationnelle OPAH-RU et compléments d'études à l'occasion du suivi animation) a permis de valider une liste de 8 immeubles, dont les situations ont été présentées en comité technique OPAH-RU et lors d'une réunion technique avec l'EPF Lorraine. La ville s'est engagée par délibération en date du 4 octobre 2019 et du 11 juin 2020 à prendre une DUP travaux sur ces 8 immeubles.

A ce stade, la Ville **sollicite la vérification de l'éligibilité de son projet global aux financements RHI-THIRORI** et souhaite **engager des études de calibrage** sur 5 immeubles ciblés en ORI les plus difficiles à faire muter pour préparer finement le passage à la phase opérationnelle.

Ces études de calibrage permettront ainsi de :

- Calibrer et préparer l'opération future : suivi des procédures et prévention des risques juridiques, lancement ou poursuite des acquisitions (dont par expropriation), identification des démolitions / conservations, définition des relogements / hébergements et accompagnement social, définition du programme de logements et choix d'aménagements finaux. A ce stade, seules des orientations de projet sont définies,
- Identifier plus finement, le coût des travaux nécessaires à la réhabilitation de chaque immeuble,
- Organiser les partenariats nécessaires.

## C. Engagements de l'autorité compétente dans la menée des ORI (joint en annexe)

### Délégation de maîtrise d'ouvrage :

La ville d'Épinal a une délégation de maîtrise d'ouvrage de la part de la Communauté d'Agglomération d'Épinal pour mener ce projet d'OPAH-RU. .

### Engagement de l'OPAH-RU

La délibération du Conseil Municipal du 15 février 2018 lance le projet d'OPAH-RU sur le centre-ville spinalien et la convention d'OPAH-RU a été signée le 5 juin 2018.

Des délibérations du Conseil municipal d'Épinal en date du 3 octobre 2019 et du 11 juin 2020 s'engageant à mener des Opérations de Restaurations immobilières sont annexées au présent dossier ou vous parviendront avant le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

### Structuration du partenariat permettant d'assurer la menée des ORI

La ville structure son partenariat et s'organise pour mener ces opérations :

- Une convention est signée depuis le 11 juillet 2018 avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine, pour le portage de biens que la ville souhaite acquérir, et notamment les immeubles en ORI.
- Un travail partenarial est également engagé avec Epinal Habitat concernant la réhabilitation de biens n'aboutissant pas grâce à des porteurs de projets privés.
- Une convention a été signée le 20 novembre 2018 avec Action logement pour le financement de projets en monopropriété et la rénovation de bien complexe.

En parallèle, une liste d'investisseurs privés susceptibles d'être porteurs des opérations de requalification est en train de se constituer grâce à la phase incitative.

### Organisation financière

Par anticipation, depuis le démarrage de l'OPAH-RU, la ville provisionne annuellement une somme de 100 000€ pour mener à bien l'Opération de Restauration Immobilière, et ainsi porter les opérations qui seront nécessaires.

### 3. Dérogation à la condition significative d'occupation

---

#### A. Description et analyse de la vacance

La dégradation des logements au cœur d'Épinal mise en évidence par l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU concerne très majoritairement des logements vacants. Seuls quatre logements dans les immeubles ciblés en ORI sont potentiellement occupés.

Le croisement des analyses statistiques (indicateurs de fragilité) avec les relevés de terrain, et les études de faisabilité, témoignent d'une corrélation évidente entre l'inoccupation du bâti, sa dégradation et la nécessité d'engager des travaux de remise aux normes lourds et coûteux pour reconquérir ce parc délaissé. D'autre part nous constatons une rotation importante de locataires dans les logements les moins attractifs, qui engendre une vacance conjoncturelle récurrente.

A l'occasion de l'étude préalable, puis au cours des premiers mois de suivi animation, un enjeu majeur lié aux immeubles vacants dégradés de longue durée a été mis en avant, avec :

- L'existence d'immeubles dégradés vacants de longue durée présentant un potentiel important d'accueil de population en réponse aux enjeux d'attractivité du cœur de ville mis en exergue dans le cadre du programme « Épinal au Cœur »,
- Le caractère stratégique sur le plan urbain de certains de ces immeubles (têtes d'îlot, immeubles emblématiques, patrimoniaux ; en lien direct avec les requalifications d'espaces publics, et situés à l'entrée du centre historique),
- Le caractère insuffisamment requalifiant de certains projets locatifs d'initiative privée (réhabilitation à moindre coût ne traitant pas la question des éclaircissements, de la qualité résidentielle et privilégiant les divisions d'immeubles pour créer de petits logements dans un objectif de produits locatifs à court terme),
- Une potentialité d'habitat indigne dans des locations de courte durée, provoquant une vacance conjoncturelle à répétition.

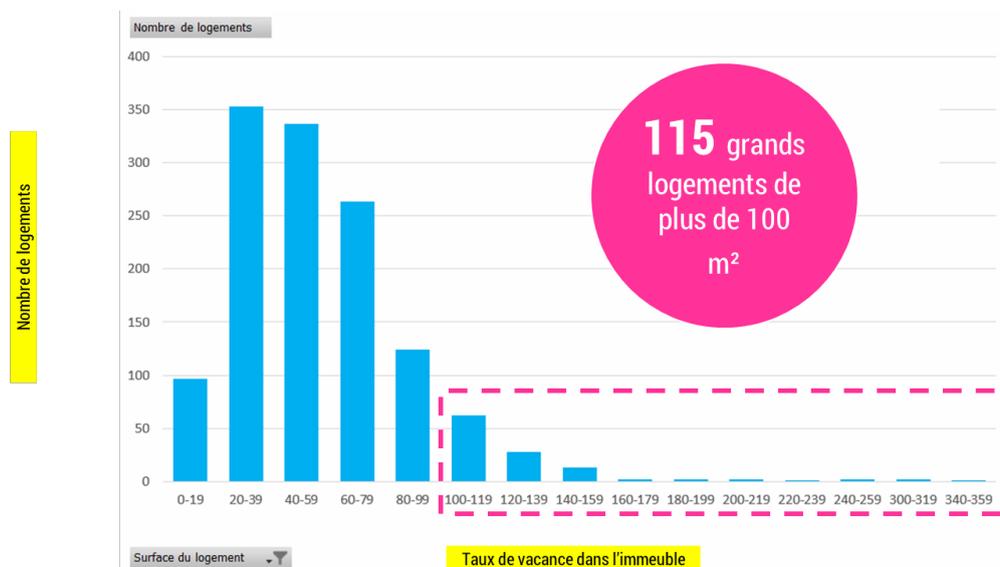
Alors que l'opération a permis d'engager une dynamique importante lors de la première année (doublement des objectifs de réhabilitation inscrits dans la convention), des immeubles stratégiques altèrent les effets des premières requalifications, bien qu'ayant fait l'objet d'une animation renforcée. Il s'agit de situations bloquées.

#### Une vacance principalement située sur des petits logements

Les logements vacants sont majoritairement des petits logements dans des monopropriétés, conséquence notamment des divisions d'immeubles anciens dans le centre historique et les rues de faubourg, soit des logements ne correspondant plus à la demande actuelle. En parallèle, l'étude sociologique confirme un potentiel de ménages intéressés pour revenir au centre-ville. Elle a donc mis en évidence l'inadéquation entre l'offre et la demande, au niveau de la typologie des logements, le manque de qualité résidentielle avec l'absence d'équipements (balcon, parking, ...) et des coûts trop importants d'achat et de travaux par rapport à la construction neuve.

#### De grands logements vacants à réhabiliter pour répondre aux besoins identifiés

Il est également à noter qu'un stock de 115 grands logements (plus de 110 m<sup>2</sup>) vacants est présent dans le périmètre qui permettrait de répondre aux besoins identifiés d'accueil de familles après réhabilitation et transformation. Ces logements sont localisés principalement dans le quartier de la reconstruction (rive gauche).

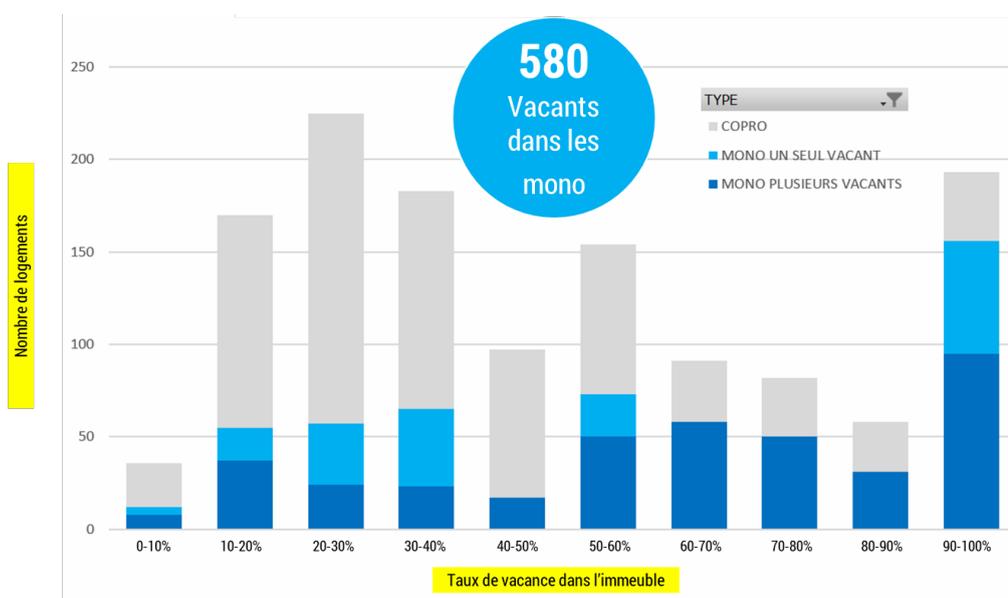


Périmètre OPAH RU - Source Majic3 2018 – VV

### Une vacance structurelle importante située principalement dans les rues de faubourg

Un tiers de ces logements vacants du cœur de ville l'est depuis plus de deux ans et un quart de la vacance se concentre sur les rues de faubourg (Saint Michel, Ambrail, Nancy, Alsace, Notre Dame de Lorette), notamment en rez-de-chaussée des immeubles ou dans des monopropriétés.

Périmètre OPAH RU - Source Majic3 2018 – Villes Vivantes



### B. Loyers du marché local

Les professionnels de l'immobilier relèvent des loyers de location situés dans une fourchette allant de 5,2 € à 8,3 € mensuels par m<sup>2</sup>, tandis que les loyers conventionnés applicables s'étalent entre 5,18 et 6,10€ selon la performance énergétique des logements considérés. Les prix sont homogènes sur l'hypercentre et légèrement inférieurs dans les rues de faubourg.

Le loyer des petits logements peut avoisiner les 10 €/m<sup>2</sup>, mais ceux-ci se louent plus difficilement car l'offre dépasse la demande, surtout lorsqu'ils sont de qualité médiocre. Les grandes surfaces, moins fréquentes et qui correspondent davantage aux besoins identifiés sur ce secteur (famille, colocation étudiante), sont relativement bon marché, et proposent des prix proches, voire équivalents, aux loyers du parc social pour un quart de l'offre.

### C. Argumentaire pour la dérogation à la condition significative d'occupation.

La résorption de la vacance est un axe majeur et transversal de l'OPAH-RU-RU afin de lutter contre l'étalement urbain et de favoriser la reconquête du centre ancien. D'ailleurs une taxe sur les logements vacants est mise en place sur la commune depuis septembre 2013. La vacance structurelle touche principalement les monopropriétés dans les rues de faubourg et notamment sur les secteurs identifiés comme prioritaires, mais également les copropriétés des années 60-70 qui ne répondent plus aux attentes actuelles.

Du fait du marché détendu en centre-ville, les clients potentiels ont finalement le choix ce qui entraîne le délaissement presque systématique des logements dégradés ou insalubres de cœur de ville. L'absence de qualité résidentielle est le principal motif de non location ou de non vente.

Aussi la vacance conjoncturelle, significative d'une rotation fréquente des locataires peut être source de mal logement. 140 remises sur le marché de logements vacants sont prévues et accompagnées financièrement dans le cadre de l'opération pour permettre de valoriser l'image du centre-ville. Il est important de pouvoir maîtriser le renouvellement urbain de certains immeubles stratégiquement qui dégradent l'image de la ville par leur manque d'entretien et leur vacance. Cette maîtrise par la Ville permettra également de diversifier l'offre des logements remis sur le marché dans un but de renforcer la mixité sociale avec une attention particulière sur les produits de sortie via une animation renforcée organisée sur ces adresses ou la reprise en main de ces fonciers.

## 4. Caractère multisite de l'opération (cf. carte générale p.14)

---

Du fait d'une communication renforcée, l'année 1 de l'OPAH-RU a été marquée par une intensité d'activité qui a permis d'accompagner 473 porteurs de projets représentant 879 logements.

Cette activité a permis de mettre en évidence, parmi les immeubles stratégiques identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, les situations évoluant vers une réhabilitation accompagnée, et les situations bloquées. Néanmoins l'animation renforcée réalisée la première année sur les immeubles stratégiques identifiés comme bloqués, qui ternissent l'image du centre-ville depuis de nombreuses années, n'a pas permis de les engager dans une démarche de travaux ou d'assurer une réhabilitation qualitative.

Les îlots faisant l'objet de dégradation ou d'insalubrité avancée ont été traités au préalable par la collectivité comme "l'îlot saint Michel" ou encore "l'îlot de la tour chinoise". Les acquisitions sont anciennes et antérieures à la durée de rétroaction possible dans le cadre d'un financement RHI-Thirori pour la plupart des immeubles. **Seules les poursuites de ces acquisitions pourraient être prises en compte mais au sein d'un périmètre diffus et d'une opération multisite RHI.**

Les immeubles à faire évoluer, même répartis dans une opération multisite, sont ciblés et concentrés dans les deux secteurs prioritaires du périmètre cœur de ville. Secteurs où sont également mises en œuvre des actions coercitives et publiques multiples (réhabilitations d'immeubles ; requalifications d'espaces publics, plan guide, procédures...) qui permettent d'engager une dynamique de réhabilitation.

## 5. Fiches de demande et de synthèse

A. Fiche de synthèse soumise à la commission LHI

### Partie à renseigner par le demandeur

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| Région :  | GRAND EST   | Nom de l'opération :                                       | « Epinal au cœur –<br>Rénovons notre cœur<br>de ville » |
| Département :   | Vosges  | Nombre d'immeubles du périmètre :                          | 1300  |
| Commune :   | Epinal  | Nombre de logements du périmètre :                         | 6024  |
| Maître d'ouvrage demandeur :  | Ville d'Épinal en délégation<br>de maîtrise d'ouvrage pour la<br>Communauté<br>d'Agglomération d'Epinal | Nombre de ménages occupants<br>(cad relogés + à reloger) : | 3   |
| Nature de la relation entre la collectivité<br>et l'opérateur, si la collectivité n'est pas<br>MO | /   | Projet multisites : Oui / Non                              | OUI   |
|   |   | RHI bidonvilles : Oui / Non                                | NON   |

### 1. Contexte et articulation avec l'opération envisagée

Pages 3 à 10 et pages 15 à 16.

### Synthèse du contexte du territoire

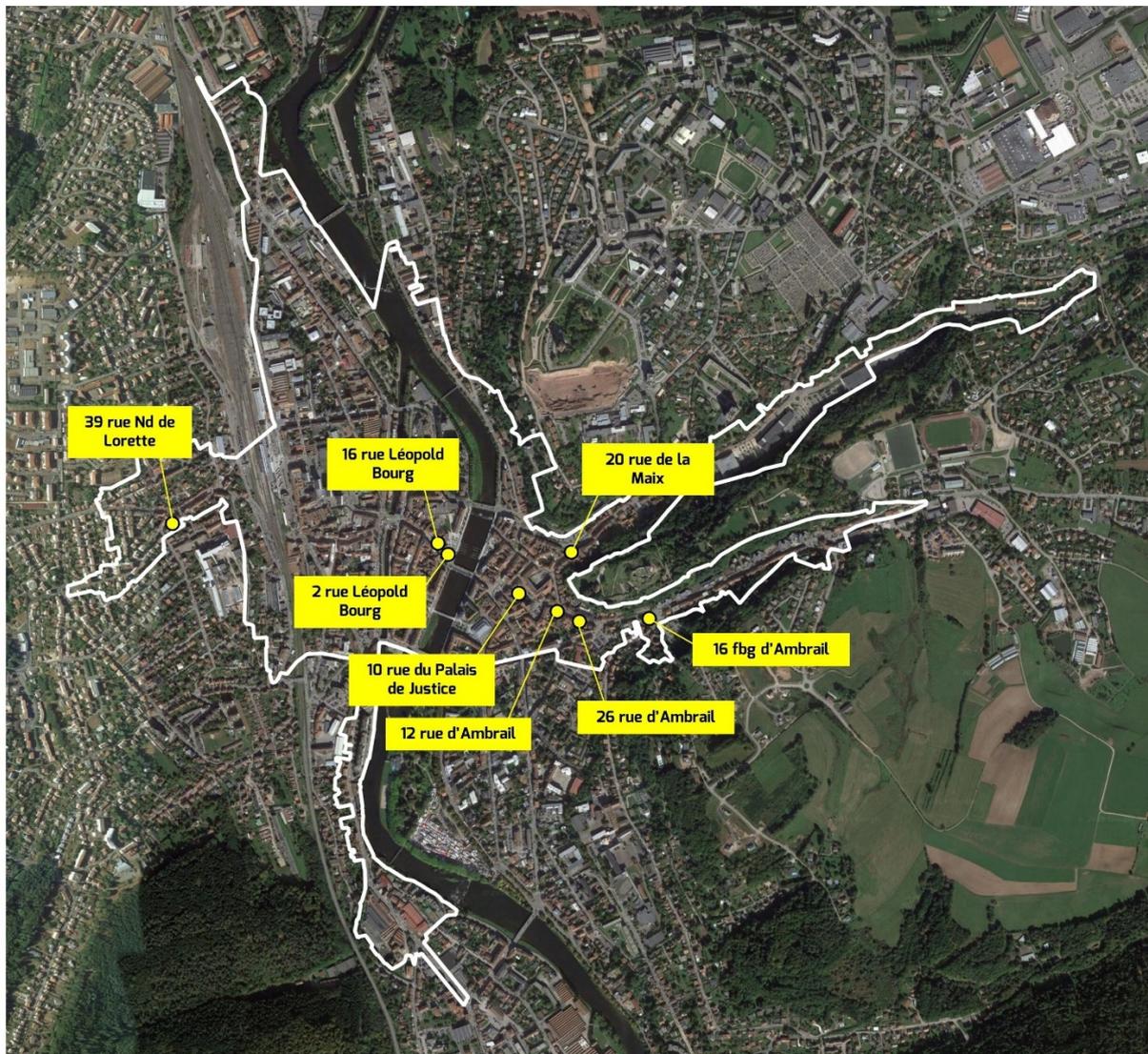
#### ++ Synthèse du contexte du territoire

|   |                   |  |                      |
|---|-------------------|--|----------------------|
| Protocole de lutte contre l'habitat indigne     | Oui               | Années début / fin   | En cours             |
| Programmes LHI en cours (OPAH, MOUS, PIG)       | Oui / OPAH-<br>RU | Années début / fin   | 2018-2023            |
| Opération d'aménagement englobant le projet RHI | NON               | Années début / fin   |                      |
| ORI   | Oui               | Années début / fin   | 2020-2025            |
| Nombre d'immeubles de l'étude du périmètre ORI  | 8                 | Nombre de logements Anah LHI-PB année 1 OPAH-<br>RU (2018-2019)              | 16                   |
| Nombre d'arrêtés d'insalubrité pris l'année...  | 3                 | Nombre de logements Anah LHI-PO année 1 OPAH-<br>RU (2018-2019)              | 3                    |
| Nombre d'arrêtés de péril pris l'année...       | 9                 | Nombre de copropriété Anah (aide au syndicat) année<br>1 OPAH-RU (2018-2019) | 150                  |
| Nombre de travaux d'office réalisés l'année...  | 0                 | Part des crédits Anah consacrés à la LHI                                     | 562 805€<br>soit 18% |

