

DOSSIER DUP – Ville de FOURMIES

Opération de Restauration Immobilière

Sommaire

Préambule.....	3
I. Présentation des immeubles.....	4
A. Plan de situation	5
B. Désignation et occupation des immeubles.....	7
II. Notice explicative.....	8
A. Les dispositifs d'aides et d'accompagnement auprès des propriétaires	8
B. L'objet de l'ORI	10
1. L'objet et les étapes de la procédure	10
2. Les droits et devoirs liés à l'ORI.....	14
III. Le Programme global de travaux.....	15
1. Dispositions générales applicables aux travaux.....	15
2. Le programme général par immeuble.....	17
IV. Estimation des coûts	32
A. Estimation sommaire du coût des restaurations.....	32
B. Estimation de la valeur des immeubles	33

Préambule

La Ville de FOURMIES est située dans le département du NORD. Elle est la ville centre de la Communauté de Communes Sud Avesnois qui compte 12 communes et 25 780 habitants en 2016.

La ville de Fourmies est la plus peuplée du territoire « Sud Avesnois » avec 12 120 habitants (en 2016), soit 47 % des habitants de la Communauté de Communes Sud Avesnois. Elle recense un quartier prioritaire qui s'étend d'est en ouest de la ville en englobant une partie du centre-ville.

La ville connaît une perte d'attractivité qui se traduit par un recul démographique de plus en plus marqué :

- Une évolution annuelle moyenne de -0,2% entre 1999 et 2010, -0,5% entre 2010 et 2015 pour la CCSA ;
- Une natalité qui permet de limiter la perte de population : solde naturel de +0,2% par an sur la CCSA, +0,3% à Fourmies ;
- Mais des soldes migratoires négatifs forts : -0,7% par an pour la CCSA, -0,8% par an pour Fourmies.

S'agissant du quartier prioritaire de la Commune de Fourmies (QPV), il a la particularité de s'étendre sur un vaste territoire englobant différents secteurs de la commune, ainsi qu'une partie du centre-ville, ce qui représente un tiers de la population communale.

D'ailleurs, le profil des habitants du QPV est identique à celui des autres Fourmisiens.

La Commune de Fourmies a été retenue au titre du dispositif régional « redynamisons nos centres-villes et centres-bourgs ».

Par ailleurs, s'agissant du Projet de renouvellement urbain, la Commune de Fourmies a été retenue au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en intérêt régional.

En outre, la Commune de Fourmies, depuis 2014, a engagé la mise en œuvre d'un projet ambitieux de développement « Troisième Révolution Industrielle » (référentiel Rev3, Tiers lieu solidaire, maison de la mobilité,...) afin d'améliorer l'image de la Commune et de redonner sa fierté au Fourmisien.

L'amélioration de l'habitat pour les habitants actuels et futurs est au cœur des enjeux de la transformation urbaine et sociale durable de Fourmies.

Le programme d'intervention sur l'habitat privé doit se traduire par la mise en place de dispositifs opérationnels adaptés à la situation afin d'inverser les évolutions et tendances négatives observées (inconfort, insalubrité, vacance,...).

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude portant sur l'habitat du Protocole de préfiguration a notamment fait ressortir :

- Une forte problématique de dégradation du bâti sur l'ensemble de l'intercommunalité, combinée à une faiblesse avérée des revenus d'une grande part des ménages propriétaires (occupant ou bailleur) ;
- Une problématique de vacance répandue sur le territoire concernant entre 12% et 13% des logements du territoire intercommunal ;
- Des situations de mal-logement lié à la présence de bailleurs indécents ;
- Une faible dynamique de la construction sur la période récente alors que des besoins en logements ne sont pas satisfaits.
- Une accession à la propriété à faciliter pour tenir compte des capacités financières des ménages.

Sur la base de ce diagnostic, le Conseil municipal a décidé par délibération en date du 20 juin 2019 l'engagement de deux études pré-opérationnelles :

- Une étude OPAH-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) ;
- Une étude de faisabilité RHI (résorption de l'habitat insalubre) destinée à identifier la présence d'immeubles insalubres ou menaçant ruine susceptible de faire l'objet d'une procédure d'expropriation simplifiée

En effet, l'étude portant sur l'habitat a mis en évidence l'intérêt de nouvelles interventions au sein du parc privé fourmisien. Ainsi, la reconquête du parc privé ancien est une priorité de la Commune de Fourmies afin de requalifier durablement ce parc privé dégradé.

Finalement, l'étude pré-opérationnelles d'OPAH-RU et l'étude de faisabilité de RHI (résorption de l'habitat insalubre), ont démontré l'opportunité d'un dispositif OPAH et l'utilité d'une **opération de restauration immobilière** (ORI) au regard de la situation technique et juridique des immeubles.

L'ORI est une opération d'aménagement permettant de prescrire aux propriétaires des immeubles compris dans son périmètre la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.

La particularité de la procédure est d'être à la fois incitative et coercitive.

Ainsi, le recours à l'expropriation n'est possible que dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti.

Une telle opération est soumise à une déclaration d'utilité publique précédée d'une enquête publique visant à informer la population et à recueillir ses observations.

