



LE HAVRE SEINE METROPOLE
OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI)
3^{ème} tranche - Centre ancien du Havre

Depuis maintenant près de 10 ans, le Centre ancien du Havre fait l'objet d'un profond renouvellement urbain. Les interventions publiques sont multiples et visent à la fois la requalification des espaces publics, la construction ou la réhabilitation d'équipements, la production de logements neufs et enfin la rénovation de l'habitat existant.

Ces interventions ont pour objectif de répondre aux différentes problématiques touchant ce territoire urbanisé à partir du milieu du XIXe siècle. Les anciens faubourgs issus de la révolution industrielle présentent aujourd'hui une obsolescence du bâti combinée avec une paupérisation des habitants, aboutissant ainsi à un « parc social de fait ».

La mise en place de programmes de réhabilitation du parc privé existant (OPAH-RU, PNRQAD) a permis une amélioration notable des logements. Dans ce cadre, le volet foncier – combinant Opérations de Restaurations Immobilières et recyclage immobilier – est un levier efficace pour traiter les points durs ou les situations bloquées.

Depuis la mise en place de la seconde OPAH-RU sur le Centre ancien, une dizaine d'immeubles dégradés et en situation de blocage ont été identifiés.

Afin de traiter ces situations, la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole souhaite engager sur le Centre ancien une troisième tranche d'Opération de Restauration Immobilière (ORI), objet du présent dossier de Déclaration d'Utilité Publique.

SOMMAIRE

Plan de situation.....	4
Rappel des textes régissant les procédures et les travaux à réaliser.....	5
Délibération du Conseil Communautaire.....	6
<u>Dossier d'enquête publique de travaux de restauration immobilière.....</u>	<u>9</u>
A. Plan de situation des immeubles.....	9
B. Désignation des immeubles.....	15
C. Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles.....	17
D. Notice explicative.....	19
1) Objet de l'opération.....	19
2) Programme global des travaux par immeubles.....	24
3) Indication sur la situation de droit ou de fait de l'occupation des immeubles.....	40
E. Estimation de la valeur des immeubles avant restauration et estimation sommaire du coût des restaurations.....	45

Rappel des textes régissant les procédures et les travaux à réaliser

❖ Pour les Opérations de Restauration Immobilière :

Vu le code de l'urbanisme :

- L. 314 et suivants : protection des occupants, relogement.
- Ordonnance n°2005-1527 du 08 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme modifiées par l'article 72 de la loi n°2007-2009 du 19 février 2007 relative à la fonction publique territoriale, articles L. 313-4 et suivants.
- Décret n°2007-18 du 05 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 08 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.
- Décret n°2007-817 du 11 mai 2007 relatif à la restauration immobilière et portant diverses dispositions modifiant le code de l'urbanisme, articles R.313-23 et suivants.

❖ Pour la Déclaration d'Utilité Publique :

Vu le Code de l'urbanisme

- L.313-4-1 : collectivité à l'initiative de la DUP
- L.313-4-2 : notification du programme de travaux
- L.313-5 et suivants
- R.313-23 et suivants

Vu le Code de l'expropriation

- L.11-1 et suivants
- R.11-3-1 et R.11-3-2 : constitution du dossier
- R.11-4 à R.11-14 : conditions de l'organisation des enquêtes de droit commun
- L.11-8 : arrêté de cessibilité
- L.12-6 et R.12-6 : droit de rétrocession
- L.13-1 et suivants et R.13-1 et suivants : fixation et paiement des indemnités
- L.14-1 et suivants et R.14-1 et suivants : relogement
- R.11-20 : conditions de l'enquête

❖ Pour les normes d'habitabilité :

- Code de la construction et de l'habitation (article R.322) : normes minimales d'habitabilité et travaux d'amélioration du confort.
- Code de la santé publique
- Réglementation sécurité incendie
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.
- Règlements sanitaires départementaux
- **Réglementation Thermique sur l'Existant**
- Normes AFNOR et NFP
- D.T.U : Documents Techniques Unifiés