\* Ces données peuvent être obtenues auprès du délégué de l'Anah

### 2. Historique de l'opération RHI / THIRORI

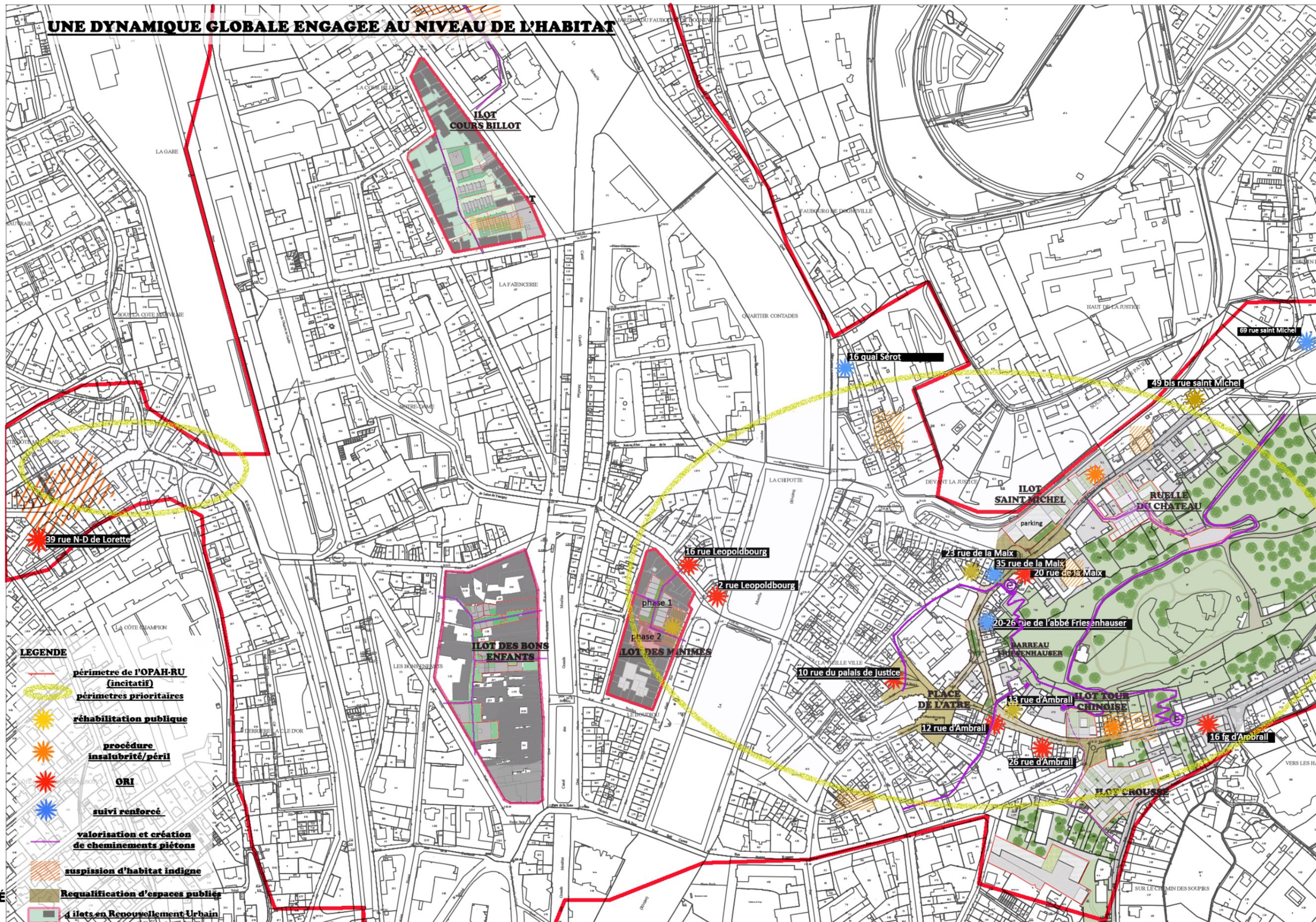
Voir partie 2 et 4 – page 4 à 7 et page 10



| Demandeur : Ville d'Épinal- MO Déléguée pour la CAE                |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |               |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------|
| Ville : Épinal   |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |               |
| Nom de l'opération : Épinal au Cœur – Rénovons notre cœur de ville |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |               |
| Type de projet : ORI - THIRORI                                     |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |               |
| Parcelles  | AB298                            | AB498                            | AB601                            | AT263                            | AB556                            | AI073                            | AB1220                           | AB305                            | Total THIRORI |
| Adresses   | 2 rue Léopold Bourg              | 10 rue du palais de justice      | 26 Rue d'Ambrail                 | 16 rue Faubourg d'Ambrail        | 12 rue d'Ambrail                 | 39 rue ND de Lorette             | 20 rue de la Maix                | 16 rue Léopold Bourg             | 8             |
| Nb lots  | 4                                | 5                                | 6                                | 7                                | 3                                | 7                                | 5                                | 2                                | 39            |
| Dont nb logements  | 3                                | 3                                | 5                                | 7                                | 2                                | 6                                | 4                                | 1                                | 31            |
| Dont nb commerces  | 1                                | 2                                | 1                                | 0                                | 1                                | 1                                | 1                                | 1                                | 8             |
| Nb propriétaires   | 2                                | 1                                | 2                                | 1                                | 1                                | 1                                | 1                                | 1                                | 10            |
| Surface de plancher initiale                                       | 210                              | 350                              | 246                              | 260                              | 140                              | 272                              | 440                              | 337                              | 2255          |
| Surface utile initiale   |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  | 0             |
| Nb personnes occupantes  | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 1                                | 2                                | 1                                | 0                                | 4             |
| Nb ménages occupants (lors de la prise en charge de l'im)          | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 2                                | 1                                | 0                                | 3             |
| Dont nombre de ménages relogés                                     | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0             |
| Dont nombre de ménages à reloger                                   | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 1                                | 0                                | 1             |
| Nombre de ménages hébergés + à héberger                            | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 2                                | 0                                | 0                                | 2             |
| Nombre de ménages accompagnés                                      | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0             |
| Nb PO  | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 1                                | 0                                | 1                                | 0                                | 2             |
| Nb locataires  | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0                                | 0             |
| Nature de l'immeuble   | bloqué susceptible d'être acquis |               |
| Date de l'arrêté (polices)   | néant                            |               |
| Date de DUP travaux en cas d'ORI                                   | à venir                          |               |
| Date d'acquisition*  | néant                            |               |
| Valeurs Vivien **  | néant                            |               |
| Valeurs minorées du coût des mesures prescrites**                  | NC                               |               |
| Valeurs vénales **   | NC                               |               |
| Valeur d'acquisition réelle**                                      | NC                               |               |
| Valeur portée au bilan**   | NC                               |               |
| Destination  | rénovation                       |               |
| Surface de plancher produite                                       | 270                              | 350                              | 213                              | 205,5                            | 140                              | 272                              | 440                              | 418                              | 2308,5        |
| dont surface de plancher de logements                              | 215                              | 240                              | 186                              | 185,5                            | 120                              | 272                              | 340                              | 308                              | 1866,5        |
| Surface utile de logement produite                                 | NC                               | 0             |
| dont Su de logements   | NC                               | 0             |

\* Si l'acquisition de fait, par lots, de manière étalée dans le temps, indiquer la période d'acquisition.  
 Dans ce cas, le tableau descriptif des immeubles par lots (onglet 6b) sera également rempli et indiquera les dates d'acquisition des divers lots.  
 \*\* Se reporter au chapitre 4 de l'instruction, paragraphe 4.2.3 relatif aux dépenses d'acquisitions éligibles au financement.  
 L'ensemble de ces valeurs sont estimées par les services des Domaines et peuvent inclure des frais de emploi.

# UNE DYNAMIQUE GLOBALE ENGAGÉE AU NIVEAU DE L'HABITAT



## 6. Rapport de présentation de la politique de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et de la politique locale de requalification urbaine

---

### A. Cadre global

Le diagnostic de l'étude préalable à l'OPAH-RU a mis en évidence une concentration de logements en catégorie 7 et 8 dans les secteurs paupérisés du centre-ville : rue Saint- Michel, rue Friesenhauser, Faubourg d'Ambrail, rue Joliot Curie, secteur Notre Dame de Lorette (secteurs prioritaires). Des fiches par immeuble ont été réalisées ciblant des immeubles dégradés.

Dans un contexte où la dégradation concerne très majoritairement des logements vacants, qui peuvent être occupés sur de courtes périodes et induire des situations d'insalubrité, l'action conduite dans le cadre de l'OPAH-RU vise le traitement des logements très dégradés, par la mise en œuvre d'actions incitatives et de mesures coercitives, confortées par la mise en œuvre d'arrêtés d'insalubrité ou de péril lorsque les situations le justifient.

Quatre arrêtés ont été pris depuis 2016 ou sont en cours sur d'autres immeubles que ceux ciblés en ORI, l'un relevant d'une insalubrité irrémédiable au 27-31 rue Saint-Michel, l'autre d'un péril ordinaire au 23 rue de la Maix, des logements en insalubrité réparable et irrémédiable ont été repérés au 5 faubourg d'Ambrail et font l'objet d'une procédure en cours, et un arrêté d'urgence a été pris au 55 faubourg de Poissompré. Davantage d'immeubles font l'objet d'une attention particulière par la Ville pour vérifier l'état de dégradation ou d'insalubrité et mettre en place la procédure la plus judicieuse.

### B. Repérage des situations

#### Une structuration de la LHI sur le territoire

Suite à la mise en œuvre de la convention d'OPAH-RU, la Ville a défini une organisation du repérage et du traitement des situations de mal logement en interne et avec les partenaires sociaux et techniques de son territoire.

Ainsi, la Ville d'Epinal participe au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne. Un élu a été nommé pour la gestion des situations de mal logement au niveau politique, et le service Habitat et Renouvellement Urbain, qui pilote l'OPAH-RU et le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain sur le quartier Bitola-Champaubert (secteur avec une forte concentration d'habitat indigne) représente la Ville au niveau technique. Le service coordonne également les actions de lutte contre l'habitat Indigne en interne en lien avec les différents services concernés par cette thématique au niveau technique.

Dans le cadre de l'OPAH-RU une animation renforcée est réalisée permettant d'assurer le repérage de ces situations. Pour accompagner cette démarche, la Ville a mis en place un groupe de travail en interne comprenant le service Habitat et Renouvellement Urbain, la Direction des Affaires Sociales, la Police municipale, pour mutualiser et centraliser les informations et les actions (suivi social, suivi des difficultés/impayés pour le paiement des factures d'énergie).

La police municipale, qui centralise les plaintes émanant principalement des locataires, effectue les visites sur site et assure le suivi, si les désordres observés relèvent du Règlement Sanitaire Départemental. Pour les situations cumulant des problématiques lourdes liées à la sécurité des occupants, un lien est établi avec l'Agence Régionale de Santé. La Direction des Affaires Sociales intervient dans le relogement éventuel des ménages, le suivi et la remontée de situations de mal logement.

Les faisabilités menées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ont permis de démontrer l'existence potentielle de situations de mal logement, où les locataires n'ont pas souhaité faire valoir leurs droits en signalant leur situation. Le

partenariat entrepris entre les différents services pour une meilleure coordination des actions permettra également de connaître ces situations de mal logement qui se dissimulent dans des immeubles très dégradés semblant inoccupés. Le service Habitat et Renouvellement Urbain est également intervenu auprès de partenaires sociaux intervenant sur le terrain auprès de ménages en difficultés plus concernés par d'éventuelles situations de mal logement. Des temps de formations ont été réalisés sur la lutte contre l'habitat indigne et des outils, tel que des « Relevés d'information logement » ainsi qu'une connaissance plus générale sur la méthode d'intervenir dans ces situations souvent précaires, leur ont été transmis permettant d'améliorer l'identification de situations d'habitats indignes occupés. Aussi une commission mal logement sera mise en place pour traiter de manière partenariale ces remontés d'information et ne pas nuire davantage à la situation sociale des ménages.

#### Une augmentation du nombre de remontée cette dernière année.

Nous constatons depuis l'année dernière une progression des remontées concernant des situations de mal logement et des signalements qui débouchent sur une procédure.

La structuration d'une gouvernance efficace et la création des outils permettant une organisation optimale a été possible grâce à un travail de coordination inter services avec notamment la mise en place d'une sensibilisation de l'ensemble des travailleurs sociaux (pompiers, infirmiers à domicile, facteur, portage de repas à domicile...) intervenant dans le périmètre de l'OPAH- RU.

L'identification des situations problématiques s'est améliorée, notamment par des temps de formations et d'échanges auprès des acteurs de terrain afin d'expliquer les enjeux de l'OPAH-RU. La consolidation du partenariat dédié à ces sujets permet aujourd'hui d'organiser le suivi adapté de ces logements et immeubles susceptibles de relever des procédures d'insalubrité et/ou de péril,

#### Une amplification de la LHI à venir

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la ville souhaite renforcer sa communication sur la possibilité pour les locataires de signaler un problème de mal logement et élargir son partenariat concernant le repérage des situations.

La mise en place du permis de louer est à l'étude pour les périmètres prioritaires du centre-ville d'Epinal. Un partenariat avec la CAF pour conditionner les aides logements à l'autorisation de mise en location est souhaité dans ce cadre (discussions en cours).

L'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH-RU est missionné pour réaliser un travail prospectif de terrain, au travers :

- d'enquêtes et de visites des immeubles repérés comme dégradés
- et de visites logements identifiés en catégorie cadastrale 6,7 ou 8 et/ou du repérage qui a abouti aux fiches immeubles réalisées lors de l'étude pré-opérationnelle

Cette intervention est priorisée dans un premier temps dans les secteurs paupérisés du centre-ville : rue St Michel, rue Friesenhauser, faubourg d'Ambrail, rue Joliot Curie et le secteur Notre Dame De Lorette.

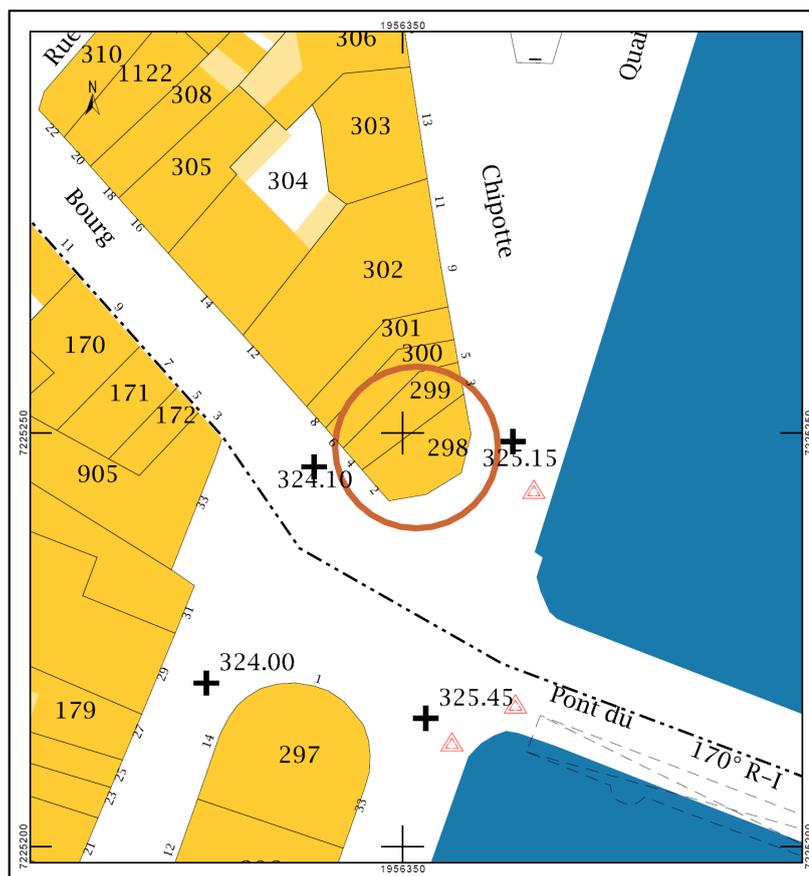
## 7. Fiches descriptives pour chaque immeuble

### A. Fiches descriptives à l'immeuble

#### **FICHE N°1 : 2 rue Léopold Bourg 88 000 Épinal**

Parcelle AB 298 - Dispositif THIRORI

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Nombre de lots : 4  | Nombre de locataires : 0              |
| Nombre de logements : 3   | Nombre de ménages déjà relogés : 0    |
| Nombre de logements occupés initialement : 0                                  | Nombre de ménages à reloger : 0       |
| Nombre de commerces : 1   | Nombre de ménages non relogeables : 0 |
| Nombre de locaux autres : 0   | Nombre de ménages accompagnés : 0     |
| Nombre de propriétaires : monopropriété avec deux propriétaires en indivision | Nombre de ménages hébergés : 0        |
| Nombre de PO : 0  | Nombre de personnes occupantes : 0    |



Le 2 rue Léopold Bourg est un immeuble vacant occupant une tête d'îlot en cœur de ville (5 façades et un mur mitoyen à l'arrière), sur la rue commerçante principale. Les 3 logements (60m<sup>2</sup> chacun) sont vacants depuis plus de 10 ans et le local commercial de RDC (60m<sup>2</sup>) depuis 2018, en raison d'un blocage lié d'une part au niveau de la dégradation intérieure importante (effondrement du plancher du 1er étage, présence de plomb accessible), et d'autre part à une procédure de divorce en cours entre le couple de propriétaires.

L'immeuble est de fait en état d'abandon. Les détenteurs sont :

- ERIC POIROT
- DOMINIQUE ANDRE

Une procédure pour contraindre le propriétaire à rénover sa façade a débuté en novembre 2008, sans que le propriétaire réponde aux sollicitations de la Ville.

L'immeuble est particulièrement stratégique au regard de sa situation, de sa visibilité et de son niveau de dégradation.

Cet immeuble est vacant et fait l'objet d'une demande de dérogation, éléments présentés au chapitre 2 du présent document.



|                                     |  |   |   |
|-------------------------------------|--|---|---|
| <b>Natures sommaires</b>            | <i>Insalubre</i>   | NON   | <i>Une démarrage de procédure pour mise en demeure de ravaier</i> |
|                                     | <i>Sous arrêté de péril</i>  | NON   |   |
|                                     | <i>Sous ORI et en situation bloquée susceptible de devoir être acquis</i>  | <i>Programme de travaux à préciser dans le cadre de l'étude de calibrage.<br/>Enjeux : &gt;éviter la division des plateaux de 60m2,<br/>&gt;maintenir un accès indépendant aux étages,<br/>&gt;faire cesser l'exposition au plomb (peintures),<br/>&gt;recréer 2 logements locatifs conventionnés avec réoccupation du RDC commercial</i> |   |
| <b>Nature précise de l'immeuble</b> | <i>Immeuble stratégique en tête d'îlot 4 niveaux : un RDC commercial et 3 niveaux d'habitation de 60m2 chacun, entièrement vacant.<br/>ID dégradation logement R+1 60m2 0,57<br/>ID dégradation logement R+2 60m2 0,57<br/>ID dégradation logement R+3 60m2 0,52</i> |   |   |

|                                  |   |                                      |
|----------------------------------|---|--------------------------------------|
| <b>Acquisitions</b>              | <i>Immeuble déjà acquis</i>   | <i>NON</i>                           |
|                                  | <i>Immeuble que le maître d'ouvrage va acquérir de manière certaine</i>   | <i>NON</i>                           |
|                                  | <i>Sous ORI et en situation bloquée susceptible de devoir être acquis</i>   | <i>OUI cf. fiche et délibération</i> |
| <b>Motivations d'acquisition</b> | <i>Immeuble stratégique très dégradé en tête d'îlot, vacant depuis plus de dix ans. Il dévalorise l'image de la Ville<br/>éviter réoccupation en l'état, sauvegarder la façade, créer des logements conventionnés, maintenir le tissu commercial du cœur de ville, éviter la poursuite de l'effondrement du premier étage</i> |                                      |
| <b>Destination</b>               | <i>Réhabilitation</i>   |                                      |

Motif de conservation : caractère patrimonial et emblématique.