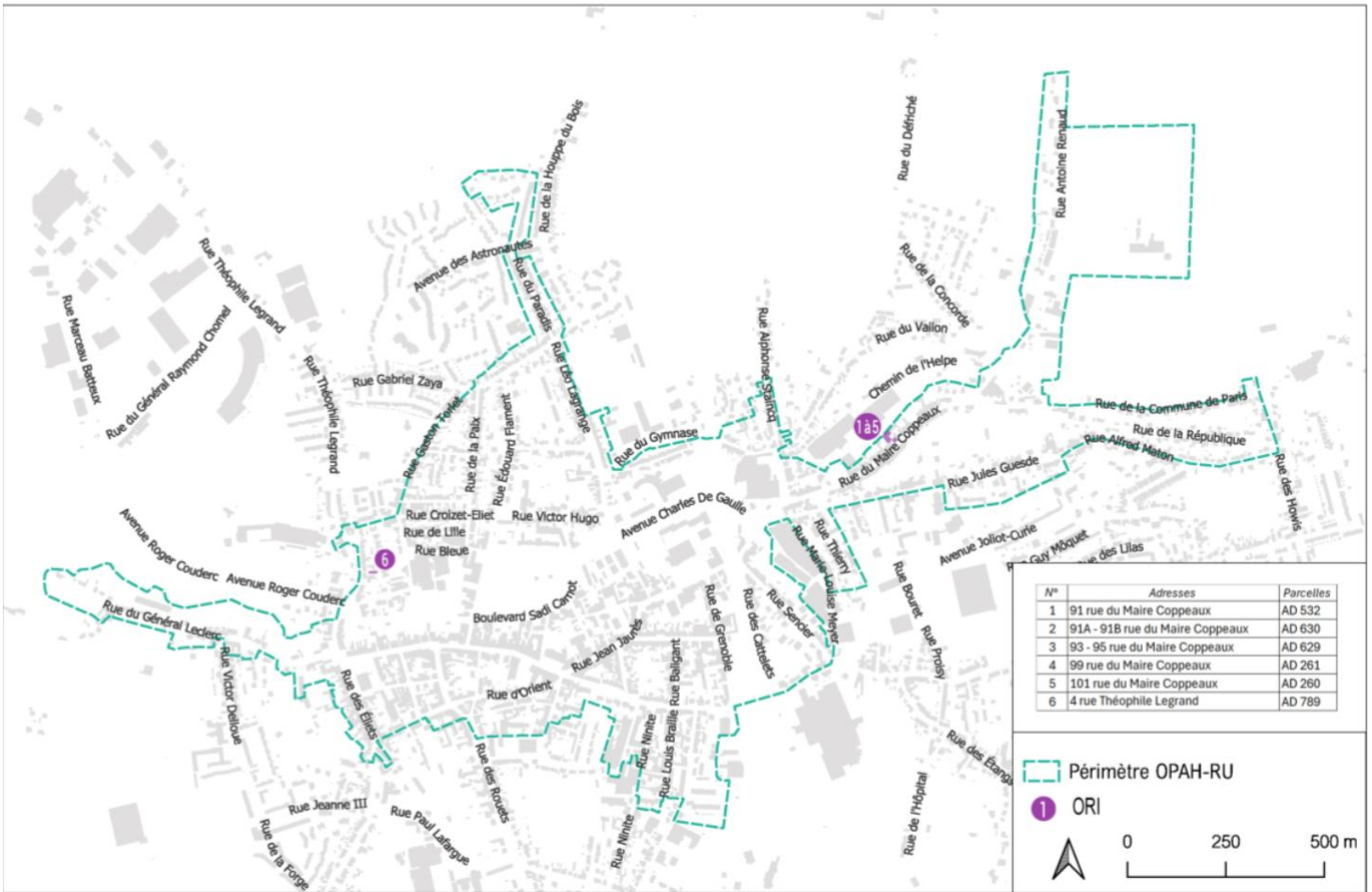
C'est l'objet du présent dossier d'enquête publique.

Il est constitué en application de l'article R313-24 du code de l'urbanisme et comprend :

1. Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
2. La désignation du ou des immeubles concernés ;
3. L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
4. Une notice explicative qui :
 - a. Indique l'objet de l'opération ;
 - b. Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
 - c. Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;
5. Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

I. Présentation des immeubles

A. Plan de situation





B. Désignation et occupation des immeubles

N° ORI	Adresses	Parcelles	Surfaces UF	Nombre de logement(s)	Typologie	Occupation
1	91 rue du maire Coppeaux, 59610 FOURMIES	AD 532	36 m2	1	Maison d'habitation T4	Vacant
2	91A rue du maire Coppeaux, 59610 FOURMIES	AD 630	48m2	1	Maison d'habitation T2	Vacant
2	91B rue du maire Coppeaux, 59610 FOURMIES	AD 630	48m2	1	Maison d'habitation T2	Vacant
3	93 rue du maire Coppeaux, 59610 FOURMIES	AD 629	257m2	1	Maison d'habitation T2	Occupé mais relogement du locataire en cours
3	95 rue du maire Coppeaux, 59610 FOURMIES	AD 629	257m2	1	Maison d'habitation T3	Occupé
4	99 rue du maire Coppeaux, 59610 FOURMIES	AD 261	107m2	1	Maison d'habitation T6-8	Vacant
5	101 rue du maire Coppeaux, 59610 FOURMIES	AD 260	124m2	1	Maison d'habitation T6-8	Vacant
6	4 rue Théophile Legrand Cour Margot, 59610 FOURMIES	AN 789	141m2	1	Maison d'habitation T6-8	Vacant

Sur ces adresses, la grande majorité des immeubles sont vacants depuis plusieurs années, deux adresses semblent occupées.

II. Notice explicative

L'opération de Restauration Immobilière est une opération cohérente avec les dispositifs d'aides mis en œuvre et les documents de planification.

En effet, pour répondre aux enjeux rappelés en préambule, des dispositifs d'aides aux propriétaires et de réglementation ont déjà été mis en œuvre sur le centre-ville de Fourmies.

A. Les dispositifs d'aides et d'accompagnement auprès des propriétaires

➤ L'OPAH-RU

La Commune de Fourmies, La Communauté de Communes du Sud Avesnois, l'Etat et l'Anah ont décidé de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain au centre-ville de Fourmies.