**DOSSIER D'ENQUÊTE D'UTILITE PUBLIQUE DE TRAVAUX
DE RESTAURATION IMMOBILIERE**

**Centre ancien du Havre
Novembre 2019**

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

COMMUNAUTE URBAINE
Extrait du Registre des Délibérations

Nombre de
Conseillers en
Exercice : 128

L'an deux mille vingt, le jeudi treize février, à dix-sept heures,
Les Membres du Conseil de la Communauté Urbaine, légalement convoqués le 7 février 2020, se sont réunis dans la salle 400 du Carré des Docks, sous la présidence de Jean-Baptiste GASTINNE, Président.

Étaient présents :

Jean-Baptiste GASTINNE; Florent SAINT-MARTIN; Didier SANSON; Daniel FIDELIN; Valérie EGLOFF; Alban BRUNEAU; Christine MOREL; Régis DEBONS; Hubert DEJEAN DE LA BATIE; Jean-Louis ROUSSELIN; Michel MAILLARD; Daniel SOUDANT; Maria-Dolores GAUTIER HURTADO; Jean-Louis MAURICE; Christian GRANCHER; Karim BENAoudA; Bruno BEQUET; Laurence BESANCENOT; Augustin BOEUF; Christian BOUCHARD; Mathieu BRASSE; Agnès CANAYER; Malika CHERRIERE; Virginie CHEVRIER; Romain COSTA-DROLON; Louisa COUPPEY; Laëticia DE SAINT NICOLAS; Muriel DE VRIESE; Brigitte DECHAMPS; Alexis DECK; Emmanuel DIARD; Fanny DROCOURT; Marie-Laure DRONE; Christian DUVAL; André GACOUGNOLLE; Sandrine GOHIER; Yves HUCHET; Jean-Louis JEGADEN; Gérald MANIABLE; Stéphanie MINEZ; Carlos MORAIS; Nathalie NAIL; Bineta NIANG; Josépha RETOUT; Jean-Luc SALADIN; Geneviève SERRANO; Sébastien TASSERIE; Patrick TEISSERE jusqu'à 18h30 (examen dossier 68) puis pouvoir à Florence THIBAUDEAU-RAINOT; Florence THIBAUDEAU-RAINOT; Seydou TRAORE; Salim TURAN; Alix VAILLANT; Richard YVRANDE; Jérôme DUBOST; Gilbert FOURNIER; Laurent GILLE; Virginie LAMBERT; Nicole LANGLOIS; Dominique THINNES; Marie-Claire DOUMBIA; Jean-Paul LECOQ; Jean-Gabriel BRAULT; Noël HERICIER; Jean-Michel ARGENTIN; Jean-Pierre BONNEVILLE; Nadine BOUTIGNY; Patrick BUCOURT; Georges CHEDRU; Avelyne CHIROL; Gilbert CONAN; Pascal CORNU; Françoise DEGENETAIS; Jacques DELLERIE; Patrick DUMOULIN; Alain FLEURET; Claude FOUACHE; Dominique GRANCHER; André GUEROULT; Jocelyne GUYOMAR; Bernard HOUSSAYE; Valérie HUON-DEMARE; Gilbert LE MAÎTRE; Jean-Pierre LEBOURG; Bernard LECARPENTIER; Jean-Pierre LEDUC; Patrick LEFEBVRE; Pascal LEPRETTE; Raphaël LESUEUR; Cyriaque LETHUILLIER; Denis MERVILLE; Grégoire MICAUX; Roselyne PILVIN; Michel RATS; Alain RENAUT; Bernard RIBET; Alain RICHARD; Sylvain VASSE; Martine VIALA; Anne-Marie VIGNAL; membres titulaires et Etienne PLANCHON, membre suppléant.

Étaient excusés

Véronique DUBOIS; Philippe FOUACHE-SAILLENFEST; Philippe JOUENNE; Daniel LEMESLE; Edouard PHILIPPE.