### *Données qui demeurent incertaines et restent à vérifier*

- Intentions des propriétaires à vérifier (l'équipe opérationnelle OPAH-RU a pu établir le contact avec Monsieur Poirot)
- Chiffrage restructuration à préciser (une estimation sommaire a été réalisée)
- Chiffrage réhabilitation + traitement du plomb à préciser (une estimation sommaire a été réalisée)
- Chiffrage traitement de façade à vérifier (une estimation sommaire a été réalisée)

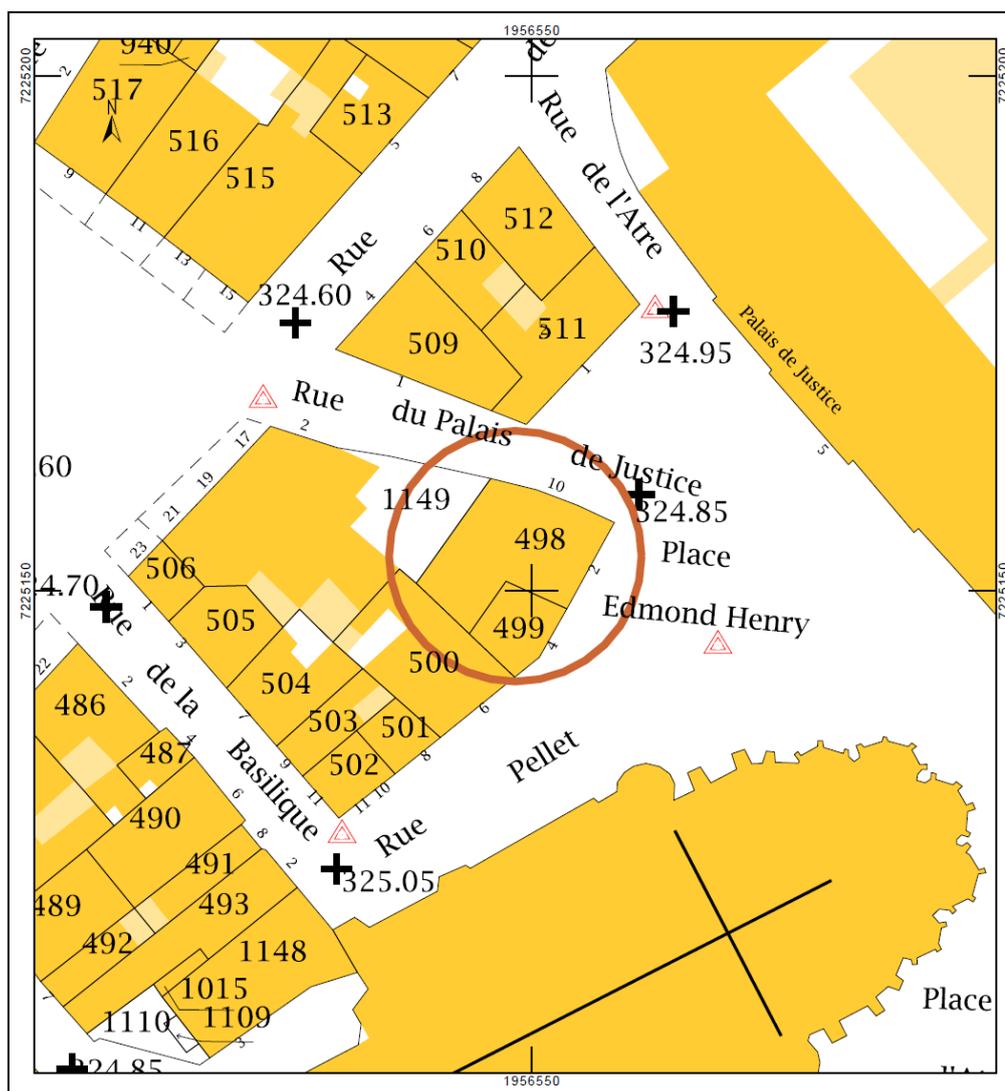
### *Pièces*

- Grille de dégradation

## **FICHE N° 2 : 10 rue du palais de justice 88 000 Épinal**

Parcelle AB 498 - Dispositif THIRORI

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Nombre de lots : 5                           | Nombre de locataires : 0              |
| Nombre de logements : 3                      | Nombre de ménages déjà relogés : 0    |
| Nombre de logements occupés initialement : 0 | Nombre de ménages à reloger : 0       |
| Nombre de commerces : 2                      | Nombre de ménages non relogeables : 0 |
| Nombre de locaux autres : 0                  | Nombre de ménages accompagnés : 0     |
| Nombre de propriétaires : 1                  | Nombre de ménages hébergés : 0        |
| Nombre de PO : 0                             | Nombre de personnes occupantes : 0    |



Le 10 rue du palais de justice est un immeuble vacant occupant une tête d'îlot en plein cœur d'Épinal (3 façades et 2 mitoyennetés à l'arrière), situé sur la place Edmond Henry réhabilitée en 2019.

L'immeuble est vacant depuis plusieurs années en raison de l'inactivité du propriétaire. Il ne répond pas aux sollicitations qui ont pu être faites par la Ville (rencontre avec M. le Maire à plusieurs reprises) ou l'équipe de suivi animation dans sa direction. L'immeuble est de fait en état d'abandon. Le détenteur est :

- Dominique Claudel HUET.

L'immeuble est particulièrement stratégique au regard de sa situation, de sa visibilité et de son niveau de dégradation. Il se situe à un emplacement de premier choix sur la place qui vient d'être requalifiée autant pour le commerce que pour les appartements potentiels. Il représente une surface importante avec de vastes plateaux pouvant être réhabilités en grand logements familiaux, avec la possibilité de les rendre accessibles par ascenseur. Cet immeuble est vacant et fait l'objet d'une demande de dérogation, éléments présentés au chapitre 2 du présent document.



|                                     |  |   |  |
|-------------------------------------|--|---|--|
| <b>Natures sommaires</b>            | <i>Insalubre</i>   | <i>NON</i>  |  |
|                                     | <i>Sous arrêté de péril</i>  | <i>NON</i>  |  |
|                                     | <i>Sous ORI et en situation bloquée susceptible de devoir être acquis</i>  | <i>Programme de travaux à préciser dans le cadre de l'étude de calibrage. Enjeux :<br/>- valoriser le patrimoine bâti en concordance avec les espaces publics requalifiés.<br/>- situation de premier choix pour le commerce et les logements permettant de faire venir une nouvelle population en centre-ville</i> |  |
| <b>Nature précise de l'immeuble</b> | <i>Immeuble stratégique en tête d'îlot 4 niveaux : un RDC commercial et 3 niveaux d'habitation</i><br>L'immeuble de 4 niveaux est composé de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 appartement vacant de 53m2</li> <li>• 1 appartement vacant de 67m2</li> <li>• 1 appartement vacant de 67m2</li> </ul> Un local commercial vacant |   |  |
| <b>Acquisitions</b>                 | <i>Immeuble déjà acquis</i>  | <i>NON</i>  |  |
|                                     | <i>Immeuble que le maître d'ouvrage va acquérir de manière certaine</i>  | <i>NON</i>  |  |
|                                     | <i>Sous ORI et en situation bloquée susceptible de devoir être acquis</i>  | <i>OUI cf. fiche et délibération</i>  |  |

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Motivations d'acquisition</b> | <i>Immeuble très dégradé situé dans un emplacement de 1<sup>er</sup> choix, à réhabiliter en concordance avec les espaces publics requalifiés. Possibilité de créer de grands logements familiaux accessibles</i> |
| <b>Destination</b>               | <i>Réhabilitation</i>   |

Motif de conservation : caractère patrimonial et emblématique au cœur du centre historique.

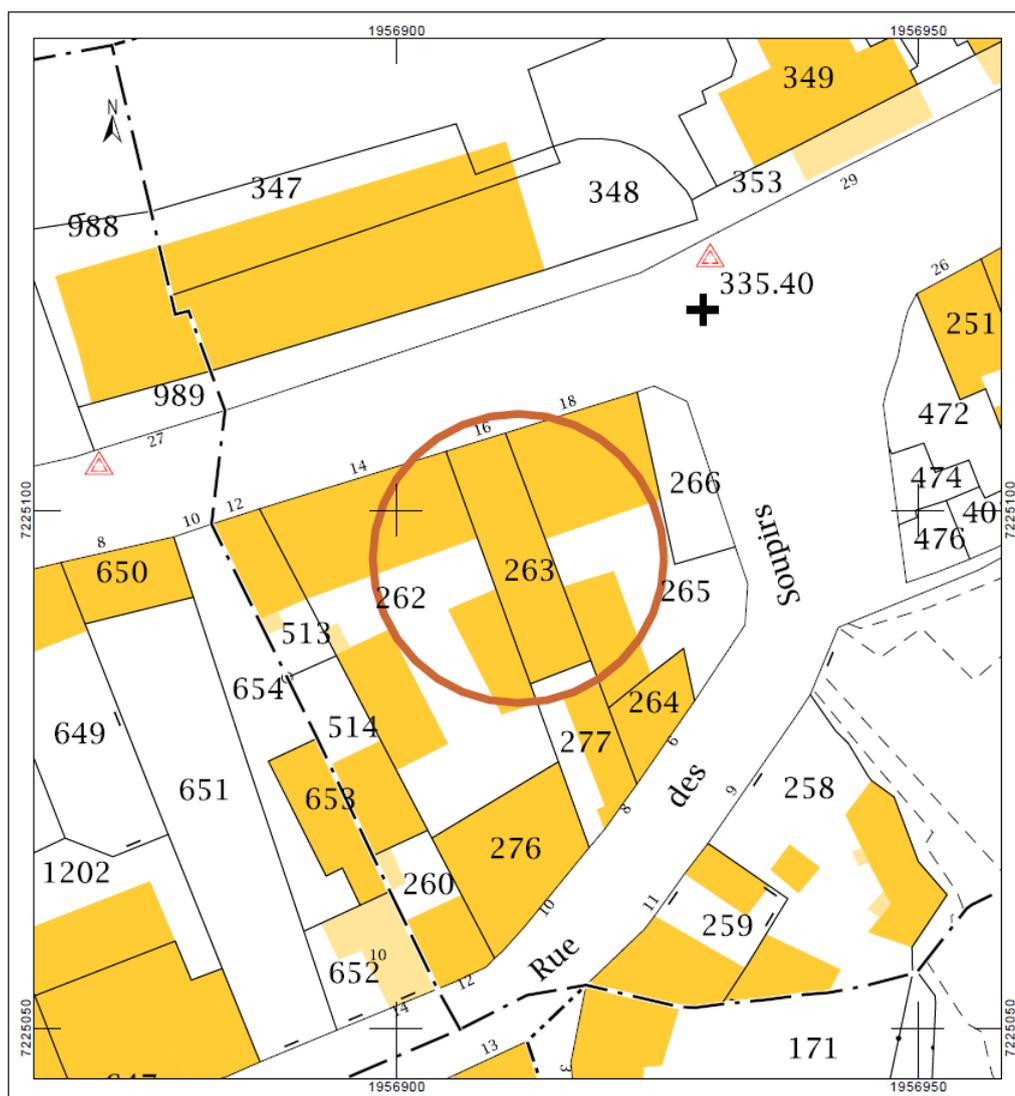
***Données qui demeurent incertaines et restent à vérifier***

- Intentions des propriétaires à vérifier (l'équipe opérationnelle OPAH-RU a pu établir le contact)
- Chiffrage restructuration à préciser (une estimation sommaire a été réalisée)
- Chiffrage réhabilitation à préciser (une estimation sommaire a été réalisée)
- Chiffrage traitement de façade à vérifier (une estimation sommaire a été réalisée)

## FICHE N°3 : 16 rue faubourg d'Ambrail 88 000 Épinal

Parcelle AT263 - Dispositif THIRORI

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Nombre de lots : 7  | Nombre de locataires : 0              |
| Nombre de logements : 7   | Nombre de ménages déjà relogés : 3    |
| Nombre de logements occupés initialement : 3 lors du démarrage d'étude par la Ville | Nombre de ménages à reloger : 0       |
| Nombre de commerces : 0   | Nombre de ménages non relogeables : 0 |
| Nombre de locaux autres : 0   | Nombre de ménages accompagnés : 0     |
| Nombre de propriétaires : 1   | Nombre de ménages hébergés : 0        |
| Nombre de PO : 0  | Nombre de personnes occupantes : 0    |



Le 16 faubourg d'Ambrail est un immeuble vacant situé dans une rue de faubourg marquée par la dégradation. De qualité constructive médiocre, cet immeuble contient des logements très dégradés. Un est situé en RDC dans un ancien atelier transformé en logement sans demande réglementaire au service urbanisme et dans ce logement a été constaté une absence d'éclairage et de ventilation. Ce logement a déjà fait l'objet d'un arrêté d'urgence pour la mise aux normes électriques. Un appartement dans la cour intérieure est dépourvu de ventilation naturelle (hors porte d'entrée), car les fenêtres de toits sont inaccessibles. L'immeuble a été acheté récemment par un investisseur indélicat.

- Propriétaire actuel : Belkacem BOUTAGUERMOUCHET

La Ville d'Épinal et l'opérateur OPAH RU ont rencontré à plusieurs reprises le propriétaire. Au regard des autres réalisations de cet investisseur à Épinal d'une part, et de son absence d'intention d'autres part, de réaliser une réhabilitation permettant de mettre fin à la dégradation, l'initiation d'une procédure apparaît prioritaire. Depuis le dernier rendez-vous avec l'opérateur qui lui a présenté des modélisations de projet et un plan de financement incitatif, le propriétaire ne répond plus aux sollicitations de celui-ci.

La vacance des 7 logements est liée au relogement des occupants pour cause d'inconfort. Au démarrage de l'étude, 3 ménages occupaient l'immeuble. L'objectif majeur est de placer l'acquéreur nouveau propriétaire dans un cadre d'obligation de travaux pour :

- Éviter la réoccupation des logements sans réhabilitation préalable ;
- Obtenir un programme de travaux permettant de restaurer des éclaircissements satisfaisants pour les logements du RDC, sur la base des modélisations présentées au propriétaire actuel par l'opérateur de suivi animation.
- Permettre une réhabilitation globale conforme aux normes d'habitabilité

L'immeuble est particulièrement stratégique au regard de l'importance d'éviter le retour à la situation d'habitat indigne occupé qui a motivé le relogement de ses ex occupants.

Vacance dans le cadre d'une demande de dérogation, éléments présentés au chapitre 2 du présent document.



|                                     |   |  |  |
|-------------------------------------|---|--|--|
| <b>Natures sommaires</b>            | <i>Insalubre</i>  | <b>NON</b>   |  |
|                                     | <i>Sous arrêté de péril</i>   | <b>NON</b>   |  |
|                                     | <i>Sous ORI et en situation bloquée susceptible de devoir être acquis</i>   | <i>Programme de travaux à préciser dans le cadre de l'étude de calibrage. Enjeux :</i><br><i>&gt; Empêcher la réoccupation en l'état</i><br><i>&gt; Eclairages au RDC</i><br><i>&gt; Sortie de dégradation en répondant à toutes les normes d'habitabilité</i><br><i>&gt; Production de 4 logements conventionnés en cœur de ville</i> |  |
| <b>Nature précise de l'immeuble</b> | <i>Immeuble vacant suite à des relogements 4T1 et 1 T3 et 2 T2</i><br><i>Dont 2 logements en défaut d'éclairage naturel</i><br><i>L'immeuble de 4 niveaux, avec un indice de dégradation d'immeuble moyen (0,414) se compose de :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 local T1 impropre à l'habitation de 25m2 en RDC rue , vacant, éclairé majoritairement en second jour avec un risque électrique ;</li> <li>• 1 logement T3 de 58,5 m2 en RDC cour vacant depuis 1 an suite à relogement éclairé faiblement sans vue horizontale et avec un risque électrique</li> </ul> |  |  |

|                                  |   |                                      |
|----------------------------------|---|--------------------------------------|
|                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 logement T1 de 15,5 m2 au 1er étage cour vacant depuis 3 ans suite à relogement ID 0,558</li> <li>• 1 logement T1 de 22,5m2 au 2ème étage cour vacant depuis 3 ans cotation d'insalubrité 0,381 Indice de dégradation 0,553</li> <li>• 1 logement T1 de 37m2 au 3ème étage vacant depuis 3 ans indice de dégradation 0,627</li> <li>• 2 logements non visités</li> </ul> |                                      |
| <b>Acquisitions</b>              | <i>Immeuble déjà acquis</i>   | <i>NON</i>                           |
|                                  | <i>Immeuble que le maître d'ouvrage va acquérir de manière certaine</i>   | <i>NON</i>                           |
|                                  | <i>Sous ORI et en situation bloquée susceptible de devoir être acquis</i>   | <i>OUI cf. fiche et délibération</i> |
| <b>Motivations d'acquisition</b> | <i>Éviter la réoccupation et le retour à l'indignité</i>  |                                      |
| <b>Destination</b>               | <i>Réhabilitation</i>   |                                      |

Motif de conservation : situation urbaine rendant délicate et coûteuse une démolition + projet de réhabilitation permettant de restaurer l'éclaircissement et le confort dans le cadre d'une opération équilibrée.

### *Données qui demeurent incertaines et restent à vérifier*

- Capacité du détenteur à mener une réhabilitation requalifiante (l'équipe opérationnelle OPAH-RU a pu établir le contact avec le détenteur à deux reprises, mais le propriétaire ne répond plus aux sollicitations)
- Chiffrage restructuration à préciser (une estimation sommaire a été réalisée)
- Chiffrage réhabilitation à préciser (une estimation sommaire a été réalisée)
- Chiffrage traitement de façade à vérifier (une estimation sommaire a été réalisée)
- Comparer le coût de la démolition et de la reconstruction neuve au coût de réhabilitation

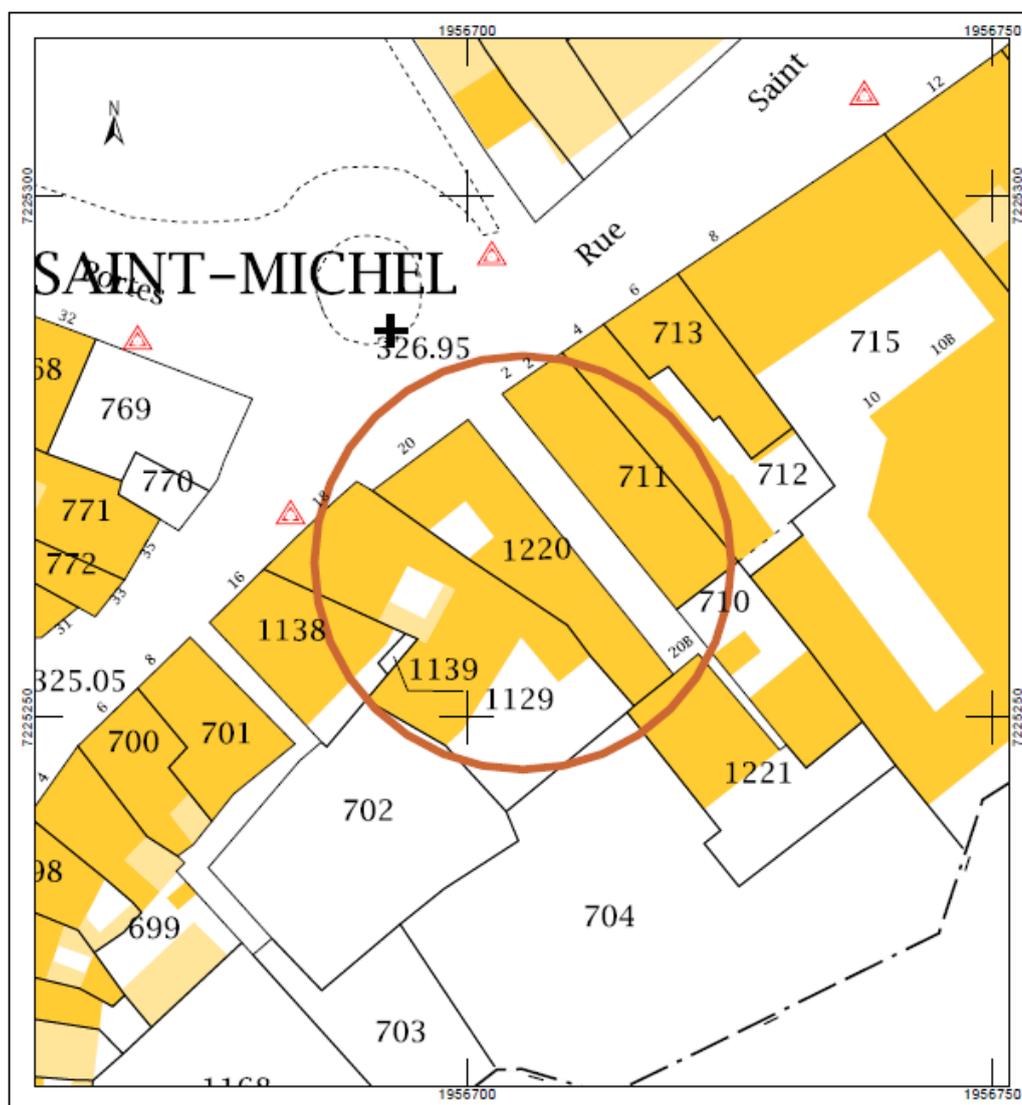
### *Pièces*

- Étude URBAM Conseil 2017 (pas de travaux depuis l'étude)

## **FICHE N° 4 : 20 rue de la Maix 88 000 Épinal**

### Parcelle AB 1220 - Dispositif THIRORI

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Nombre de lots : 5                           | Nombre de locataires : 0              |
| Nombre de logements : 4                      | Nombre de ménages déjà relogés : 0    |
| Nombre de logements occupés initialement : 1 | Nombre de ménages à reloger : 1       |
| Nombre de commerces : 1                      | Nombre de ménages non relogeables : 0 |
| Nombre de locaux autres : 0                  | Nombre de ménages accompagnés : 0     |
| Nombre de propriétaires : 1                  | Nombre de ménages hébergés : 0        |
| Nombre de PO : 1                             | Nombre de personnes occupantes : 1    |



Le 20 rue de la Maix est un immeuble partiellement vacant de 4 niveaux occupant une position particulièrement stratégique, à l'entrée du cœur de ville, au droit d'un carrefour giratoire emprunté par l'ensemble des véhicules en provenance du nord de l'agglomération et de Nancy. Au centre du secteur prioritaire de l'OPAH-RU et face à l'ilot saint Michel (dégradé) qui vient d'être réhabilité.