L'OPAH-RU du centre-ville de Fourmies a pour ambition d'engager un processus de réhabilitation du parc privé afin de contribuer à renforcer l'attractivité du centre-ville tout en favorisant des parcours résidentiels diversifiés et choisis.

Ce dispositif vient compléter la palette d'outils dont le territoire se dote dans le cadre d'une stratégie globale de renouvellement urbain. L'intervention sur le parc privé a pour objectif de permettre l'amélioration de l'offre privée existante, de traiter les situations d'habitat dégradé et de remettre sur le marché de nouveaux logements par la résorption de la vacance en logement ou le soutien à la transformation d'usage.

La mise en place d'une OPAH-RU sur le centre-ville de FOURMIES s'appuie notamment sur les conclusions d'une de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2020.

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

- Un accroissement de la vacance, en particulier pour les immeubles avec un rez-de-chaussée à vocation commerciale et des étages initialement destinés à l'habitat, mais aujourd'hui devenus inaccessibles ; et donc ni occupés ni mis en location ;
- Une performance énergétique médiocre de l'habitat ancien ;
- Un vieillissement des habitants dont les logements ne sont pas adaptés à la perte d'autonomie ;
- Un niveau de loyer et de coût d'acquisition des immeubles relativement bas ;
- Un nombre important d'immeubles dégradés, pour lesquels les travaux, généralement en site contraint, sont difficiles voire impossibles à équilibrer économiquement pour des investisseurs privés ;
- Des propriétaires bailleurs âgés, avec des capitaux limités sans projet de travaux.
- Cette situation conduit inexorablement à une baisse consécutive de l'attractivité résidentielle du cœur de ville malgré un important investissement municipal dans les espaces publics.

A la suite de ce constat et par la territorialisation des enjeux identifiés, un périmètre opérationnel a pu être délimité.

Il comprend plus de 2 800 logements dont 2 085 privés et intègre plusieurs secteurs :

- L'hyper centre-ville avec une majorité de logements en collectif monopropriété occupés par des locataires dont les enjeux opérationnels portent principalement sur l'habitat dégradé et vacant (rues Théophile Legrand, Cousin Corbier, Saint Louis, Alphonse Moreau, etc.) ;
- Les entrées de centre-ville Est et Ouest avec des enjeux importants en matière d'amélioration et renouvellement du parc d'habitat privé sur des axes structurants (Maire Coppeaux, Jules Guesde et Antoine Renaud à l'Est et rue du Général Leclerc à l'Ouest)
- Le Nord du centre-ville à majorité de logements individuels et qui regroupe les problématiques liées à la rénovation thermique (rues de la Paix, du Paradis, Leo Lagrange, la République, la Commune de Paris et Alfred Maton, etc.) ;

Ce dispositif opérationnel sera articulé avec des dispositifs locaux d'ores et déjà en place :

- Le permis de louer et de diviser ;
- Le programme Petites Villes de demain dont Fourmies est lauréate ;
- Le programme NPNRU.

➤ Aides au ravalement des façades

Afin d'accompagner la requalification urbaine de son centre-ville, la Ville de Fourmies avait déjà mis en place depuis 1999 une opération de mise en valeur du bâti du centre-ville qui a évolué en 2011 en opération façade sur l'ensemble de la commune, puis 2015 avec une évolution du règlement d'aide. La mise en place de l'OPAH RU comprenant ce volet façade permet de poursuivre ces objectifs et de soutenir les propriétaires avec l'octroi de subventions dans le cadre de ce dispositif.

Par ailleurs, depuis les instructions du 12 avril 2021 relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes afférents à la rénovation des façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif, des aides de l'Anah peuvent être délivrées pour des opérations expérimentales comme des travaux d'embellissement avec rénovation des façades pour des immeubles dont les logements ne nécessitent pas ou plus d'intervention lourde. Ces aides expérimentales ne sont effectives que pour certains territoires éligibles tels que les villes signataires d'OPAH-RU. La ville de Fourmies peut ainsi bénéficier de ce dispositif expérimental (instruction du 12 avril 2021).

➤ NPNRU

La Commune de Fourmies a été retenue au titre du NPNRU en intérêt régional.

Deux secteurs sont concernés par le projet NPNRU

- Le quartier de l'Espérance ;
- Le secteur Michel DUBOIS / Cour Carrée.

Dans le cadre du Protocole de préfiguration, trois études ont été lancées

- L'étude portant sur l'habitat ;
- L'étude de programmation urbaine et sociale ;
- L'étude concernant le développement commercial et économique.

Au terme de ces études, la Commune de Fourmies a proposé une programmation coconstruite (habitants, partenaires,...) en matière d'équipements (ferme urbaine, maison de quartier,...), de réhabilitations, de constructions et de démolitions adaptées à la situation actuelle de Fourmies, à sa vocation future ainsi qu'à la réalité du marché du logement fourmisien, largement détendu.

Le projet de renouvellement urbain intègre, en plus des ORI identifiées, des opérations de démolition d'îlots d'habitat dégradés pour aérer la ville et offrir des conditions d'habitat confortables dans des logements neufs, majoritairement sociaux dans un premier temps puis en accession à la propriété sur le long terme, ainsi que le recyclage immobilier de quelques logements. Au total, ce sont près de 400 logements qui sont concernés, dont 140 environ en première phase dont une centaine en démolition.

L'ensemble de ces dispositifs et de ces démarches démontre le volontarisme de la collectivité afin d'améliorer les conditions d'habitat des fourmaisien en cohérence avec les objectifs de développement durable et les grandes orientations du projet de territoire.