Étaient absents :

Nada AFIOUNI; Valérie AUZOU; Nicolas BEAUCHE; Hubert BENARD; Colette CREY; Sandrine DUNOYER; Solange GAMBART; Baptiste GUEUDIN; Olivier HAAS; Pierre LEMETAIS; Damien LENOIR; Linda MAHDJOUR; Michel TOULOUZAN; Marjorie VALENTIN.

Étaient excusés et représentés :

François AUBER; Fabienne DUBOSQ; Florence DURANDE; Bertrand GIRARDIN; Florent LETHUILLIER; Hervé LEPILLET; Claire MAS; Marc MIGRAINE; Catherine MILLET; Gustave MASSON étaient excusés et respectivement représentés par Nadine BOUTIGNY; Alban BRUNEAU; Martine VIALA; Claude FOUACHE; Augustin BOEUF; Grégoire MICAUX; Jean-Pierre LEBOURG; Florent SAINT-MARTIN; Alain FLEURET; Etienne PLANCHON.

Augustin BOEUF a été désigné Secrétaire de séance.

DELB-20200031

HABITAT - FONCIER - LE HAVRE - OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE CENTRE ANCIEN 3 EME TRANCHE - ENQUETE PREALABLE - OUVERTURE - SOLLICITATION.-

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

- VU le budget de l'exercice 2020 ;
- VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5215-28 ;
- VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;
- VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles R. 112-4 et suivants ;
- VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article R. 313-24 ;
- VU le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;

CONSIDERANT :

- la liste des immeubles soumis à déclaration d'utilité publique de travaux de restauration immobilière dans les quartiers centraux.
- que la mise en place de programmes de réhabilitation du parc privé existant, notamment les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU), a permis l'amélioration de près de 750 logements depuis 2010.
- que dans ce cadre le volet foncier, combinant Opérations de Restaurations Immobilières et recyclage immobilier, est un levier efficace pour traiter les points durs ou les situations bloquées.
- l'identification, lors de visites de terrain ou via les signalements des services concernés, de dix immeubles dégradés, dont une réhabilitation est indispensable.
- la volonté de poursuivre la dynamique de réhabilitation et de traiter ces situations bloquées, la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole souhaite engager sur le centre ancien une troisième tranche d'Opération de Restauration Immobilière (ORI).
- le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.
- qu'il convient de lancer la réhabilitation de 10 immeubles, représentant 105 logements.

Son Bureau, réuni le 29 janvier 2020, consulté ;

VU le rapport de M. le Vice-Président ;

Après en avoir délibéré ;

DECIDE :

- **d'approuver** le lancement de la 3^{ème} tranche d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans les quartiers centre ancien.
- **d'approuver** le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.
- **de solliciter** auprès de Monsieur le Préfet, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux devant permettre la restauration immobilière des 10 immeubles identifiés.
- **d'autoriser M. le Président à signer** tous documents devant permettre de concrétiser ce dossier.

**Imputation budgétaire
Exercice 2020**

Budget annexe : opérations immobilières

Sous-fonction 824.21 : autres opérations d'aménagement urbain – opérations RHI-THIRORI
Nature 608 : frais accessoires
Code service ID 223 : amélioration de l'habitat
Montant de la dépense : 1 000 euros