En l'absence de succès des différentes tentatives de contact menées par l'équipe de suivi animation OPAH-RU, on peut supposer que la vacance des 3 appartements locatifs est liée à l'absence d'intention du propriétaire d'engager un programme de travaux. Le RDC est mis en location par un professionnel.

Le détenteur est Jean-Claude GUILLAUME, qui n'a pas donné suite à une tentative de contact par courrier.

L'immeuble est particulièrement stratégique au regard de sa situation, de sa visibilité et de son niveau de dégradation.

Vacance dans le cadre d'une demande de dérogation, éléments présentés au chapitre 2 du présent document.



|                                     |   |   |  |
|-------------------------------------|---|---|--|
| <b>Natures sommaires</b>            | <i>Insalubre</i>  | NON   |  |
|                                     | <i>Sous arrêté de péril</i>   | NON   |  |
|                                     | <i>Sous ORI et en situation bloquée susceptible de devoir être acquis</i>   | <i>Programme de travaux à préciser dans le cadre de l'étude de calibrage. Enjeux :</i><br><i>&gt; Sortie de vacance et de dégradation</i><br><i>&gt; Adaptation du local d'activité</i><br><br><i>&gt; mise à disposition de logement réhabilité adapté au mode de vie actuel</i> |  |
| <b>Nature précise de l'immeuble</b> | <i>Immeuble stratégique en tête d'îlot 4 niveaux : un RDC commercial et 3 niveaux d'habitation</i><br>Il contient : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 ancien local commercial au RDC</li> <li>• 1 appartement de 100m2 vacant</li> </ul> |   |  |

|                                  |  |                                      |
|----------------------------------|--|--------------------------------------|
|                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 appartement de 100m2 occupé par son propriétaire</li> <li>• 1 appartement de 79m2 vacant</li> <li>• 1 appartement de 60m2 vacant</li> </ul> |                                      |
| <b>Acquisitions</b>              | <i>Immeuble déjà acquis</i>  | <i>NON</i>                           |
|                                  | <i>Immeuble que le maître d'ouvrage va acquérir de manière certaine</i>  | <i>NON</i>                           |
|                                  | <i>Sous ORI et en situation bloquée susceptible de devoir être acquis</i>  | <i>OUI cf. fiche et délibération</i> |
| <b>Motivations d'acquisition</b> | <i>Immeuble stratégique dégradé en tête d'îlot à l'entrée du centre historique. Immeuble de belle facture qui dévalorise l'image du centre-ville, faute de rénovation.</i>             |                                      |
| <b>Destination</b>               | <i>Réhabilitation</i>  |                                      |

Motif de conservation : caractère patrimonial et emblématique, à l'entrée du centre ancien.

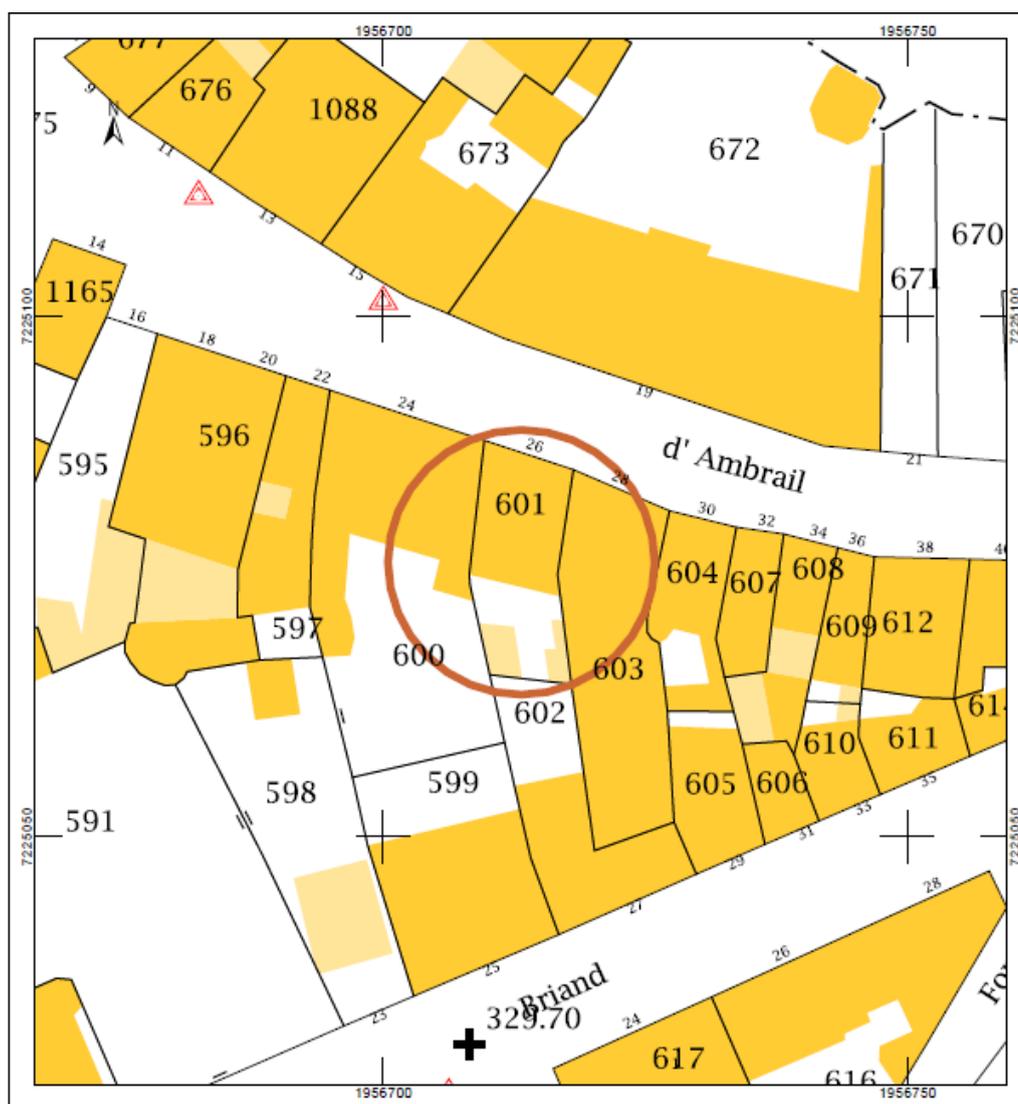
### *Données qui demeurent incertaines et restent à vérifier*

- Intentions des propriétaires – acquéreurs éventuels à vérifier (l'équipe opérationnelle OPAH-RU n'a pu établir le contact avec le détenteur)
- Chiffrage restructuration à préciser
- Chiffrage réhabilitation à préciser
- Chiffrage traitement de façade à vérifier
- Chiffrage et modalités de relogement du propriétaire occupant à vérifier

## FICHE N°5 : 26 Rue d'Ambrail 88 000 Épinal

Parcelle AB 601 - Dispositif THIRORI

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Nombre de lots : 6                           | Nombre de locataires : 0              |
| Nombre de logements : 5                      | Nombre de ménages déjà relogés : 1    |
| Nombre de logements occupés initialement : 1 | Nombre de ménages à reloger : 0       |
| Nombre de commerces : 1                      | Nombre de ménages non relogeables : 0 |
| Nombre de locaux autres : 0                  | Nombre de ménages accompagnés : 0     |
| Nombre de propriétaires : 2                  | Nombre de ménages hébergés : 0        |
| Nombre de PO : 0                             | Nombre de personnes occupantes : 0    |



Le 26 rue d'Ambrail est un immeuble patrimonial du XVIIIème siècle en copropriété très dégradé et vacant.

Des investisseurs s'intéressent à ce bien sans que la transaction soit réalisée à ce jour.

Propriétaires actuels

- FCS Azur, contact via l'agence Foncia.
- M. Yusthill

L'immeuble est particulièrement stratégique au regard de l'importance d'éviter le retour à une situation d'habitat indigne occupé. Des logements étaient encore à louer dernièrement. Un locataire était présent au démarrage de l'étude.

La vacance de cet immeuble en vente est liée à la difficulté pour les acquéreurs de monter un projet de réhabilitation solide au regard d'un niveau de dégradation très important, mais aussi à l'éloignement des propriétaires et à leur manque de coordination, qui complique la prise de décision pour une cession complète des 3 lots.

Vacance dans le cadre d'une demande de dérogation, éléments présentés au chapitre 2 du présent document.



|                              |                                     |  |  |
|------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| <b>Natures<br/>sommaires</b> | <i>Insalubre</i>                    | <i>NON</i>   |  |
|                              | <i>Sous arrêté de<br/>péril</i>     | <i>NON</i>   |  |
|                              | <i>Sous ORI et en<br/>situation</i> | <i>Programme de travaux à préciser dans le<br/>cadre de l'étude de calibrage. Enjeux :</i> |  |

|                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
|                                     | <i>bloquée<br/>susceptible de<br/>devoir être<br/>acquis</i>  | <i>&gt; Empêcher la réoccupation en l'état<br/>&gt; Eclairéments au RDC<br/>&gt; Sortie de dégradation<br/>&gt; Production de 4 logements conventionnés<br/>en cœur de ville</i> |
| <b>Nature précise de l'immeuble</b> | <i>Immeuble vacant</i><br><i>L'immeuble de 4 niveaux, se compose de 5 appartements et 1 commerce:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 ancien local commercial au RDC</li> <li>• 5 logements qui n'ont pu être visités</li> <li>• Un appartement de 65 m2</li> <li>• Un appartement de 65 m2</li> <li>• Un appartement de 52m2</li> <li>• Un appartement de 26m2</li> <li>• Un appartement de 20m2</li> </ul> |  |
| <b>Acquisitions</b>                 | <i>Immeuble déjà acquis</i>   | <i>NON</i>   |
|                                     | <i>Immeuble que le maître d'ouvrage va acquérir de manière certaine</i>   | <i>NON</i>   |
|                                     | <i>Sous ORI et en situation bloquée susceptible de devoir être acquis</i>   | <i>OUI cf. fiche et délibération</i>   |
| <b>Motivations d'acquisition</b>    | <i>Éviter la réoccupation et le retour à l'indignité</i><br><i>Permettre de débloquent la situation de propriétaire laissant leur patrimoine à l'abandon</i>  |  |
| <b>Destination</b>                  | <i>Réhabilitation</i>   |  |

Motif de conservation : caractère patrimonial en centre ancien

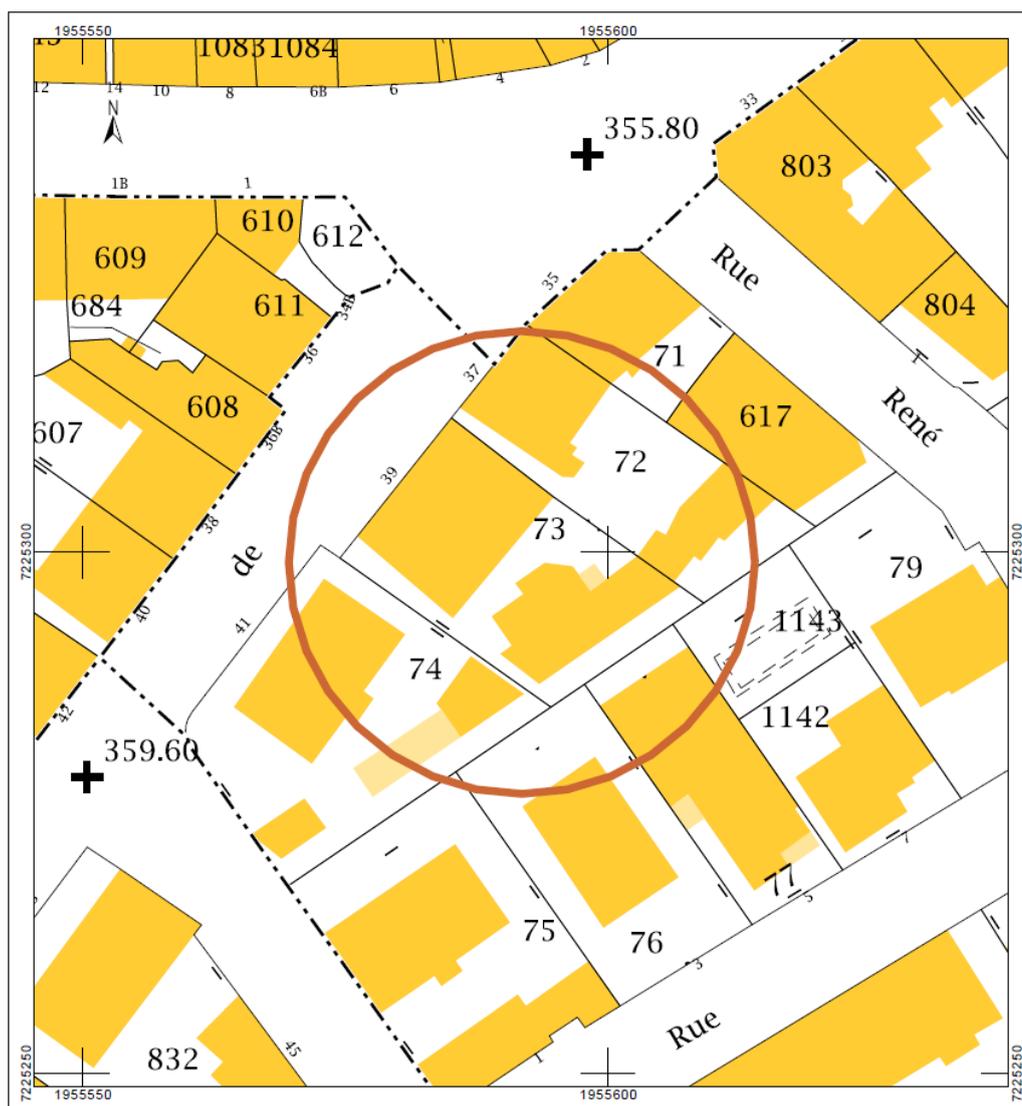
### *Données qui demeurent incertaines et restent à vérifier*

- Chiffrage restructuration à préciser
- Chiffrage réhabilitation à préciser
- Chiffrage traitement de façade à vérifier

## FICHE N°6 : 39 rue Notre Dame de Lorette 88 000 Épinal

Parcelle AI073 - Dispositif THIRORI

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Nombre de lots : 7                           | Nombre de locataires : 2              |
| Nombre de logements : 6                      | Nombre de ménages déjà relogés : 1    |
| Nombre de logements occupés initialement : 3 | Nombre de ménages à reloger : 2       |
| Nombre de commerces : 1                      | Nombre de ménages non relogeables : 0 |
| Nombre de locaux autres : 1                  | Nombre de ménages accompagnés : 0     |
| Nombre de propriétaires : 1                  | Nombre de ménages hébergés : 0        |
| Nombre de PO : 0                             | Nombre de personnes occupantes : 0    |



Le 39 rue Notre Dame de Lorette est un immeuble partiellement occupé situé dans une rue de faubourg marquée par la dégradation. L'immeuble est dans une situation technique critique à l'intérieur comme à l'extérieur.

Suite au décès d'une des 2 copropriétaires, le copropriétaire restant, a formulé le projet d'acheter les 2 lots et de reconfigurer et réhabiliter l'immeuble.

La vacance de 4 des 6 logements est liée d'une part au décès d'une propriétaire qui occupait 2 logements, à la situation dégradée et aux travaux des 2 autres logements. L'objectif majeur est de placer l'acquéreur nouveau propriétaire dans un cadre d'obligation de travaux pour :

- Éviter la réoccupation des logements sans réhabilitation préalable ;
- Obtenir un programme de travaux permettant de créer 5 à 6 logements conventionnés.

Propriétaire actuel : Michel PETIT

Vacance dans le cadre d'une demande de dérogation, éléments présentés au chapitre 2 du présent document.



|                          |   |  |  |
|--------------------------|---|--|--|
| <b>Natures sommaires</b> | <i>Insalubre</i>  | <b>NON</b>   |  |
|                          | <i>Sous arrêté de péril</i>   | <b>NON</b>   |  |
|                          | <i>Sous ORI et en situation bloquée susceptible de devoir être acquis</i> | <p><i>Programme de travaux à préciser dans le cadre de l'étude de calibrage.</i></p> <p><i>Enjeux :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>&gt; Permettre une reconfiguration de l'immeuble prévenant un retour à une situation d'indignité</i></li> <li><i>&gt;réhabiliter un immeuble qui dévalorise l'immeuble de l'entrée de Ville</i></li> </ul> |  |

|                                     |   |   |
|-------------------------------------|---|---|
|                                     |   | <p>&gt;transformer la cellule commerciale vacante depuis des années en rez-de-chaussée</p> <p>&gt;éviter une remise en location de logements insalubres</p> |
| <b>Nature précise de l'immeuble</b> | <p><i>Immeuble partiellement vacant suite décès</i></p> <p>L'immeuble de 4 niveaux, se compose de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un appartement de 54m2 vacant</li> <li>• Un appartement de 54m2 vacant</li> <li>• Un appartement de 54 m2 vacant</li> <li>• Un appartement de 109 m2 vacant</li> <li>• Un appartement de 54 m2 locatif occupé</li> <li>• Un appartement de 64 m2 locatif occupé</li> <li>• Un local commercial vacant</li> </ul> |   |
| <b>Acquisitions</b>                 | <i>Immeuble déjà acquis</i>   | <i>NON</i>  |
|                                     | <i>Immeuble que le maître d'ouvrage va acquérir de manière certaine</i>   | <i>NON</i>  |
|                                     | <i>Sous ORI et en situation bloquée susceptible de devoir être acquis</i>   | <i>OUI cf. fiche et délibération</i>  |
| <b>Motivations d'acquisition</b>    | <i>Éviter la réoccupation et le retour à l'indignité</i>  |   |
| <b>Destination</b>                  | <i>Réhabilitation</i>   |   |

Motif de conservation : projet de réhabilitation permettant de restaurer la qualité technique de l'immeuble et son confort dans le cadre d'une opération équilibrée.

### *Données qui demeurent incertaines et restent à vérifier*

- Capacité du propriétaire actuel à mener une réhabilitation requalifiante après rachat du lot en succession (l'équipe opérationnelle OPAH-RU a pu établir le contact avec le détenteur)
- Chiffrage restructuration à préciser (une estimation sommaire a été réalisée)
- Chiffrage réhabilitation à préciser (une estimation sommaire a été réalisée)
- Chiffrage traitement de façade à vérifier (une estimation sommaire a été réalisée)

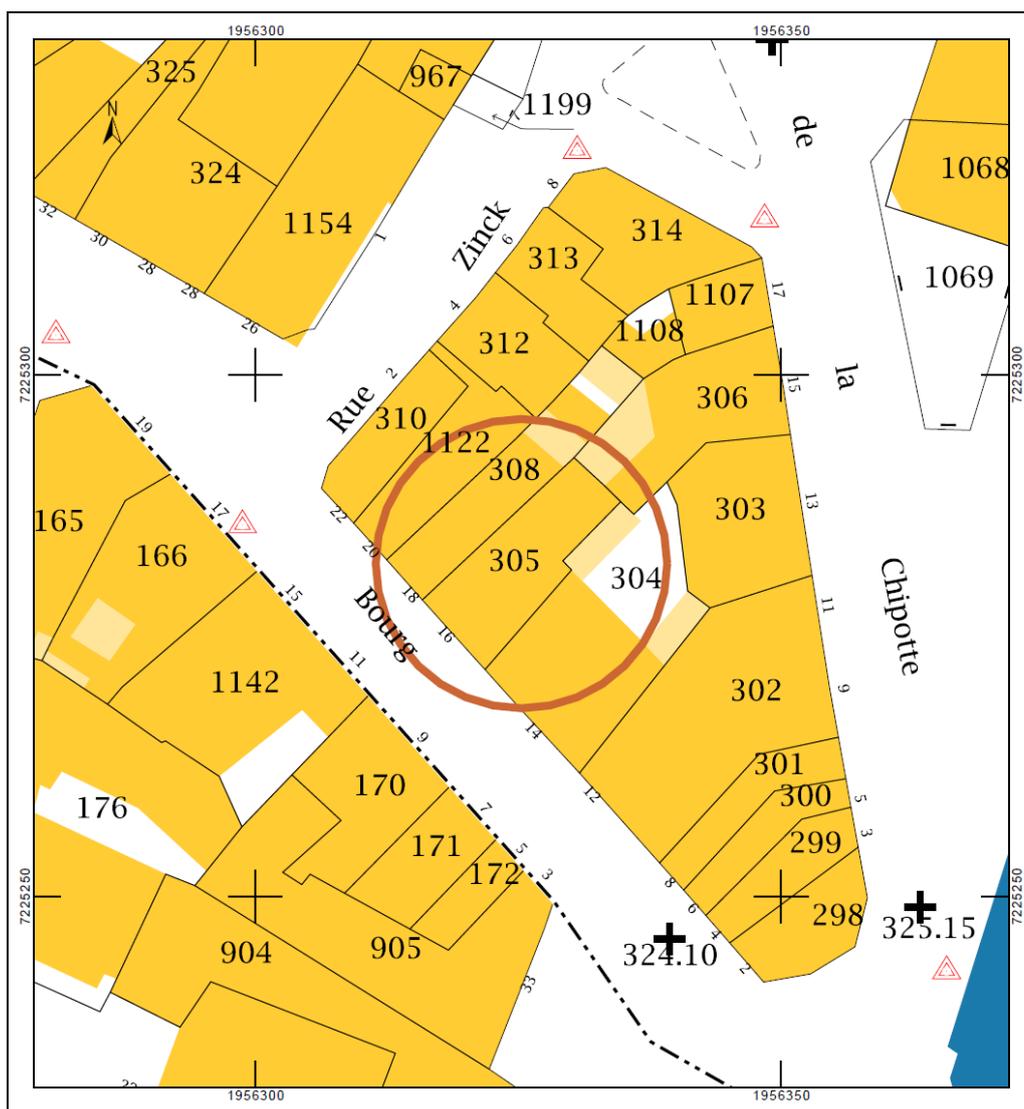
### *Pièces*

- Grilles insalubrité et dégradation Villes Vivantes 2019

## FICHE N°7 : 16 rue Léopold Bourg 88 000 Épinal

Parcelle AB305 - Dispositif THIRORI

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Nombre de lots : 2                           | Nombre de locataires : 0              |
| Nombre de logements : 1                      | Nombre de ménages déjà relogés : 0    |
| Nombre de logements occupés initialement : 0 | Nombre de ménages à reloger : 0       |
| Nombre de commerces : 1                      | Nombre de ménages non relogeables : 0 |
| Nombre de locaux autres : 0                  | Nombre de ménages accompagnés : 0     |
| Nombre de propriétaires : 1                  | Nombre de ménages hébergés : 0        |
| Nombre de PO : 0                             | Nombre de personnes occupantes : 0    |



Le 16 rue Léopold Bourg est un immeuble vacant situé dans la principale rue commerçante du cœur de ville.