Ils sont cependant insuffisants pour traiter de manière concrète un certain nombre d'immeuble repérés au regard de leur situation de blocage et de l'inaction des propriétaires alors qu'ils représentent un potentiel de logements répondant aux besoins des habitants et aux enjeux de reconquête du centre-ville

B. L'objet de l'ORI

1. L'objet et les étapes de la procédure

a) *Qu'est-ce qu'une ORI ?*

Une Opération de Restauration Immobilière (ORI) telle que définie à l'article L.313-4 du Code de l'Urbanisme « [consiste] en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ».

Il s'agit d'une opération d'aménagement, qui permet à la collectivité publique d'e contraindre à la réalisation de travaux importants de réhabilitation d'immeubles ou d'îlots dégradés.

Après enquête publique et déclaration d'utilité publique de l'opération par le Préfet, la ville arrête, pour chaque immeuble à restaurer un programme détaillé de travaux qu'elle notifie aux propriétaires en indiquant le délai dans lequel les travaux doivent être réalisés.

A défaut, une procédure d'expropriation de leur bien peut être engagée.

Les travaux doivent permettre la restauration complète des immeubles par les propriétaires, qui, lorsqu'ils s'engagent à respecter certaines conditions, peuvent bénéficier d'aides financières.

Une ORI poursuit les objectifs généraux suivants :

- Lutter contre les situations de logement indigne et non décent
- Résorber la vacance en remettant les logements inoccupés sur le marché
- Reconquérir le parc d'habitat privé et diversifier l'offre de logements
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti
- Accompagner la requalification urbaine et la mutation des territoires

Tous les types d'immeubles destinés principalement à l'habitation (comprenant le cas échéant des locaux commerciaux, vacants ou en activité) peuvent être concernés par une opération de restauration immobilière.

Tous les immeubles nécessitant des travaux d'amélioration sont susceptibles d'être concernés.

Le recours à l'ORI se justifie notamment face à l'inertie des propriétaires et dans les situations les plus complexes :

- En présence de difficultés freinant la réhabilitation : grande vétusté, vacance structurelle
- Lorsque les dispositifs incitatifs n'ont pas fonctionné

En l'espèce, la majeure partie des immeubles visés par la procédure ORI, ont été visés dans une procédure de Résorption de l'Habitat Indigne en 1999. Malgré l'arrête pris pour la remise en état des logements, les préconisations n'ont pas été respectées. Les immeubles se sont alors vidés, causant une vacance structurelle ou, pour les immeubles encore occupés, causant l'indécence des logements.

Au lancement de l'OPAH RU, une communication publique a pu être réalisée relative au dispositif et aux aides disponibles pour la réhabilitation des immeubles, avec pour objectif de mobiliser les propriétaires d'immeubles dégradés. De plus, chaque propriétaire des immeubles visés dans cette ORI a été destinataire d'un courrier d'information envoyé par la ville et expliquant la procédure d'ORI. Dans ce courrier, la ville de FOURMIES précisait que le propriétaire pouvait bénéficier d'un accompagnement gratuit de l'opérateur en charge de l'animation de l'OPAH RU notamment pour l'évaluation des travaux à réaliser et des aides et subventions mobilisables.

Aucune de ces démarches n'a permis de déclencher la mobilisation du propriétaire pour la réhabilitation des biens.

La procédure d'ORI est alors apparue comme l'outil le plus adapté et cohérent au vu de l'inertie de ces propriétaires.

b) Les principales étapes de la procédure

Elle se déroule en trois phases :

Phase 1 : Déclaration d'utilité publique (DUP)

- Constitution du dossier d'enquête d'utilité publique identifiant les immeubles sélectionnés sur la base du repérage préalable
- Délibération du conseil municipal approuvant le principe et les principales caractéristiques de l'opération

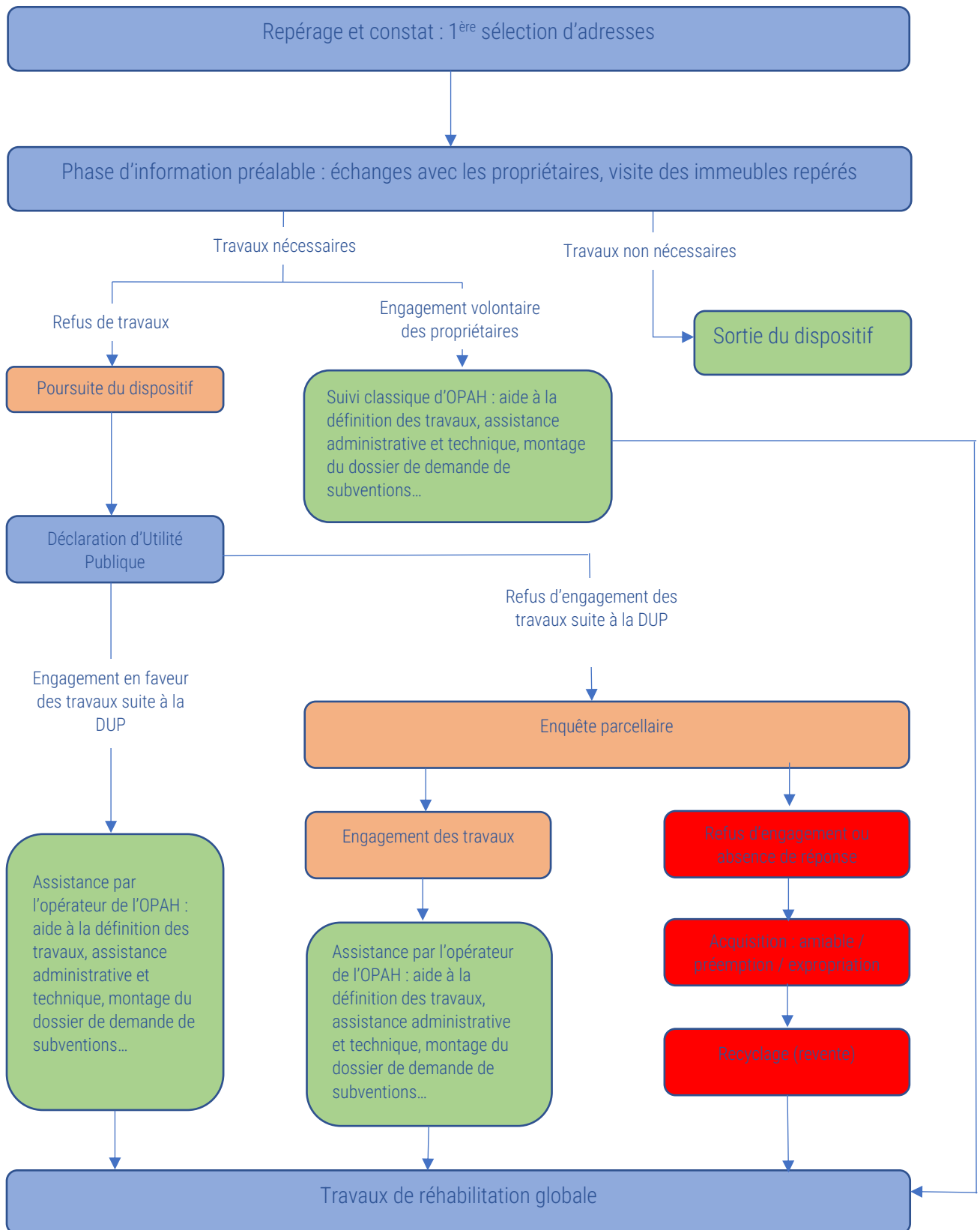
- Enquête publique préalable à la DUP portant sur les immeubles ciblés ;
- Arrêté préfectoral déclarant les travaux d'utilité publique (DUP Travaux)