DELIBERATION ADOPTEE A L'UNANIMITE

Fait et délibéré, le jour, mois et an susdits,

Et ont, les Membres présents à la séance, signé au registre

Le Havre, le 23 FEV. 2020 25 FEV. 2020

Pour extrait certifié conforme

Pour ~~la~~ ~~signature~~ et par délégation,


Florent SAINT-MARTIN, 1er
Vice-Président

ACTE EXECUTOIRE

Reçu en Sous-Préfecture le 25 FEV. 2020

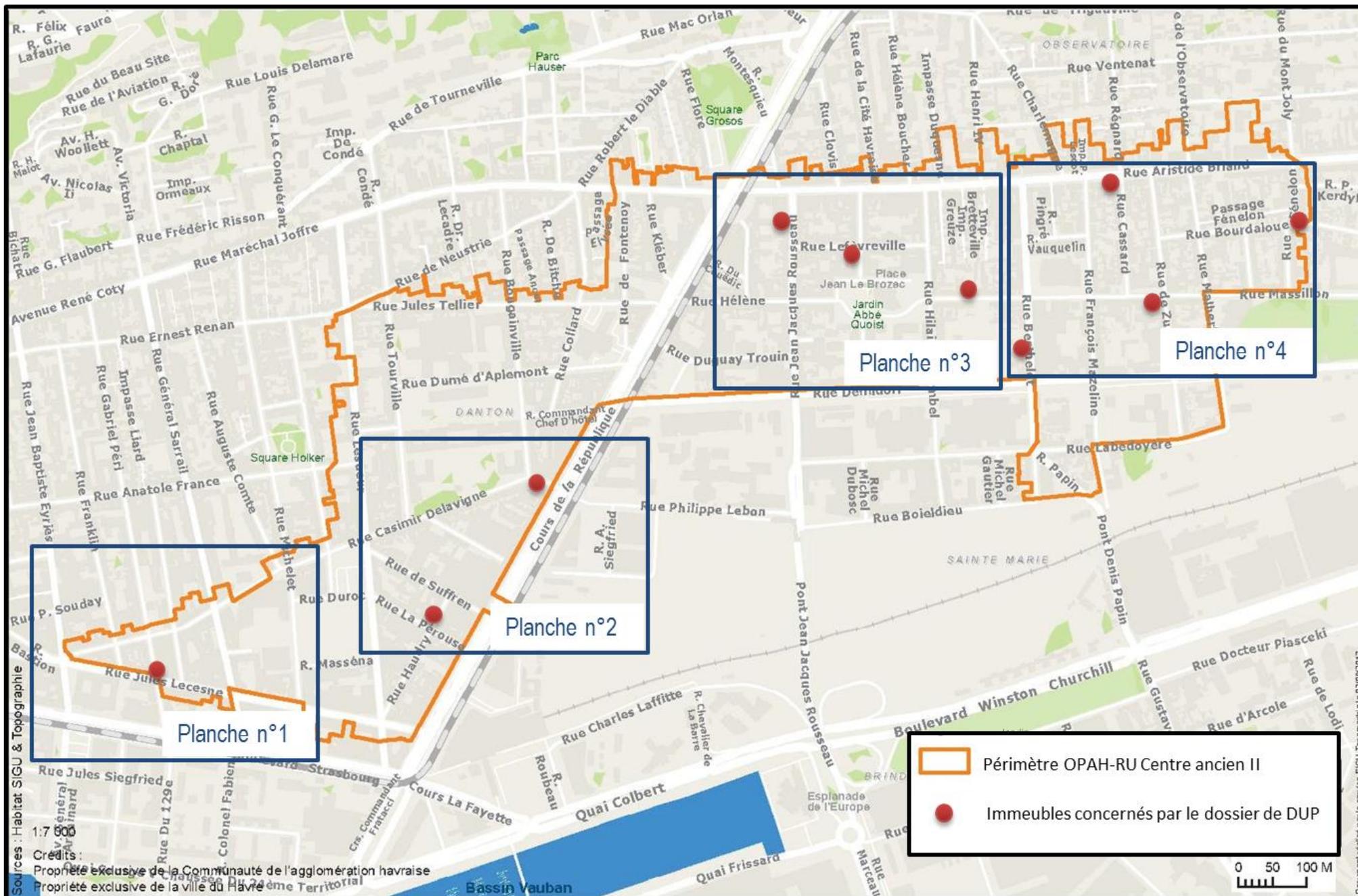
Publié le 25 FEV. 2020