L'immeuble est en vente et un compromis a été passé avec des porteurs de projet. Un partenariat financier avec Action Logement a été acté via une convention spécifique. Ce projet répond en tous points aux orientations d'Action Logement.

La vacance est liée à la cessation d'activité du commerce. L'objectif majeur est de placer l'acquéreur

nouveau propriétaire dans un cadre d'obligation de travaux pour :  
 Éviter la réoccupation des logements sans réhabilitation préalable ;  
 Obtenir un programme de travaux permettant de créer des logements conventionnés répondant aux besoins du cœur de ville.

Propriétaire actuel : SCI LAPPARTH

Vacance dans le cadre d'une demande de dérogation, éléments présentés au chapitre 2 du présent document.



|                                     |   |  |  |
|-------------------------------------|---|--|--|
| <b>Natures sommaires</b>            | <i>Insalubre</i>  | <b>NON</b>   |  |
|                                     | <i>Sous arrêté de péril</i>   | <b>NON</b>   |  |
|                                     | <i>Sous ORI et en situation bloquée susceptible de devoir être acquis</i>   | <i>Programme de travaux à préciser dans le cadre de l'étude de calibrage. Enjeux :<br/>         &gt; Permettre une reconfiguration de l'immeuble préservant la capacité commerciale et un accès autonome à la partie logement<br/>         &gt; adapté l'immeuble à une configuration actuelle</i> |  |
| <b>Nature précise de l'immeuble</b> | L'immeuble de 5 niveaux, se compose de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un appartement de 237m2 vacant</li> <li>• Un local commercial vacant</li> </ul> |  |  |

|                                  |   |                                      |
|----------------------------------|---|--------------------------------------|
| <b>Acquisitions</b>              | <i>Immeuble déjà acquis</i>   | <i>NON</i>                           |
|                                  | <i>Immeuble que le maître d'ouvrage va acquérir de manière certaine</i>                                   | <i>NON</i>                           |
|                                  | <i>Sous ORI et en situation bloquée susceptible de devoir être acquis</i>                                 | <i>OUI cf. fiche et délibération</i> |
| <b>Motivations d'acquisition</b> | <i>Acquisition en cas de non application par les porteurs de projet du programme de travaux souhaité.</i> |                                      |
| <b>Destination</b>               | <i>Réhabilitation</i>   |                                      |

Motif de conservation : projet de réhabilitation permettant de restaurer la qualité technique de l'immeuble et son confort dans le cadre d'une opération équilibrée + immeuble patrimonial.

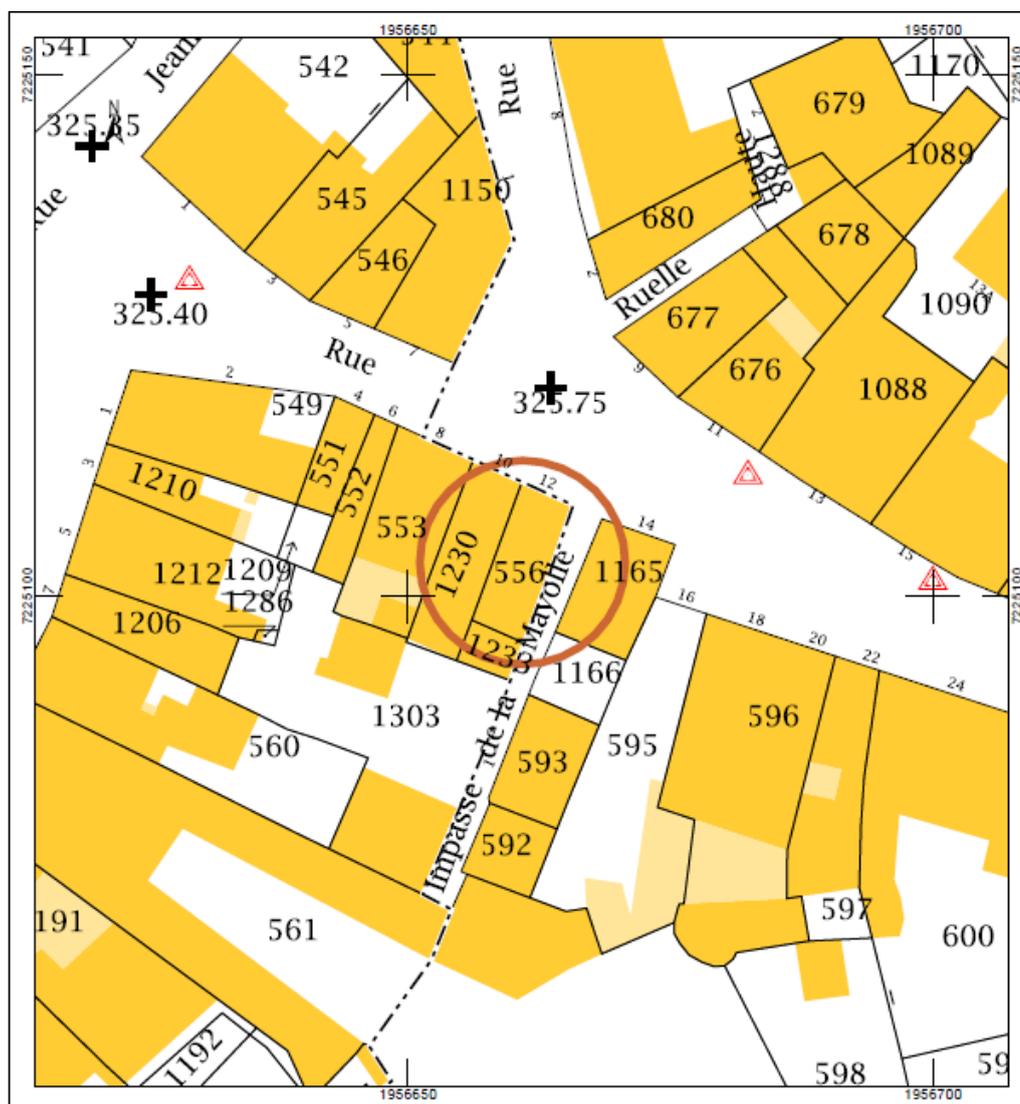
### *Données qui demeurent incertaines et restent à vérifier*

- Capacité du copropriétaire actuel à mener une réhabilitation requalifiante après rachat de l'immeuble entier en cours (l'équipe opérationnelle OPAH-RU a pu établir le contact avec le détenteur et l'acquéreur)
- Chiffrage restructuration à préciser (une estimation sommaire a été réalisée)
- Chiffrage réhabilitation à préciser (une estimation sommaire a été réalisée)
- Chiffrage traitement de façade à vérifier (une estimation sommaire a été réalisée)

## FICHE N°8 : 12 rue d'Ambrail 88 000 Épinal

Parcelle AB305 - Dispositif THIRORI

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Nombre de lots : 3                           | Nombre de locataires : 0              |
| Nombre de logements : 2                      | Nombre de ménages déjà relogés : 0    |
| Nombre de logements occupés initialement : 1 | Nombre de ménages à reloger : 0       |
| Nombre de commerces : 1                      | Nombre de ménages non relogeables : 0 |
| Nombre de locaux autres : 0                  | Nombre de ménages accompagnés : 0     |
| Nombre de propriétaires : 1                  | Nombre de ménages hébergés : 0        |
| Nombre de PO : 1                             | Nombre de personnes occupantes : 0    |



Le 12 rue d'Ambrail est un immeuble vacant situé dans un secteur patrimonial à l'entrée du cœur historique à proximité d'un espace public récemment réhabilité.

Le propriétaire, initialement occupant, a quitté les lieux qui restent toutefois déclarés comme sa résidence principale. Des dégradations sur une terrasse ont entraîné des dégâts considérables sur les

plafonds et les structures porteuses de l'immeuble. L'immeuble est dépourvu de chauffage. Il n'est pas en situation d'être réoccupé sans travaux lourds.  
La vacance est liée à l'impossibilité de réintégrer l'immeuble sans travaux lourds.

Propriétaire : M. Kordi

Cet immeuble vacant fait l'objet d'une demande de dérogation, éléments présentés au chapitre 2 du présent document.



|                                     |  |   |  |
|-------------------------------------|--|---|--|
| <b>Natures sommaires</b>            | <i>Insalubre</i>   | NON   |  |
|                                     | <i>Sous arrêté de péril</i>  | NON   |  |
|                                     | <i>Sous ORI et en situation bloquée susceptible de devoir être acquis</i>  | <i>Programme de travaux à préciser dans le cadre de l'étude de calibrage. Enjeux :<br/>&gt; Permettre une reconfiguration de l'immeuble préservant la réoccupation de cet immeuble<br/>&gt; un emplacement stratégique aux portes du centre-historique.</i> |  |
| <b>Nature précise de l'immeuble</b> | <i>Immeuble vacant</i><br>L'immeuble de 4 niveaux, se compose de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un appartement de 140m2 vacant incluant en RDC un ancien local d'activité (2 logements au cadastre mais un seul à la visite)</li> <li>•</li> </ul> |   |  |

|                                  |   |                                      |
|----------------------------------|---|--------------------------------------|
| <b>Acquisitions</b>              | <i>Immeuble déjà acquis</i>   | NON                                  |
|                                  | <i>Immeuble que le maître d'ouvrage va acquérir de manière certaine</i>   | NON                                  |
|                                  | <i>Sous ORI et en situation bloquée susceptible de devoir être acquis</i>   | <i>OUI cf. fiche et délibération</i> |
| <b>Motivations d'acquisition</b> | <i>Faire muter un immeuble dans le cœur du centre-ville historique pour recréer des logements de qualité qui permet une typologie familiale. Acquisition en cas de non application du programme de travaux souhaité par les porteurs de projet.</i> |                                      |
| <b>Destination</b>               | <i>Réhabilitation</i>   |                                      |

## 8. Produits de sortie

---

### A. Stratégie

La politique d'attractivité du centre-ville déployée dans le projet Epinal au cœur, a pour objectif de fidéliser la population, et d'attirer de nouveaux ménages actuellement non représentés.

En matière d'habitat, cette démarche se décline de la manière suivante :

- Une volonté de soutenir la mixité sociale en centre-ville par la création de logements ciblés pour les ménages modestes et aisés, actuellement peu présents sur ce périmètre.
- Une réponse aux besoins en grands logements familiaux et en petits logements de qualité et accessibles recensés par l'étude pré-opérationnelle, prolongés par les constats opérés durant la première année de suivi animation de l'OPAH-RU ;
- Des orientations de destinations grâce aux possibilités offertes par chacun des immeubles à restaurer, de par leur configuration et leur localisation.

En réponse à ces éléments, les produits de sortie se répartissent en **3 catégories** :

- **Des logements permettant d'accueillir des familles, des jeunes cadres, et des seniors en cœur de ville**, en locatif conventionné social, loyer intermédiaire (hors Anah) ou en accession abordable, avec trois objectifs :
  - Accompagner la production de grands logements,
  - Remettre sur le marché des logements de qualité avec des aménités type cuisine aménagée, stationnement, espaces extérieurs, duplexe, etc.
  - Produire une offre de logements accessibles en cœur de ville, en faisant revenir des ménages modestes et aisés
- **Des petits logements abordables de qualité** :
  - Pour créer des références positives qui manquent aujourd'hui en cœur d'Epinal, les petits logements étant soit en état dégradés, soit restaurés à minima pour l'exploitation locative, soit utilisés en locations de tourisme ;
  - Pour accueillir des publics tributaires de loyers accessibles et des services du cœur de ville.
- **Des produits alternatifs**, type collocation, résidence sénior, habitat partagé et intergénérationnel :
  - Pour créer une offre non présente sur l'agglomération.
  - Pour répondre à un besoin formulé par des usagers lors de l'étude pré-opérationnelle

#### Nature de l'occupation après travaux

Les opérations seront orientées vers des investisseurs privés ou des bailleurs publics, suivant la typologie du bien, la facilité de reconfiguration du bien, la volonté du produit de sortie suivant le quartier, et le nombre de logements sociaux déjà présents à proximité.

Les grandes typologies permettent d'aller chercher plus facilement des investisseurs privés, sachant que certains biens seront prisés par de nombreux acquéreurs, la ville aura la capacité de négocier avec eux sur la qualité recherchée des produits de sortie.

Le bailleur public Epinal Habitat réalise en centre-ville des reconfigurations globales et des travaux importants pour créer des produits de grandes qualités, afin de fidéliser sa population et de concurrencer le logement privé, avec des niveaux de loyer équivalents mais pour la plupart de qualité médiocre.

Des opérations en conventionnement intermédiaire, hors Anah, pour accueillir des populations modestes, pourront éclore avec la participation financière d'action logement.

La mobilisation des logements réhabilités en direction de l'accession à la propriété au titre de résidence principale sera recherchée.

Les scénarii de transformation des immeubles identifiés en ORI s'organiseront de la manière suivante :

Pour les immeubles suivants, une vocation de logement privé serait privilégiée :

- 10 place du Palais de Justice avec des logements accessibles, d'habitats seniors familiaux ou intergénérationnels
- 26 rue d'Ambrail, avec une possibilité de revente pour de l'accession sociale
- 2 rue Léopold Bourg, logements familiaux en location conventionnés de qualité avec espace extérieur.
- 16 rue Léopold Bourg, en location conventionnée de qualité.

Pour les immeubles suivants, une vocation de logements publics sociaux serait privilégiée :

- 39 rue Notre Dame de Lorette, avec une possibilité d'accession sociale et de logements conventionnés
- 16 faubourg d'Ambrail, en logement social conventionné voir accession.
- 12 rue d'Ambrail, avec une possibilité de logements alternatifs type colocation.
- 20 rue de la Maix, avec des logements familiaux conventionnés sociaux.

Sous réserve de la capacité des acteurs privés à se mobiliser sur les adresses identifiées. Ces adresses ont été partagées avec le bailleur public Epinal Habitat.

Par immeuble, les typologies de sortie se répartissent ainsi :

|                              | logements créés | logements supprimés | Petits logements abordables de qualité |   |    |   | Logements familiaux de cœur de ville |   |    |   |      | TOTAL | dont accessible | dont espace extérieur | Dont orientation PO | Dont orientation PB |   |   |
|------------------------------|-----------------|---------------------|--|---|----|---|--------------------------------------|---|----|---|------|-------|-----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---|---|
|                              |                 |                     | T1                                     | dont accessible<br>dont espace<br>extérieur | T2 | dont plain pied<br>dont espace<br>extérieur | T3                                   | dont accessible<br>dont espace<br>extérieur | T4 | dont accessible<br>dont espace<br>extérieur | T5 + |       |                 |                       |                     |                     | dont accessible<br>dont espace<br>extérieur |   |
| 2 rue Léopold Bourg          | 1               |                     |  |   |    |   |                                      |   | 2  |   | 2    |       |                 | 2                     | 0                   | 2                   |   | 2 |
| 10 rue du Palais de Justice  |                 |                     |  |   |    |   |                                      |   | 3  | 3   | 3    |       |                 | 3                     | 3                   | 3                   | 0   | 3 |
| 26 rue d'Ambrail             | 2               |                     |  |   |    | 2   |                                      |   | 1  | 1   | 1    |       |                 | 3                     | 1                   | 1                   | 1   | 2 |
| 16 rue Faubourg d'Ambrail    | 3               |                     |  | 3   |    | 1   | 1                                    | 1   |    |   |      |       |                 | 4                     | 1                   | 1                   | 2   | 2 |
| 39 rue Notre Dame de Lorette | 1               |                     |  | 2   |    | 1   |                                      |   | 2  | 1   | 1    |       |                 | 5                     | 1                   | 1                   | 2   | 3 |
| 20 rue de la Maix            |                 |                     |  |   |    | 1   | 1                                    | 1   | 1  | 1   |      | 2     | 2               | 1                     | 4                   | 4                   | 2   | 4 |
| 12 rue d'Ambrail             | 1               |                     |  |   |    |   |                                      |   |    |   | 1    |       |                 | 1                     | 0                   | 1                   |   | 1 |
| 16 rue Léopold Bourg         | 3               |                     |  | 1   |    | 2   |                                      |   | 1  |   | 1    |       |                 | 4                     | 0                   | 1                   |   | 4 |
|                              | 4               | 7                   | 6                                      |   |    |   | 19                                   |   |    |   |      | 26    | 10              | 12                    | 5                   | 21                  |   |   |

Au terme des 8 opérations, 7 logements seraient supprimés et 4 sont créés pour une offre totale de remise sur le marché de 26 logements.

Peu de stationnements peuvent être prévus au sein même des immeubles. Cependant des nombreux parkings en ouvrage sont présents en centre-ville. La collectivité réfléchit à améliorer un dispositif existant : l'amodiation. Ce dispositif permet de faire bénéficier à des privés d'une place de stationnement en location dans un parking en ouvrage sur 15 ans à moindre coût, et à proximité de leurs logements.