Phase 2 : animation du dispositif auprès de chaque propriétaire

- Notification individuelle aux propriétaires des programmes de travaux prescrits pour chaque immeuble et délais
- Enquête parcellaire (détermination avec précision des biens situés dans l'emprise du projet et identification exacte des propriétaires) ;
- Accompagnement des propriétaires ou des éventuels acquéreurs pour les aider à engager les programmes de travaux et les conseiller notamment sur les aides financières disponibles

Phase 3 : A défaut de vente amiable des immeubles visés et en cas d'inertie des propriétaires, la collectivité pourra décider d'engager leur expropriation.

- Pour cela, elle sollicitera les arrêtés de cessibilité visant les immeubles pour lesquels les travaux n'ont pas été exécutés ou explicitement refusés auprès du Préfet
- Une fois les immeubles acquis ou expropriés, ils pourront être cédés à un tiers en vue de la réalisation des travaux de rénovation.



2. Les droits et devoirs liés à l'ORI

Les propriétaires des immeubles sous ORI, ciblés dans la DUP :

- Doivent réaliser les travaux prescrits dans le délai imparti,
- Peuvent céder les immeubles un tiers en transmettant l'obligation de réaliser les travaux prescrits
- Peuvent faire jouer leur droit de délaissement, c'est-à-dire décider de céder l'immeuble à la collectivité plutôt que d'exécuter les travaux prescrits ;

A défaut de réalisation des travaux ou de vente amiable leur immeuble pourra faire l'objet d'une expropriation.

Dans les deux derniers cas, la ville à l'initiative de l'ORI pourra acquérir le bien concerné. Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ne peuvent s'opposer à l'exécution des travaux demandés dans le cadre de l'ORI.

Cependant, le bailleur devra leur adresser un préavis de trois mois pour pouvoir accéder aux locaux et imposer les contraintes d'exécution.

Les locataires des immeubles sous ORI bénéficient d'un droit au relogement s'il s'avère nécessaire pour réaliser les travaux prescrits. Cette obligation incombe au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet des travaux et sera suivie par l'animateur de l'OPAH. En cas d'acquisition ou d'expropriation par la puissance publique, cette obligation sera transférée à celle-ci.

III. Le Programme global de travaux

1. Dispositions générales applicables aux travaux

Les immeubles ciblés nécessitent une réhabilitation complète concernant à la fois leur aspect extérieur et l'enveloppe générale du bâtiment mais également leur aménagement intérieur et le confort des logements.

De manière générale, seront prescrits des travaux concernant les postes suivants :

- Etanchéité générale du bâtiment : traitement des fissures, infiltrations de façades et de toiture...
- Rénovation des façades altérées par des modifications d'ouverture ou l'ajout de matériaux non originels
- Remplacement de menuiseries dégradées ou absentes
- Réfection de l'ensemble des réseaux
- Installation ou mise aux normes des équipements sanitaires
- Réorganisation des distributions intérieures (présence de petites pièces, souvent sans ouverture ou avec une luminosité insuffisante)

L'objectif des travaux prescrits est de produire des logements conformes aux normes de décence et de confort et adaptés à la demande.

Les travaux réalisés sur les immeubles faisant l'objet de la Déclaration d'Utilité Publique devront respecter les contraintes législatives et réglementaires en vigueur au commencement des travaux notamment, de manière non exhaustive, les textes suivants :

- Code de la construction et de l'habitation
- Code de la santé publique
- Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret d'application n°2007-817 du 1 mai 2007 relatif à l'opération de restauration immobilière
- Décret n°87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les logements mis en location
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017
- Articles R.1321-49 (II) et L.1334-5 et suivants du code de la santé publique, relatifs à l'exposition au plomb dans les locaux d'habitation
- Loi 2004-806 du 9 août 2004 et textes subséquents (R1334-4 à R1334-29 et R1337-2 à R1337-5 du code de la santé publique, relatifs à la protection des populations contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Réglementations relatives à la sécurité incendie
- Réglementations thermiques sur l'existant
- Normes AFNOR et NFP
- Documents Techniques Unifiés (DTU)
- Décret n°695-2023 portant sur les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés.