## B. Projet par immeuble

### 2 rue Léopold Bourg

Avant travaux



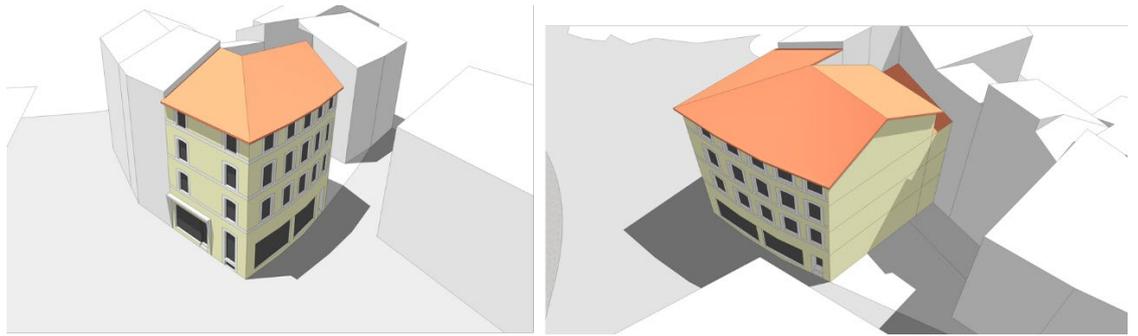
Après travaux



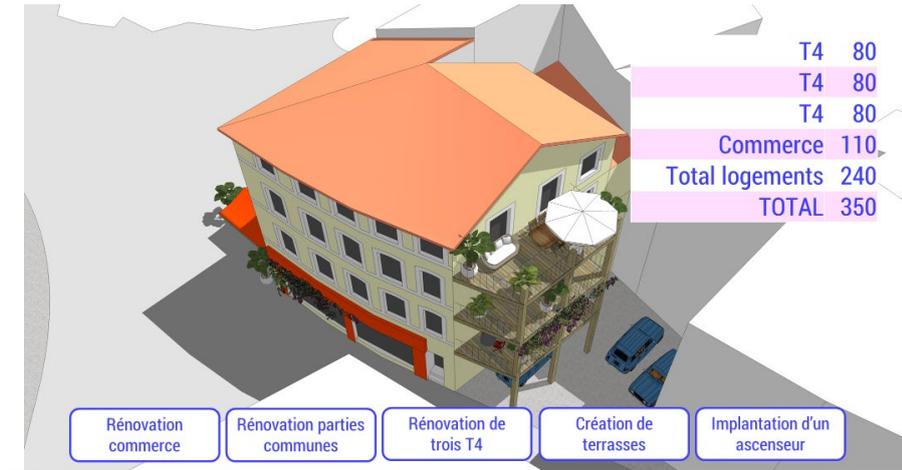
|                     |                 |                     | Petits logements<br>abordables de qualité |                 |                       |    |                 |                       | Logements familiaux<br>de cœur de ville |                 |                       |    |                 |                       |                  |                 |                       |       |                 |                       |                     |                     |
|---------------------|-----------------|---------------------|---|-----------------|-----------------------|----|-----------------|-----------------------|---|-----------------|-----------------------|----|-----------------|-----------------------|------------------|-----------------|-----------------------|-------|-----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
|                     | logements créés | logements supprimés | T1  | dont accessible | dont espace extérieur | T2 | dont plain pied | dont espace extérieur | T3                                      | dont accessible | dont espace extérieur | T4 | dont accessible | dont espace extérieur | + 5 <sup>e</sup> | dont accessible | dont espace extérieur | TOTAL | dont accessible | dont espace extérieur | Dont orientation PO | Dont orientation PB |
| 2 rue Léopold Bourg |                 | 1                   |   |                 |                       |    |                 |                       |   |                 | 2                     |    | 2               |                       |                  |                 |                       | 2     | 0               | 2                     |                     | 2                   |

# 10 rue du palais de justice

Avant travaux



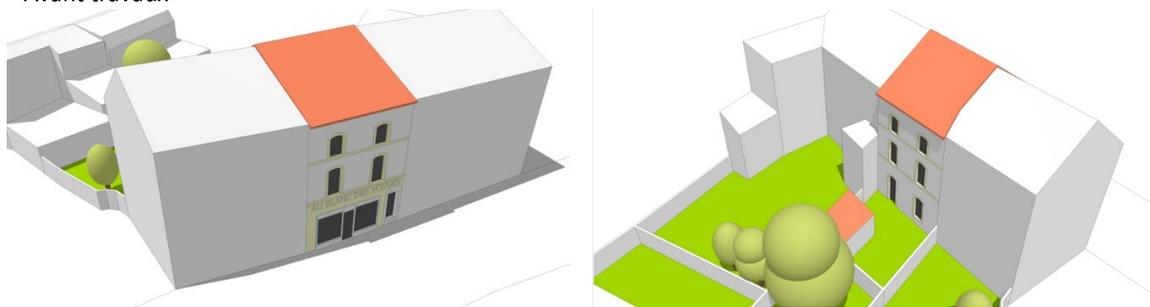
Après travaux



|                             | Petits logements abordables de qualité |                     |  |  |  |  | Logements familiaux de cœur de ville       |       |                 |                       |                     |                     | TOTAL |   |   |   |
|-----------------------------|--|---------------------|--|--|--|--|--|-------|-----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------|---|---|---|
|                             | logements créés                        | logements supprimés | T1 dont accessible dont espace extérieur | T2 dont plain pied dont espace extérieur | T3 dont accessible dont espace extérieur | T4 dont accessible dont espace extérieur | T5 + dont accessible dont espace extérieur | TOTAL | dont accessible | dont espace extérieur | Dont orientation PO | Dont orientation PB |       |   |   |   |
| 10 rue du Palais de Justice |  |                     |  |  |  |  | 3  | 3     | 3               |                       |                     | 3                   | 3     | 3 | 1 | 2 |

## 26 Rue d'Ambrail

Avant travaux

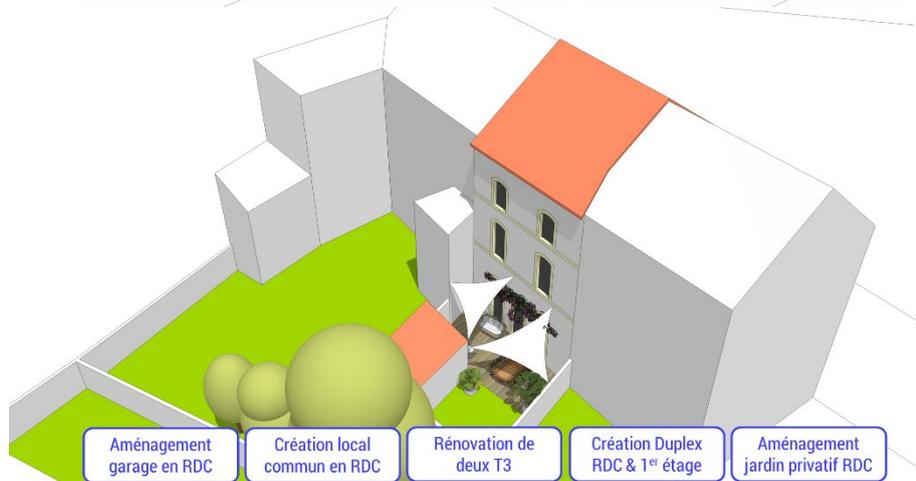


Après travaux



|                        |            |
|------------------------|------------|
| T4                     | 100        |
| T3                     | 60         |
| T3                     | 60         |
| garage                 | 25         |
| local commun RDC       | 9          |
| jardin                 | 70         |
| <b>Total logements</b> | <b>220</b> |

- Aménagement garage en RDC
- Création local commun en RDC
- Rénovation de deux T3
- Création Duplex RDC & 1<sup>er</sup> étage
- Aménagement jardin privatif RDC

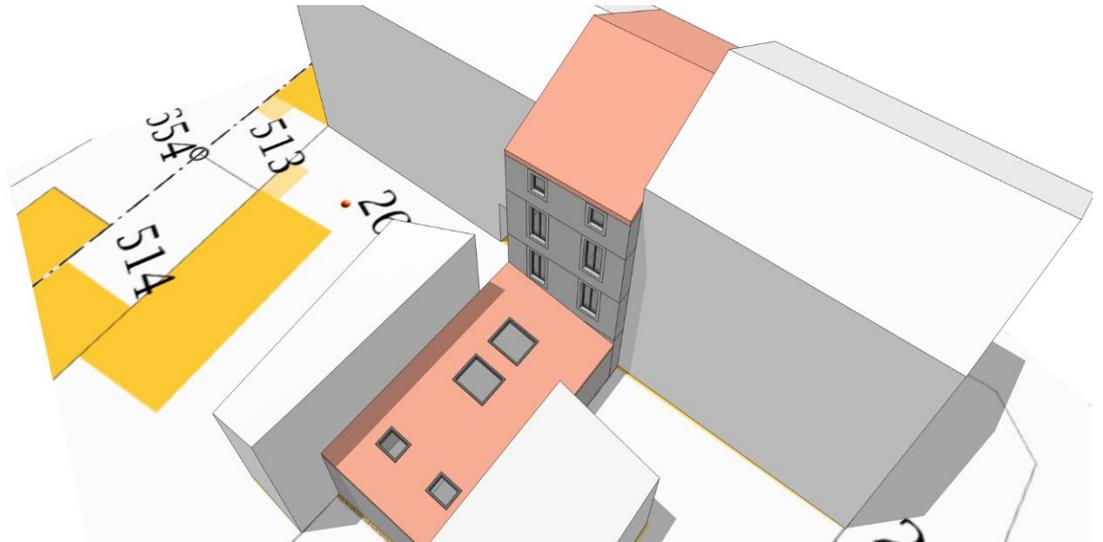


- Aménagement garage en RDC
- Création local commun en RDC
- Rénovation de deux T3
- Création Duplex RDC & 1<sup>er</sup> étage
- Aménagement jardin privatif RDC

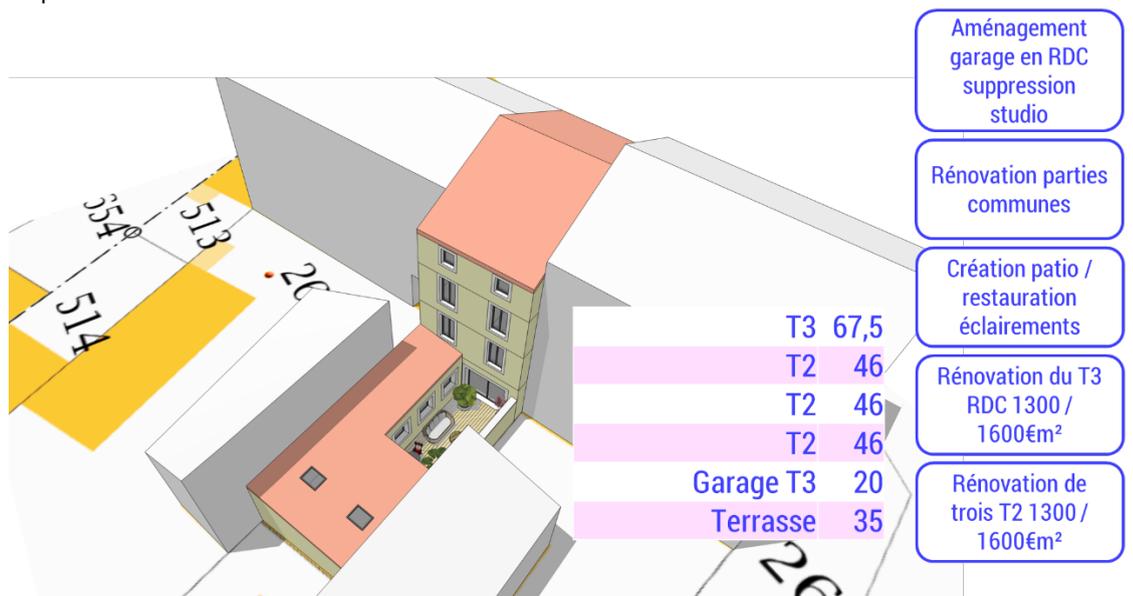
|                  | logements créés |  | logements supprimés |  | Petits logements abordables de qualité |                 |                       |    |                 | Logements familiaux de cœur de ville |    |                 |                       |    | TOTAL | dont accessible | dont espace extérieur | Dont orientation PO | Dont orientation PB |                 |                       |      |
|------------------|-----------------|--|---------------------|--|--|-----------------|-----------------------|----|-----------------|--------------------------------------|----|-----------------|-----------------------|----|-------|-----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|------|
|                  |                 |  |                     |  | T1                                     | dont accessible | dont espace extérieur | T2 | dont plain pied | dont espace extérieur                | T3 | dont accessible | dont espace extérieur | T4 |       |                 |                       |                     |                     | dont accessible | dont espace extérieur | + 51 |
| 26 rue d'Ambrail |                 |  | 2                   |  |  |                 |                       |    |                 | 2                                    |    |                 | 1                     | 1  | 1     |                 |                       | 3                   | 1                   | 1               | 1                     | 2    |

## 16 rue Faubourg d'Ambrail

Avant travaux



Après travaux



Aménagement garage en RDC suppression studio

Rénovation parties communes

Création patio / restauration éclaircissements

Rénovation du T3 RDC 1300 / 1600€m<sup>2</sup>

Rénovation de trois T2 1300 / 1600€m<sup>2</sup>

T3 67,5  
T2 46  
T2 46  
T2 46  
Garage T3 20  
Terrasse 35

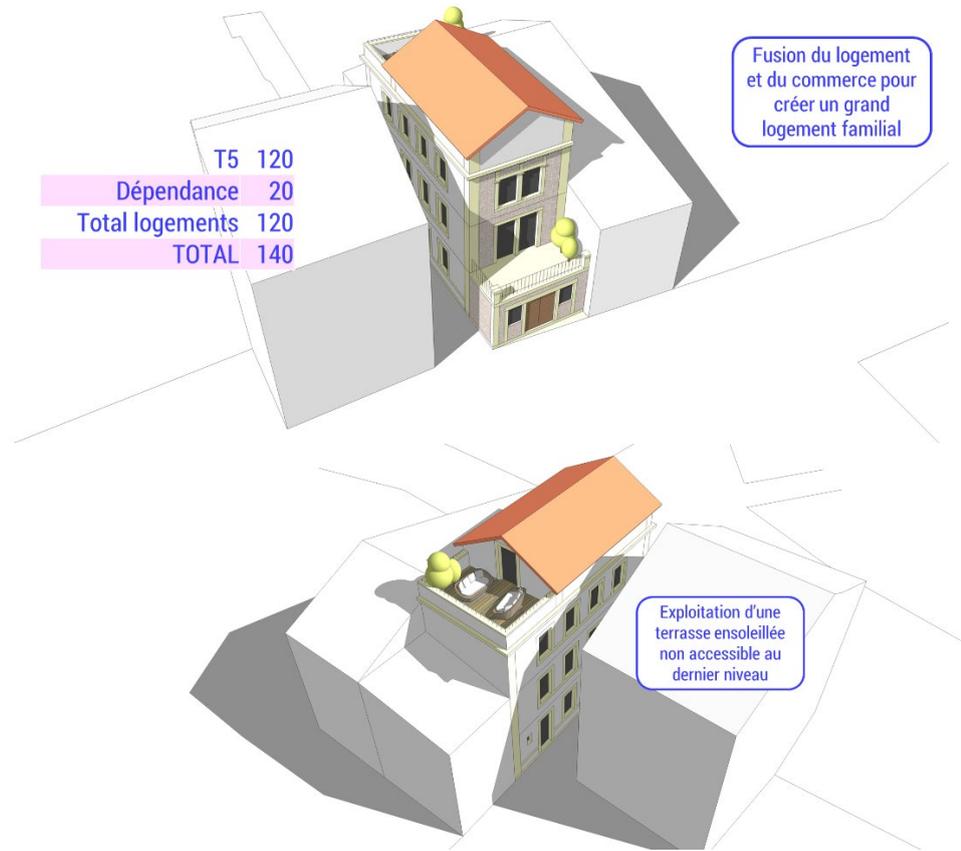
|                           | logements créés | logements supprimés | Petits logements abordables de qualité |                 |                       |    | Logements familiaux de cœur de ville |                       |    |                 |                       |    | TOTAL | dont accessible | dont espace extérieur | Dont orientation PO | Dont orientation PB |                 |                       |      |                 |
|---------------------------|-----------------|---------------------|--|-----------------|-----------------------|----|--------------------------------------|-----------------------|----|-----------------|-----------------------|----|-------|-----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|------|-----------------|
|                           |                 |                     | T1                                     | dont accessible | dont espace extérieur | T2 | dont plain pied                      | dont espace extérieur | T3 | dont accessible | dont espace extérieur | T4 |       |                 |                       |                     |                     | dont accessible | dont espace extérieur | + T5 | dont accessible |
| 16 rue Faubourg d'Ambrail |                 | 3                   |  |                 |                       | 3  |                                      |                       | 1  | 1               | 1                     |    |       |                 |                       |                     | 4                   | 1               | 1                     | 2    | 2               |

# 12 rue d'Ambrail

Avant travaux



Après travaux



|                 |            |
|-----------------|------------|
| T5              | 120        |
| Dépendance      | 20         |
| Total logements | 120        |
| <b>TOTAL</b>    | <b>140</b> |

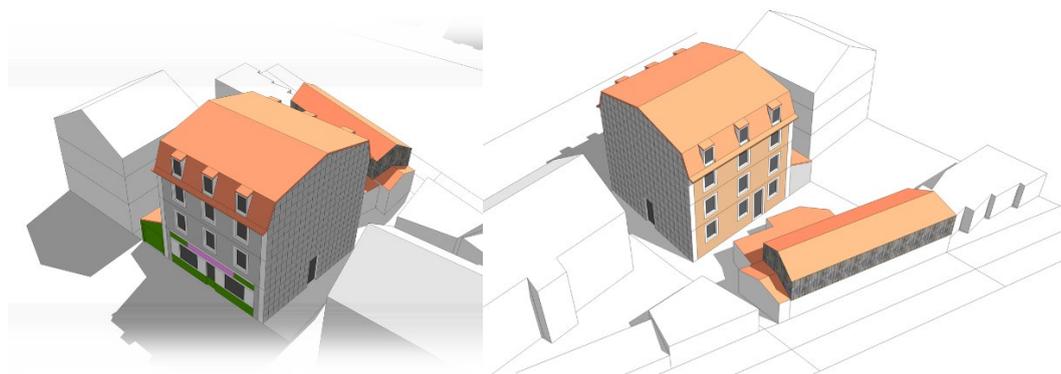
Fusion du logement et du commerce pour créer un grand logement familial

Exploitation d'une terrasse ensoleillée non accessible au dernier niveau

|                  | Petits logements abordables de qualité |                     |    |                 |                       |    |                 | Logements familiaux de cœur de ville |    |                 |                       |    |                 |                       |      |                 |                       |       |                 |                       |                     |                     |
|------------------|--|---------------------|----|-----------------|-----------------------|----|-----------------|--------------------------------------|----|-----------------|-----------------------|----|-----------------|-----------------------|------|-----------------|-----------------------|-------|-----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
|                  | logements créés                        | logements supprimés | T1 | dont accessible | dont espace extérieur | T2 | dont plain pied | dont espace extérieur                | T3 | dont accessible | dont espace extérieur | T4 | dont accessible | dont espace extérieur | + T5 | dont accessible | dont espace extérieur | TOTAL | dont accessible | dont espace extérieur | Dont orientation PO | Dont orientation PB |
| 12 rue d'Ambrail |  | 1                   |    |                 |                       |    |                 |                                      |    |                 |                       |    |                 | 1                     |      | 1               | 1                     | 1     | 0               | 1                     |                     | 1                   |

## 39 rue ND de Lorette

Avant travaux



Après travaux



|                 |     |
|-----------------|-----|
| 1x T2           | 54  |
| 2x T4           | 109 |
| Total logements | 272 |
| TOTAL           | 272 |

|                              | logements créés | logements supprimés | Petits logements abordables de qualité |   |    |   | Logements familiaux de cœur de ville |   |    |   |      | TOTAL | dont accessible | dont espace extérieur | Dont orientation PO | Dont orientation PB |   |
|------------------------------|-----------------|---------------------|--|---|----|---|--------------------------------------|---|----|---|------|-------|-----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---|
|                              |                 |                     | T1                                     | dont accessible<br>dont espace<br>extérieur | T2 | dont plain pied<br>dont espace<br>extérieur | T3                                   | dont accessible<br>dont espace<br>extérieur | T4 | dont accessible<br>dont espace<br>extérieur | T5 + |       |                 |                       |                     |                     | dont accessible<br>dont espace<br>extérieur |
| 39 rue Notre Dame de Lorette | 1               |                     |  |   | 2  |   | 1                                    |   | 2  | 1   | 1    |       | 5               | 1                     | 1                   | 2                   | 3   |

## 20 rue de la Maix

Avant travaux



Après travaux

|                 |            |
|-----------------|------------|
| 2x T5           | 100        |
| T4              | 80         |
| T3              | 60         |
| Commerce        | 100        |
| Garages         | 50         |
| Total logements | 340        |
| <b>TOTAL</b>    | <b>490</b> |

- Création ascenseur
- Rénovation parties communes
- Rénovation des 4 logements familiaux
- Rénovation commerce avec terrasse couverte

- Création d'une toiture terrasse exposée sud au dessus du local
- Rénovation des garages

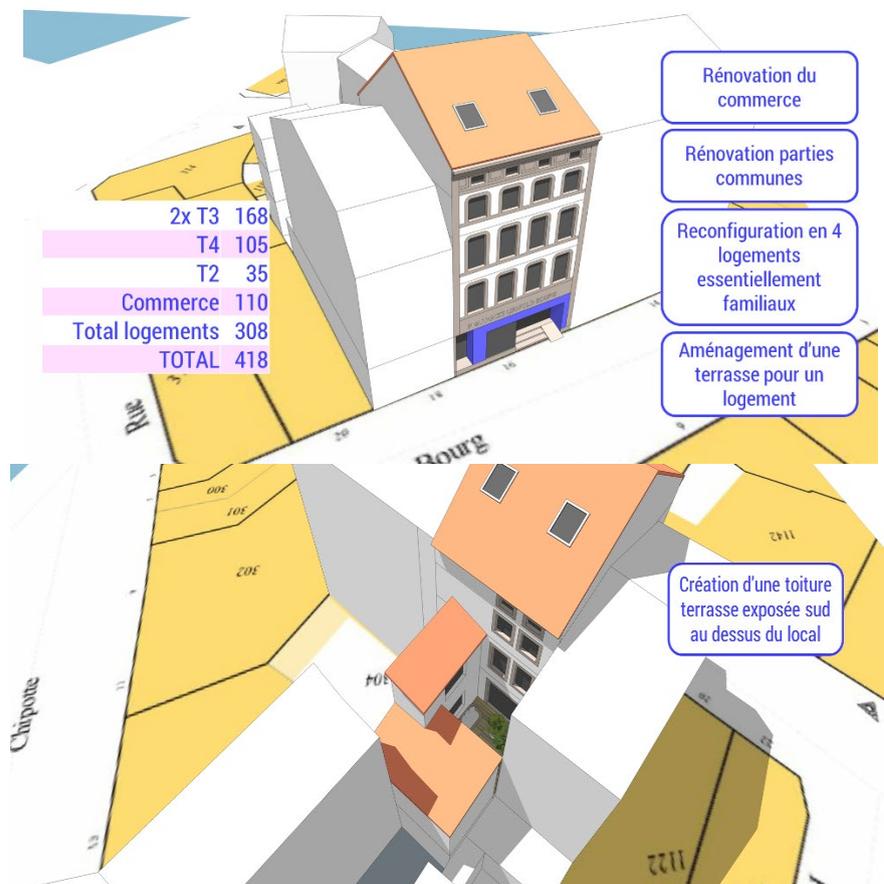
|                   | logements créés | logements supprimés | Petits logements abordables de qualité |                 |                       |    | Logements familiaux de cœur de ville |                       |    |                 |                       |    | TOTAL | dont accessible | dont espace extérieur | Dont orientation PO | Dont orientation PB |                 |                       |      |
|-------------------|-----------------|---------------------|--|-----------------|-----------------------|----|--------------------------------------|-----------------------|----|-----------------|-----------------------|----|-------|-----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|------|
|                   |                 |                     | T1                                     | dont accessible | dont espace extérieur | T2 | dont plain pied                      | dont espace extérieur | T3 | dont accessible | dont espace extérieur | T4 |       |                 |                       |                     |                     | dont accessible | dont espace extérieur | + T5 |
| 20 rue de la Maix |                 |                     |  |                 |                       |    | 1                                    | 1                     | 1  | 1               | 1                     |    | 2     | 2               | 1                     | 4                   | 4                   | 2               |                       | 4    |

# 16 rue Léopold Bourg

Avant travaux



Après travaux



|                      | Logements créés |                     | Petits logements abordables de qualité |                 |                       |    |                 | Logements familiaux de cœur de ville |    |                 |                       |    | TOTAL           |                       |      |                 |                       |       |                 |                       |                     |                     |
|----------------------|-----------------|---------------------|--|-----------------|-----------------------|----|-----------------|--------------------------------------|----|-----------------|-----------------------|----|-----------------|-----------------------|------|-----------------|-----------------------|-------|-----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
|                      | Logements créés | Logements supprimés | T1                                     | dont accessible | dont espace extérieur | T2 | dont plain pied | dont espace extérieur                | T3 | dont accessible | dont espace extérieur | T4 | dont accessible | dont espace extérieur | T5 + | dont accessible | dont espace extérieur | TOTAL | dont accessible | dont espace extérieur | Dont orientation PO | Dont orientation PB |
| 16 rue Léopold Bourg | 3               |                     |  |                 |                       | 1  |                 |                                      | 2  |                 |                       | 1  |                 | 1                     |      |                 |                       | 4     | 0               | 1                     |                     | 4                   |

## 9. Éléments justifiant la qualité à agir

---

Délibération du 3 octobre 2019 jointe en annexe. Celle du 11 juin 2020 mentionnant les adresses précises des immeubles vous sera jointe avant le 1er juillet (date de la CNLHI).

## 10. Etude decalibrage

---

### A. CCTP de l'étude decalibrage

#### *Extrait du CCTP de suivi animation de l'OPAH-RU*

Chacune des études d'ORI représente une unité et sera lancée par Ordre de service. Il est envisagé entre 8 et 12 études. Les adresses seront validées par la Ville d'Epinal au cours de la première année suite à l'animation renforcée du prestataire envers les propriétaires pré-ciblés.

Il sera nécessaire de visiter les logements des immeubles pré-identifiés pour la mise en œuvre d'ORI. A ce titre, il est attendu de l'opérateur qu'il soit force de proposition afin d'envisager et mettre en œuvre l'ensemble des moyens à sa disposition pour permettre la visite en cas d'absence de réponse du propriétaire.

Cette mission comprend :

- L'identification et le chiffrage des travaux à réaliser ou démolition,
- L'estimation de la valeur de l'immeuble,
- L'identification des contraintes réglementaires, opérationnelles et sociales liées au programme de travaux (occupation,...)
- L'identification de la ou les stratégies, étape par étape, concernant la poursuite du volet incitatif ou la mobilisation du volet coercitif concernant l'immeuble.

Un diagnostic technique sera pratiqué mettant en oeuvre les relevés et examens utiles à l'établissement d'un diagnostic technique exhaustif et à la détermination des désordres.

Pour les parties communes, seront examinés l'état des façades sur rue, sur cours et pignon, l'état des couvertures et souches, l'état des réseaux d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées, des eaux vannes et pluviales, l'état détaillé des espaces extérieurs (cours) et des annexes, l'état des dispositifs de protections aux risques d'incendies, l'état de l'ensemble des réseaux des parties communes, le cas échéant l'état de l'installation de chauffage collectif, l'état des revêtements des sols et murs, ...

Pour les parties privatives seront examinés, l'état des installations de plomberie et sanitaires, l'état des réseaux, installation électrique, gaz, prévention du risque incendie, l'état des installations de chauffage, l'état des revêtements de sols et murs, l'état des menuiseries, la qualité de la ventilation, la présence d'humidité, ...

Le rapport de diagnostic devra préciser pour chaque poste renseigné l'état constaté lors de la visite et les besoins en travaux en découlant. Des sondages pourront également être préconisés. Le prestataire indiquera de façon précise les logements visités et ceux qui ne l'ont pas été. Un diagnostic de l'occupation devra être réalisé décrivant la situation sociale, économique et administrative de chaque foyer. Les logements vacants seront renseignés. Ces diagnostics feront l'objet d'une synthèse en vue d'une décision par la collectivité quant à la poursuite ou non vers une ORI. Ce document devra notamment présenter et expliciter le projet d'ORI en justifiant le recours prévu à une DUP. En cas d'aval l'initiative de l'ORI sera prise par délibération du Conseil Municipal.

Ces études préalables devront s'inscrire dans les attendus des Déclarations d'Utilité Publique de travaux (DUP) – diagnostics techniques, prescriptions de travaux, estimations sommaires du coût des travaux, état de l'occupation, recherche des propriétaires, etc.

Le prestataire devra conseiller la collectivité dans la stratégie et dans les différentes étapes de la procédure (concertation si besoin...).

#### 7.2 L'animation du dispositif (tranche optionnelle 1)

Une fois les études de faisabilité finalisées et l'approbation de la DUP, la ville lancera la tranche optionnelle d'animation et de suivi sur une estimation de 8 immeubles en monopropriété, soit 28 logements environ. Le prestataire sera en charge du montage du dossier de présentation en CNLHI dans le cadre des ORI. Il réalisera tous les documents nécessaires à la présentation. Il devra, d'autre part, poursuivre sa mission de conseil auprès de la collectivité sur la stratégie à développer et sur les obligations de celle-ci.

L'opérateur sera chargé dans un premier temps d'organiser l'accompagnement du propriétaire afin de l'informer de la stratégie retenue par la ville et de le mobiliser à réaliser les travaux prescrits. Il devra également informer les propriétaires sur leurs droits, leurs devoirs, les conséquences en cas d'inaction, et le déroulé de la procédure.

Après 6 à 8 mois d'animation, lorsque les profils des propriétaires émergent, l'opérateur sera chargé d'accompagner les différents cas de figure (travaux, mutation, animation plus poussée, enquête parcellaire,...)

En cas de refus, d'absence de réponse ou d'atteinte du délai donné sans mouvement de la part du propriétaire, l'opérateur sera chargé de mettre au point le programme précis des travaux, de fixer les délais de réalisation. Un travail technique à l'immeuble devra préciser les travaux obligatoires et les aspects importants de mise en œuvre (matériaux, couleurs, volumes, traitement des cours, traitement des rez-de-chaussée commerciaux...). Le dossier devra comprendre tous les éléments nécessaires à la demande d'ouverture de l'enquête parcellaire (diagnostics techniques et sociaux). Le prestataire sera également chargé d'assister la collectivité dans l'ensemble des étapes réglementaires : affichage, notification, etc.

Il sera important que l'opérateur rende compte à la Ville et qu'il consigne chaque échange effectué avec le propriétaire.

Le prestataire sera chargé d'accompagner la Ville à poursuivre la procédure. Selon les situations, l'équipe de suivi-animation :

accompagnera les propriétaires dans leurs démarches de travaux s'ils acceptent de réaliser les travaux prescrits par la DUP (contrôle du respect des prescriptions, montage financier, subventions, etc.),

ou accompagnera la Ville à passer à l'étape suivante de l'ORI et contribuera à la recherche d'un opérateur (public ou privé) pour réaliser l'opération après acquisition à l'amiable ou expropriation, la revente ne pouvant intervenir qu'une fois le projet défini et le permis de construire obtenu.

L'opérateur sera chargé d'identifier les éventuels investisseurs intéressés par le projet.

## B. Délibération habitant le demandeur à solliciter la subvention

Voir délibérations jointes- La délibération du 16 juin mentionnant les adresses sera jointe avant le 1<sup>er</sup> juillet (date de la CNLHI).

## C. Plan de financement

Les études de calibrage sont intégrées dans les missions de suivi-animation de l'OPAH- RU (tranche optionnelle d' « étude de faisabilité »). Le montant global de ce volet est de 26 880 € TTC pour les 5 études de calibrage demandées :

- 2 rue Léopold bourg
- 20 rue de la Maix
- 16 fg d'Ambrail
- 26 rue d'Ambrail
- 10 rue du Palais de Justice

## D. Echancier de réalisation

Un travail préparatoire important (contacts avec les détenteurs des immeubles et modélisations de projet pour les huit immeubles) permet d'anticiper l'échéancier de réalisation suivant :

- **17/04/2020** > Début du circuit de validation mairie du dossier CNLHI finalisé
- **15/05/2020** > Transmission à la DDT 88 du dossier CNLHI validé mairie
- **A partir du 15/05/2020** > Recueil de l'avis des domaines pour l'ensemble des immeubles
- **29/05/2020** > Date limite envoi dossier à la CNLHI
- **01/07/2020** > passage en CNLHI
- **XX/07/2020** > (à compter de la réception de la décision de la CNLHI relative à la présente demande) Début de l'étude de calibrage.
- **25/04/2020 au 15/05/2020** > Constitution d'un dossier préalable à la DUP
- **15/05/2020 au 15/06/2020** > Présentation du programme de travaux aux propriétaires concernés
- **15/06/2020 au 01/07/2020** > Validation Mairie du dossier préalable à la DUP
- **15/07/2020** > Délibération du Conseil municipal approuvant le dépôt du dossier de DUP
- **16/07/2020** > Dépôt du dossier préalable à la DUP en préfecture et demande d'enquête publique
- **16/07/2020 au 30/09/2020** > Rencontre d'opérateurs potentiels pour la réalisation des réhabilitations après transfert foncier. Maintien du contact avec les détenteurs des immeubles.
- **15/09/2020** > Achèvement des études de calibrage et passage en CNLHI

- **01/10/2020 au 01/11/2021** > Tenue d'une **enquête publique** organisée par la Préfecture avec désignation d'un commissaire enquêteur
- **01/02/2021** > Après avis du Commissaire enquêteur, si la demande est jugée légitime, **prise de la DUP par arrêté préfectoral**.
- **15/04/2021** > **Délibération du Conseil Municipal** approuvant le programme de travaux pour les immeubles visés par la DUP et fixant le délai maximum de réalisation des travaux obligatoires (envisagé à 24 mois).
- **15/05/2021** > Ouverture d'une **enquête parcellaire** en vue de vérifier les propriétaires et ayant droits des immeubles concernés et notification aux propriétaires du programme de travaux obligatoires à réaliser dans le délai fixé. Le propriétaire doit s'engager à réaliser les travaux prescrits et définir un calendrier d'exécution. Si refus, l'immeuble peut faire l'objet d'un arrêté de cessibilité en vue de son acquisition par la collectivité. Le propriétaire peut également exercer son **droit de délaissement**.
- **15/04/2023** > Expiration du délai de réalisation imparti pour la réalisation des travaux obligatoires
- **30/08/2023** > Fin de l'OPAH-RU

E. Tableau financier renseigné

|  | Dépenses prévisionnelles |                   |                    |
|--|--------------------------|-------------------|--------------------|
|  | HT                       | TVA               | TTC                |
| <b>A1 - Analyse du bâti et diagnostic urbain</b>                         |                          |                   |                    |
| Etude technique  | 8 400,00 €               | 1 680,00 €        | 10 080,00 €        |
| Diagnostic urbain  | - €                      | - €               | - €                |
| Définition et programme du projet  | 3 000,00 €               | 600,00 €          | 3 600,00 €         |
| <b>A2 – Analyse de l'état foncier et immobilier</b>                      | - €                      | - €               | - €                |
| Etude parcellaire  | 1 000,00 €               | 200,00 €          | 1 200,00 €         |
| Etude des propriétés et analyse des sources de blocage                   | 1 000,00 €               | 200,00 €          | 1 200,00 €         |
| <b>A3 - Enquête sociale</b>  | - €                      | - €               | - €                |
| Etude des situations familiales  | 900,00 €                 | 180,00 €          | 1 080,00 €         |
| Etude relative aux besoins et souhaits en matière de logement            | 600,00 €                 | 120,00 €          | 720,00 €           |
| Etude des modes de vie et pratiques                                      | - €                      | - €               | - €                |
| Définition du plan de relogement et du programme d'accompagnement social | 700,00 €                 | 140,00 €          | 840,00 €           |
| <b>A4 – Etude et accompagnement juridique</b>                            | - €                      | - €               | - €                |
| Identification des difficultés juridiques                                | 800,00 €                 | 160,00 €          | 960,00 €           |
| Sécurisation juridique de l'opération                                    | 4 000,00 €               | 800,00 €          | 4 800,00 €         |
| Calibrage juridique  | 2 000,00 €               | 400,00 €          | 2 400,00 €         |
| <b>Total dépenses d'études</b>   | <b>22 400,00 €</b>       | <b>4 480,00 €</b> | <b>26 880,00 €</b> |
| Subvention maximum 70% TTC Taux =  | - €                      | - €               | 18 816,00 €        |

**ANNEXE 1 :**

**Délibération - engagement de l'opération de Restauration Immobilière**

VILLE



D'EPINAL

---

**Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal**

Présents : 32

Excusés : 7

Absent : 0

Adopté : à l'unanimité

---

**Séance du 3 OCTOBRE 2019**

---

*Le Conseil Municipal, convoqué conformément à la loi en date du 26 septembre 2019, s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de Ville,*

*Présidence de M. Michel HEINRICH - Secrétaire M Guy EYMANN*

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE**

**Le Conseil Municipal,**

Entendu le rapport présenté par Monsieur Michel HEINRICH, Maire,

Vu l'avis favorable émis par la Commission Déplacements, Aménagements Urbains et Urbanisme du 26 septembre 2019,

Vu l'avis favorable émis par la Commission Permanente du 1<sup>er</sup> octobre 2019,

Après en avoir délibéré,

**DÉCIDE :**

---

D'APPROUVER l'engagement d'une Opération de Restauration Immobilière sur les immeubles identifiés situés au sein du périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAHRU).

D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à solliciter l'ensemble des subventions dédiées.

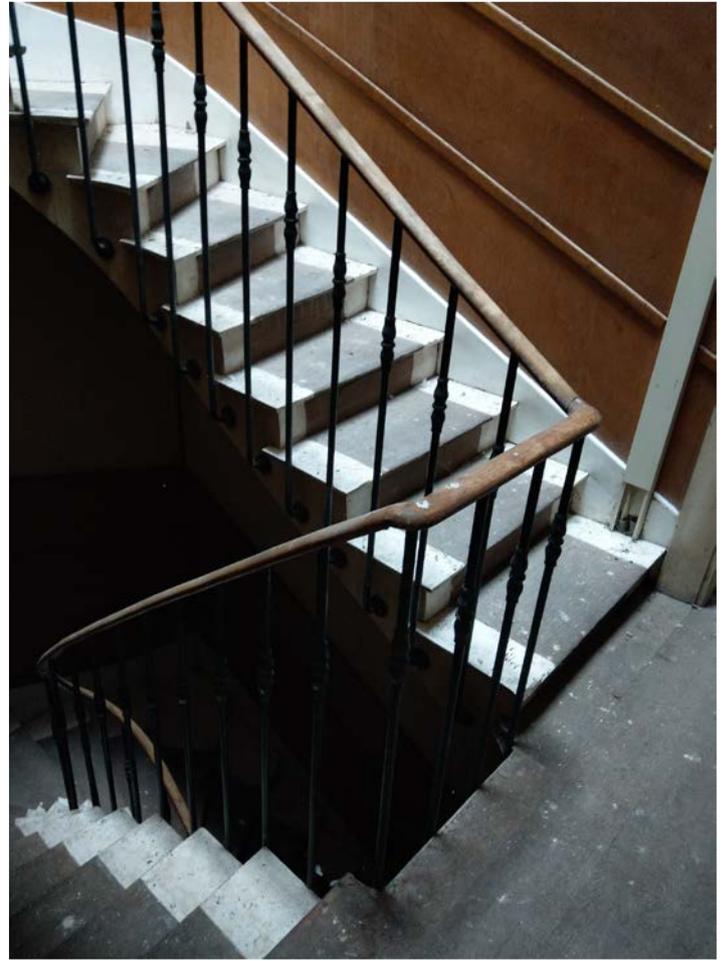
D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document afférent à ce dossier.

Pour extrait conforme,  
Le Maire

**ANNEXE 2-**

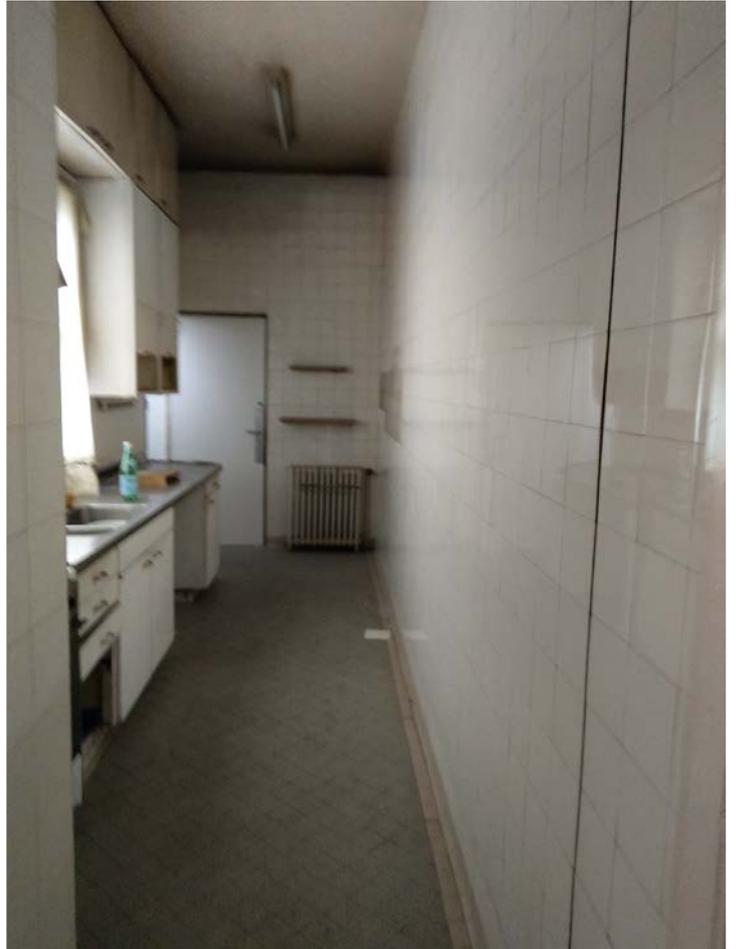
**Planches photographiques par immeuble**