Le programme de travaux devra respecter les prescriptions du PLU applicables à la zone dans laquelle se trouve l'immeuble concerné.

Si l'immeuble se trouve dans la zone de préservation des monuments historiques, un avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera demandé et ses prescriptions seront impérativement intégrées au projet.

Dans le cadre d'une ORI, les travaux feront obligatoirement l'objet d'une demande de permis de construire.

2. Le programme général par immeuble

FICHE IMMEUBLE 01 : AD532 – 91 Rue du Maire Coppeaux

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Adresse / Référence Cadastrale	91 rue du maire Coppeaux, 59610 FOURMIES AD 532 – Emprise foncière : 36m ²
Année de construction	Fin XIXème
Type de bâti / Style architectural	Immeuble à usage d'habitation Maison ouvrière de courée
Statut de Propriété Données Sociales / Occupation	Monopropriété Propriétaire bailleur : M. Petit Maison vacante
Données Techniques Hauteur bâti / Composition- typologies / Surface Habitable / Présence de commerce	R+1 + combles aménagés 1 logement de type T4 – env. 65 m ² Commerce : Non
Procédures & signalements	S0

- Prescriptions de travaux

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX		
Structure et enveloppe	Clos, parois et éléments verticaux	> Ravalement de façade
	Couverture, toiture et éléments horizontaux	> Réfection complète du chéneau et des descentes d'eau pluviale > Réfection de la couverture en ardoise
Systèmes et équipements	Chauffage, ECS, Ventilation	> Installation d'un système de chauffage > Mise en œuvre d'une VMC
	Réseau électrique et plomberie	> Mise aux normes du réseau électrique > Mise aux normes du réseau plomberie
	Energie	> Isolation des parois donnant sur l'extérieur > Isolation des combles
Autres	Aménagement intérieur	> Reprise des revêtements intérieurs

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Adresse / Référence Cadastrale	91A rue du maire Coppeaux, 59610 FOURMIES AD 630 – Emprise foncière : 48m ²
Année de construction	Fin XIXème
Type de bâti / Style architectural	Immeuble à usage d'habitation Maison ouvrière de courée
Statut de Propriété Données Sociales / Occupation	Monopropriété Propriétaire bailleur : M. Vidrequin Maison vacante
Données Techniques Hauteur bâti / Composition- typologies / Surface Habitable / Présence de commerce	R+1 + combles aménagés 1 logement de type T2 – env. 47m ² Commerce : Non
Procédures & signalements	Arrêté d'insalubrité (1999)

- Prescription de travaux :

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Structure et enveloppe	Clos, parois et éléments verticaux	> Ravalement de façade
	Couverture, toiture et éléments horizontaux	> Réfection du chéneau et des descentes d'eau pluviale > Réfection de la couverture en ardoise
Systèmes et équipements	Chauffage, ECS, Ventilation	> Installation d'un système de chauffage > Installation d'un système d'ECS > Mise en œuvre d'une VMC
	Réseau électrique et plomberie	> Mise aux normes du réseau électrique > Mise aux normes du réseau plomberie
	Energie	> Isolation des parois donnant sur l'extérieur > Isolation des combles
Autres	Aménagement intérieur	> Aménagement espace cuisine > Pose de garde-corps dans les escaliers > Reprise des revêtements intérieurs

Fiche immeuble 03 : AD630 – 91B Rue du Maire Coppeaux

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Adresse / Référence Cadastre	91B rue du maire Coppeaux, 59610 FOURMIÉS AD 630 – Emprise foncière : 48m ²
Année de construction	Fin XIXème
Type de bâti / Style architectural	Immeuble à usage d'habitation Maison ouvrière de courée
Statut de Propriété	Monopropriété
Données Sociales / Occupation	Propriétaire bailleur : M. Vidrequin Maison vacante
Données Techniques Hauteur bâti / Composition-typologies / Surface Habitable / Présence de commerce	Non visité , estimation : R+1 + combles aménagés 1 logement de type T2 – env. 47m ² Commerce : Non
Procédures & signalements	Arrêté d'insalubrité (1999)

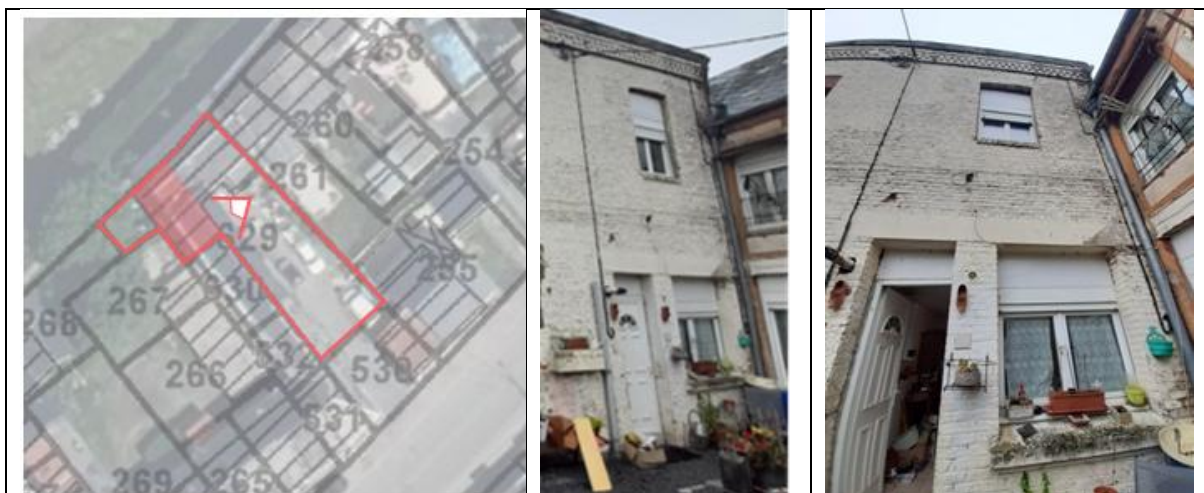
- Prescription de travaux

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Structure et enveloppe	Clos, parois et éléments verticaux	> Ravalement de façade
	Couverture, toiture et éléments horizontaux	> Réfection du chéneau et des descentes d'eau pluviale > Réfection de la couverture en ardoise
Systèmes et équipements	Chauffage, ECS, Ventilation	> Installation d'un système de chauffage > Installation d'un système d'ECS > Mise en œuvre d'une VMC
	Réseau électrique et plomberie	> Mise aux normes du réseau électrique > Mise aux normes du réseau plomberie
	Energie	> Isolation des parois donnant sur l'extérieur > Isolation des combles
Autres	Aménagement intérieur	> Aménagement espace cuisine > Pose de garde-corps dans les escaliers > Reprise des revêtements intérieurs

Fiche immeuble 04 : AD 629 – 93 Rue du Maire Coppeaux

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Adresse / Référence Cadastrale	93 rue du maire Coppeaux, 59610 FOURMIES AD 629 – Emprise foncière : 257m ²
Année de construction	Fin XIXème
Type de bâti / Style architectural	Immeuble à usage d'habitation Maison ouvrière de courée
Statut de Propriété Données Sociales / Occupation	Monopropriété Propriétaire bailleur : M. Vidrequin Maison occupée lors de la visite : Mme Leroy (relogement en cours)
Données Techniques Hauteur bâti / Composition- typologies / Surface Habitable / Présence de commerce	R+1 + combles aménagés 1 logement de type T2 – env. 65m ² Commerce : Non
Procédures & signalements	Arrêté d'insalubrité (1999)

- Prescription de travaux

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Structure et enveloppe	Clos, parois et éléments verticaux	<ul style="list-style-type: none"> > Ravalement de façade > Remplacement des menuiseries non performantes
	Couverture, toiture et éléments horizontaux	<ul style="list-style-type: none"> > Réfection du chéneau et des descentes d'eau pluviale > Réfection de la couverture en ardoise
Systèmes et équipements	Chauffage, ECS, Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> > Mise en œuvre d'une VMC
	Réseau électrique et plomberie	<ul style="list-style-type: none"> > Mise aux normes du réseau électrique > Mise aux normes du réseau plomberie
	Energie	<ul style="list-style-type: none"> > Isolation des parois donnant sur l'extérieur > Isolation des combles
Autres	Aménagement intérieur	<ul style="list-style-type: none"> > Reprise des revêtements intérieurs > Réfection de l'espace cuisine > Réfection de l'espace salle de bain

Fiche immeuble 05 : AD629 – 95 rue du Maire Coppeaux

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Adresse / Référence Cadastrale	95 rue du maire Coppeaux, 59610 FOURMIES AD 629 – Emprise foncière : 257m ²
Année de construction	Fin XIXème
Type de bâti / Style architectural	Immeuble à usage d'habitation Maison ouvrière de courée
Statut de Propriété Données Sociales / Occupation	Monopropriété Propriétaire bailleur : M. Vidrequin Maison occupée : Mme Baudry
Données Techniques Hauteur bâti / Composition- typologies / Surface Habitable / Présence de commerce	R+1 + combles aménagés 1 logement de type T3 – env. 105m ² Commerce : Non
Procédures & signalements	Arrêté d'insalubrité (1999)

- Prescription de travaux

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX		
Structure et enveloppe	Clos, parois et éléments verticaux	<ul style="list-style-type: none"> > Ravalement de façade > Remplacement des menuiseries non performantes
	Couverture, toiture et éléments horizontaux	<ul style="list-style-type: none"> > Réfection du chéneau et des descentes d'eau pluviale > Réfection de la couverture en ardoise
Systèmes et équipements	Chauffage, ECS, Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> > Mise en œuvre d'une VMC
	Réseau électrique et plomberie	<ul style="list-style-type: none"> > Mise aux normes du réseau électrique > Mise aux normes du réseau plomberie
	Energie	<ul style="list-style-type: none"> > Isolation des parois donnant sur l'extérieur > Isolation des combles
Autres	Aménagement intérieur	<ul style="list-style-type: none"> > Reprise des revêtements intérieurs > Réfection de l'espace cuisine > Réfection de l'espace salle de bain
	Aménagement extérieur	<ul style="list-style-type: none"> > Réfection de la voirie et espaces extérieurs

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Adresse / Référence Cadastrale	99 rue du maire Coppeaux, 59610 FOURMIES AD 260 – Emprise foncière : 107m²
Année de construction	Deuxième moitié XXème
Type de bâti / Style architectural	Immeuble à usage d'habitation Composition hétéroclite (annexe bâtie postérieurement à la construction initiale)
Statut de Propriété Données Sociales / Occupation	Monopropriété Propriétaire bailleur : M. Vidrequin Maison vacante
Données Techniques Hauteur bâti / Composition- typologies / Surface Habitable / Présence de commerce	Non visité, estimation : R+1 + combles aménagés 1 logement, 6-8 pièces Commerce : Non
Procédures & signalements	Arrêté d'insalubrité (1999)