# 16 rue Léopold Bourg



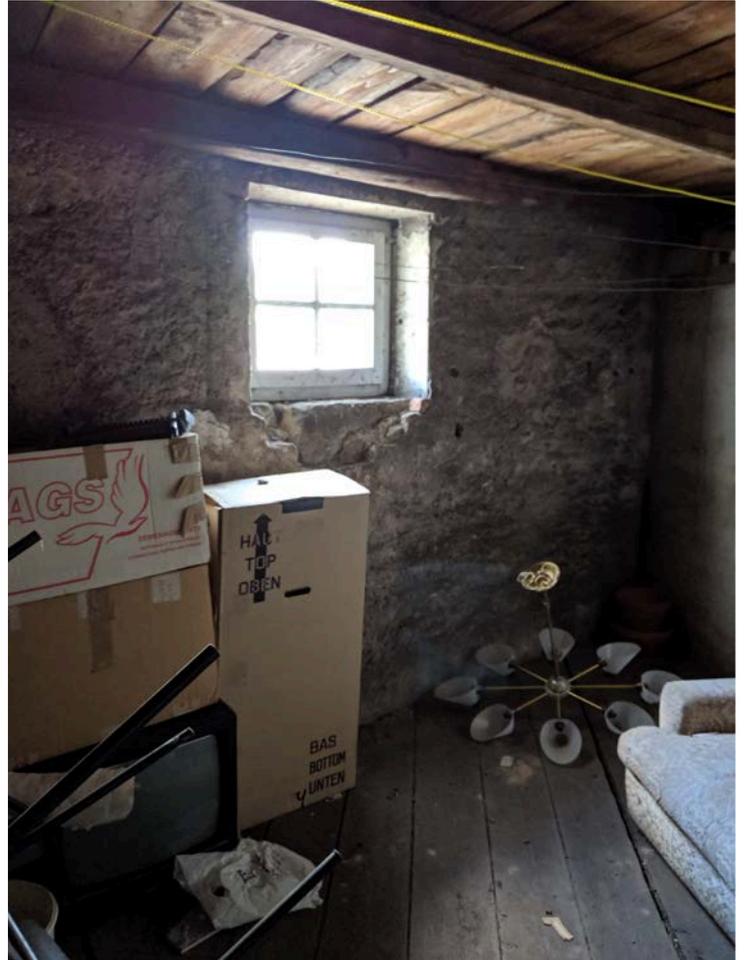
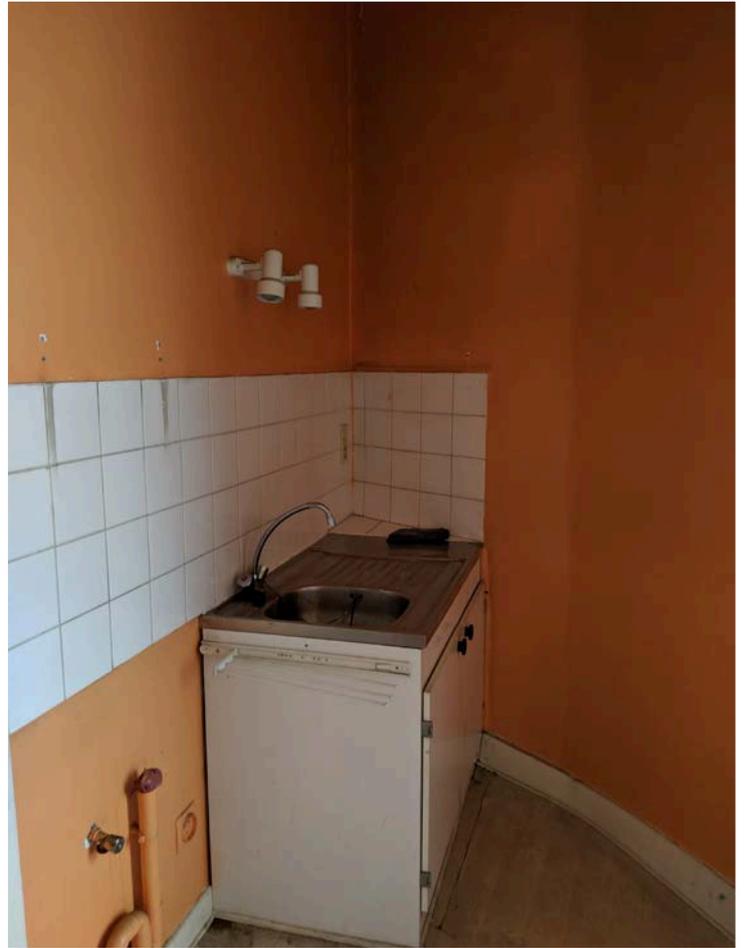






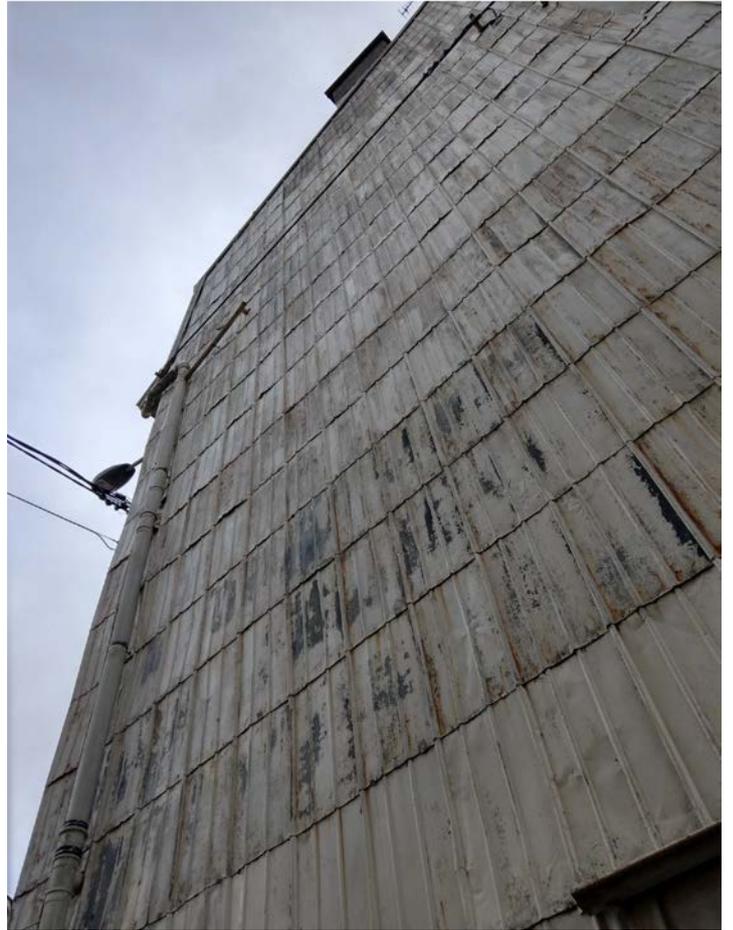
## 2 rue Léopold Bourg

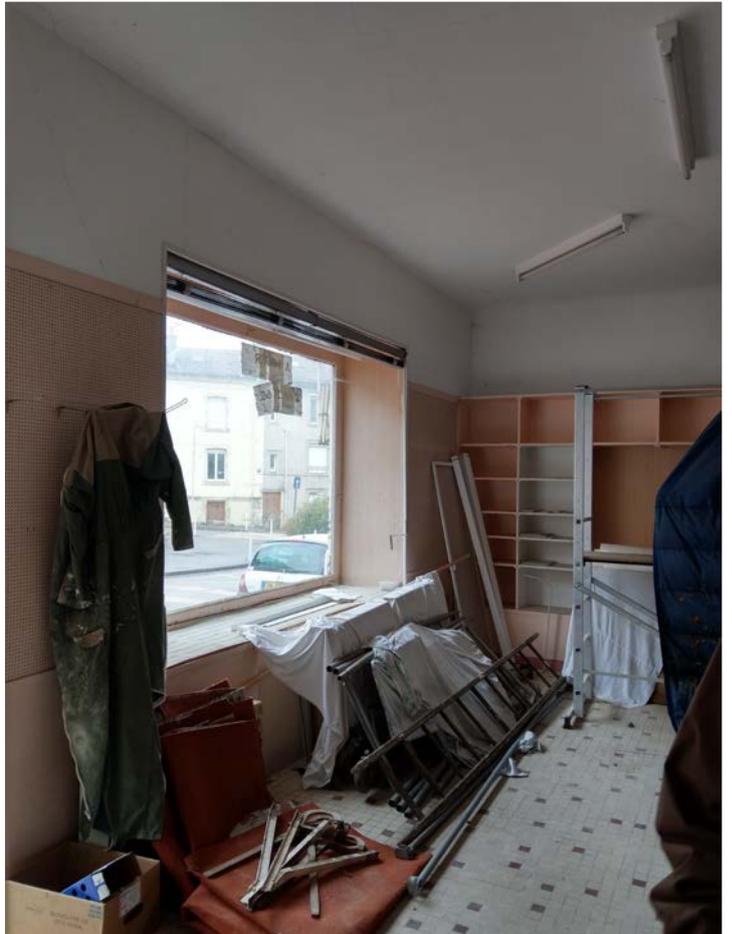


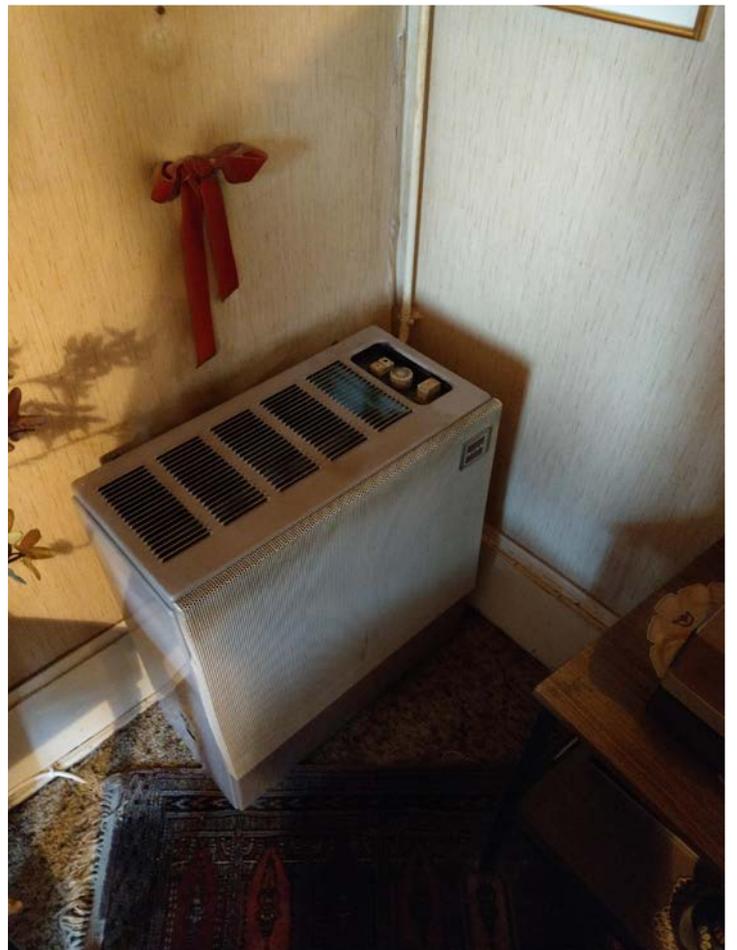
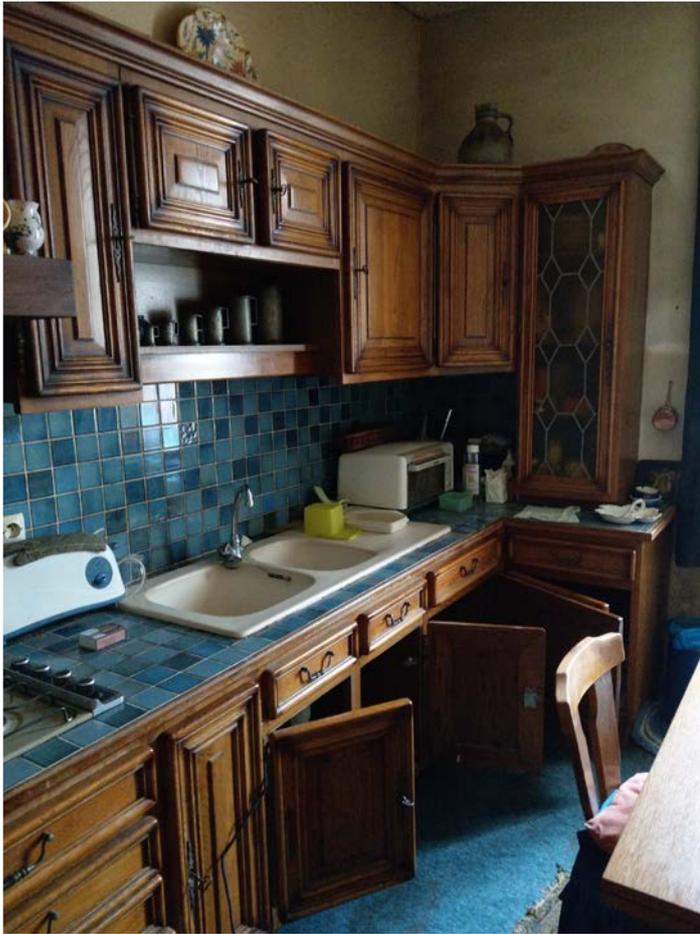




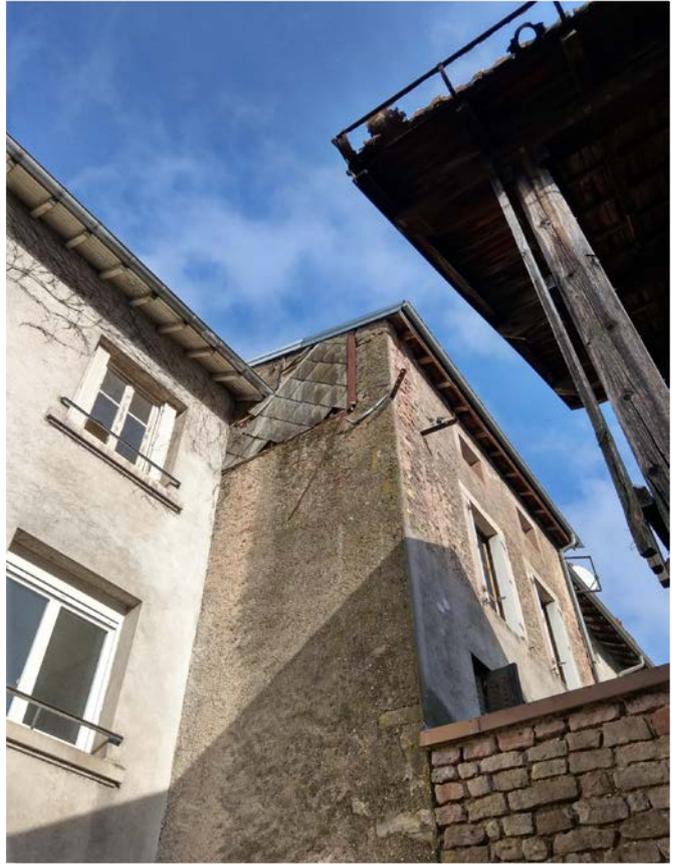
# 39 rue Notre-Dame de Lorette







# 16 faubourg d'ambrail

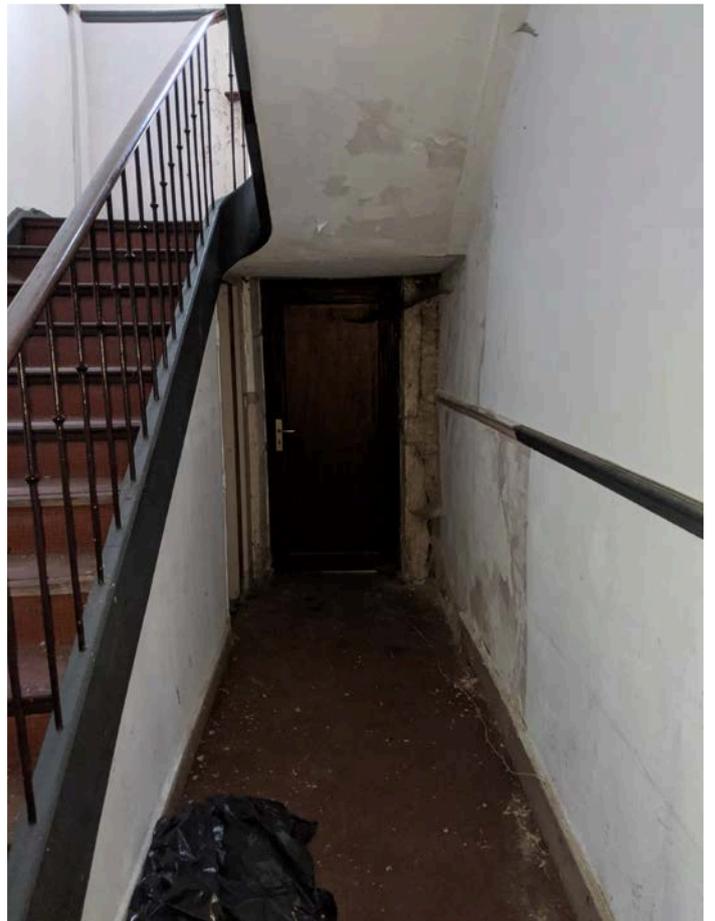


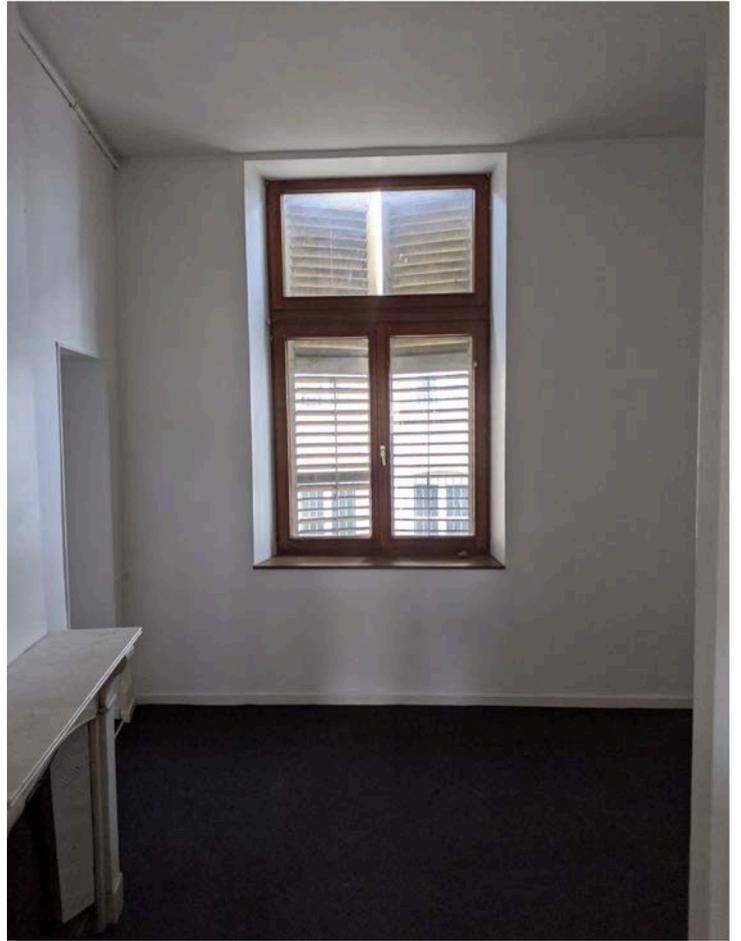




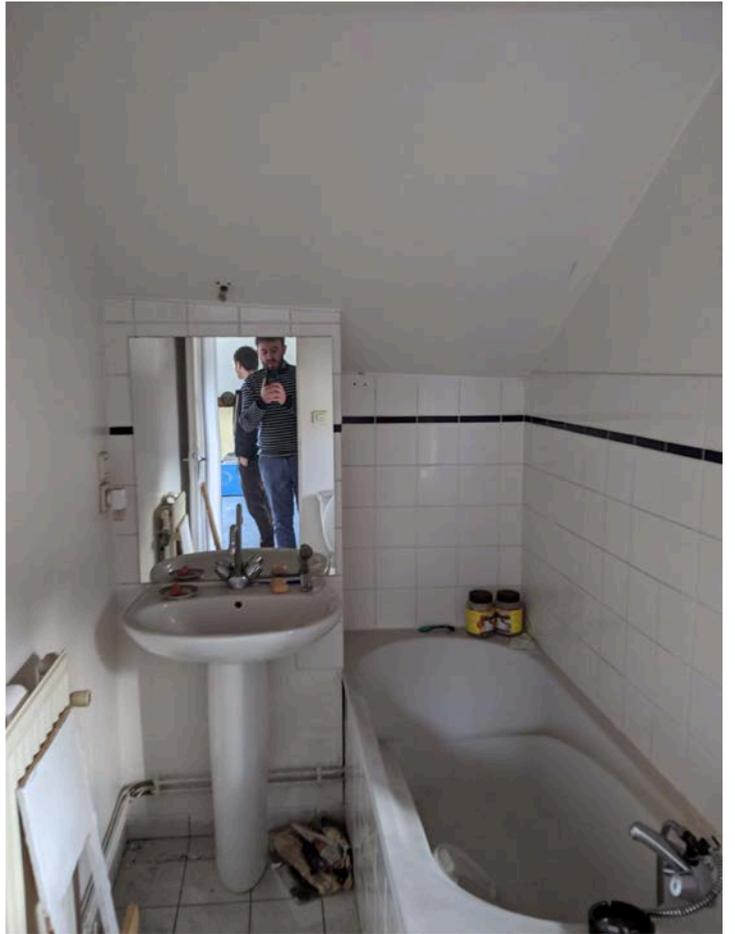
# 26 rue d'Ambrail











# 20 rue de la Maix



# 10 rue du Palais de Justice



## 12 rue d'Ambrail