- Prescription de travaux

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Structure et enveloppe	Clos, parois et éléments verticaux	<ul style="list-style-type: none"> > Ravalement de façade > Remplacement des menuiseries non performantes
	Couverture, toiture et éléments horizontaux	<ul style="list-style-type: none"> > Réfection du chéneau et des descentes d'eau pluviale > Réfection de la couverture en ardoise
Systèmes et équipements	Chauffage, ECS, Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> > Installation d'un système de chauffage > Installation d'un système d'ECS > Mise en œuvre d'une VMC
	Réseau électrique et plomberie	<ul style="list-style-type: none"> > Mise aux normes du réseau électrique > Mise aux normes du réseau plomberie
	Energie	<ul style="list-style-type: none"> > Isolation des parois donnant sur l'extérieur > Isolation des combles
Autres	Aménagement intérieur	<ul style="list-style-type: none"> > Reprise des revêtements intérieurs > Réfection de l'espace cuisine > Réfection de l'espace salle de bain

Fiche immeuble 07 : AD 260 – 101 Rue du Maire Coppeaux

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Adresse / Référence Cadastrale	99-101 rue du maire Coppeaux, 59610 FOURMIES AD 261 – Emprise foncière : 124m ² AD 260 – Emprise foncière : 107m ²
Année de construction	Deuxième moitié XXème
Type de bâti / Style architectural	Immeuble à usage d'habitation Composition hétéroclite (annexe bâtie postérieurement à la construction initiale)
Statut de Propriété Données Sociales / Occupation	Monopropriété Propriétaire bailleur : M. Vidrequin Maison vacante
Données Techniques Hauteur bâti / Composition- typologies / Surface Habitable / Présence de commerce	Non visité, estimation : R+1 + combles aménagés 1 logement, 6-8 pièces Commerce : Non
Procédures & signalements	Arrêté d'insalubrité (1999)

- Prescription de travaux

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Structure et enveloppe	Clos, parois et éléments verticaux	<ul style="list-style-type: none"> > Ravalement de façade > Remplacement des menuiseries non performantes
	Couverture, toiture et éléments horizontaux	<ul style="list-style-type: none"> > Réfection du chéneau et des descentes d'eau pluviale > Réfection de la couverture en ardoise
Systèmes et équipements	Chauffage, ECS, Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> > Installation d'un système de chauffage > Installation d'un système d'ECS > Mise en œuvre d'une VMC
	Réseau électrique et plomberie	<ul style="list-style-type: none"> > Mise aux normes du réseau électrique > Mise aux normes du réseau plomberie
	Energie	<ul style="list-style-type: none"> > Isolation des parois donnant sur l'extérieur > Isolation des combles
Autres	Aménagement intérieur	<ul style="list-style-type: none"> > Reprise des revêtements intérieurs > Réfection de l'espace cuisine > Réfection de l'espace salle de bain

Fiche immeuble 08 : AN 789 – 4 Rue du Théophile Legrand – cour Margot

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Adresse / Référence Cadastrale	4 rue Théophile Legrand Cour Margot, 59610 FOURMIES AN 789 – Emprise foncière : 141m ²
Année de construction	Début XIXème
Type de bâti / Style architectural	Immeuble à usage d'habitation Maison de courée
Statut de Propriété Données Sociales / Occupation	Monopropriété Propriétaire bailleur : M. Vidrequin Maison vacante
Données Techniques Hauteur bâti / Composition- typologies / Surface Habitable / Présence de commerce	Non visité, estimation : RDC + combles 1 logement– env. 80m ² Commerce : Non
Procédures & signalements	S0

- Prescription de travaux

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Structure et enveloppe	Clos, parois et éléments verticaux	> Ravalement de façade > Remplacement des menuiseries non performantes
	Couverture, toiture et éléments horizontaux	> Réfection du chéneau et des descentes d'eau pluviale > Réfection de la couverture en ardoise
Systèmes et équipements	Chauffage, ECS, Ventilation	> SO
	Réseau électrique et plomberie	> Mise aux normes du réseau électrique > Mise aux normes du réseau plomberie
	Energie	> Isolation des parois donnant sur l'extérieur > Isolation des combles
Autres	Aménagement intérieur	> SO

IV. Estimation des coûts

A. Estimation sommaire du coût des restaurations

N° ORI	Adresse	Surface estimée des logements	Evaluation sommaire des travaux (TTC MOE comprise)
1	91 rue du Maire Coppeaux	65 m ²	43 100 €
2	91A rue du Maire Coppeaux	47 m ²	68 900 €

3	91B rue du Maire Coppeaux	47 m ²	70 000 €
4	93 rue du Maire Coppeaux	95 m ²	70 200 €
5	95 rue du Maire Coppeaux	105 m ²	85 100 €
6	99 rue du Maire Coppeaux	148 m ²	120 000 €
7	101 rue du Maire Coppeaux		
8	4 rue Théophile Legrand Cour Margot	80 m ²	120 000 €
Total			577 300 € (MOE COMPRISE)

Il s'agit de coûts indicatifs basés sur une estimation sommaire qui pourront évoluer en fonction des diagnostics techniques ultérieurs et du résultat de la consultation des entreprises

B. Estimation de la valeur des immeubles

La valeur des immeubles avant restauration a été estimée par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques (Conformément à l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la DGPIF en date du 21 septembre 2023 et de l'avis du 24 septembre 2024)

N° ORI	Adresse	Parcelle	Consultation des Domaines	Evaluation sommaire du coût d'acquisition
1	91 rue du Maire Coppeaux	AD 532	Avis du 21 septembre 2023	510 000€
2	91A rue du Maire Coppeaux	AD 630		
3	91B rue du Maire Coppeaux	AD 630		
4	93 rue du Maire Coppeaux	AD 629		
5	95 rue du Maire Coppeaux	AD 629		
6	99 rue du Maire Coppeaux	AD 261		
7	101 rue du Maire Coppeaux	AD 260		
9	4 rue Théophile Legrand Cour Margot	AN 789	Avis du 24 septembre 2024	50 000€
Total				560 000€