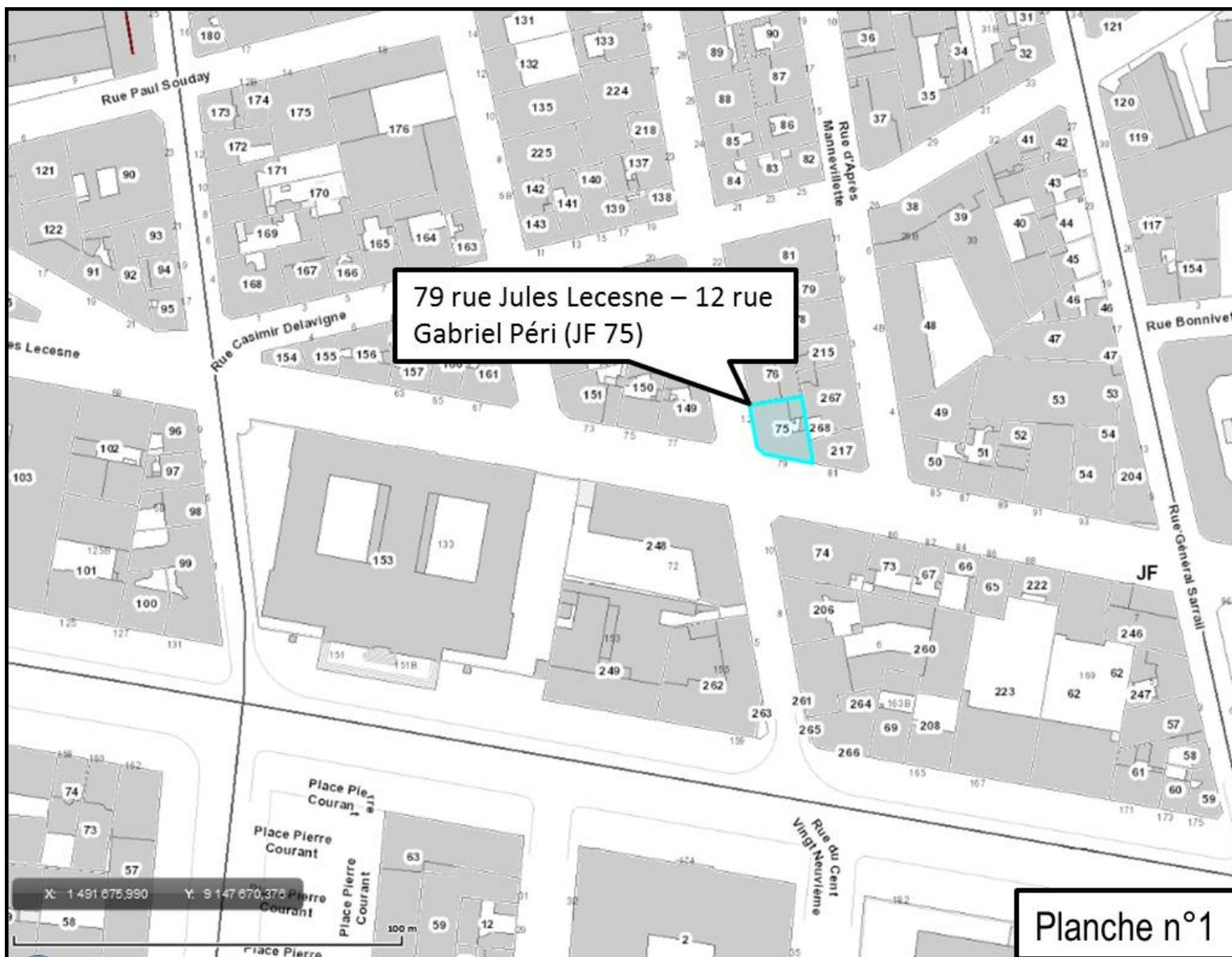
**DOSSIER D'ENQUÊTE D'UTILITE PUBLIQUE DE TRAVAUX
DE RESTAURATION IMMOBILIERE**

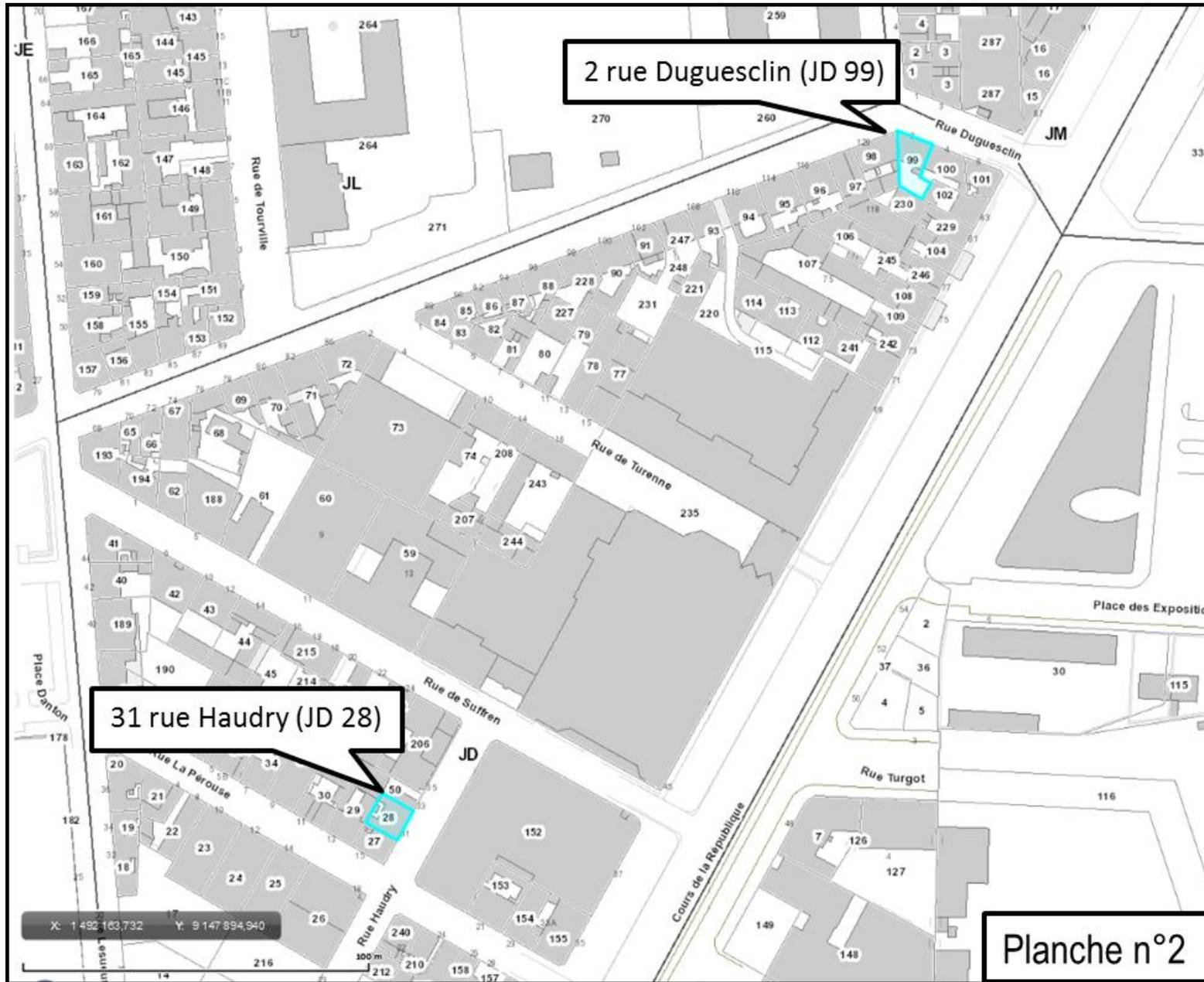
**Centre ancien du Havre
Novembre 2019**

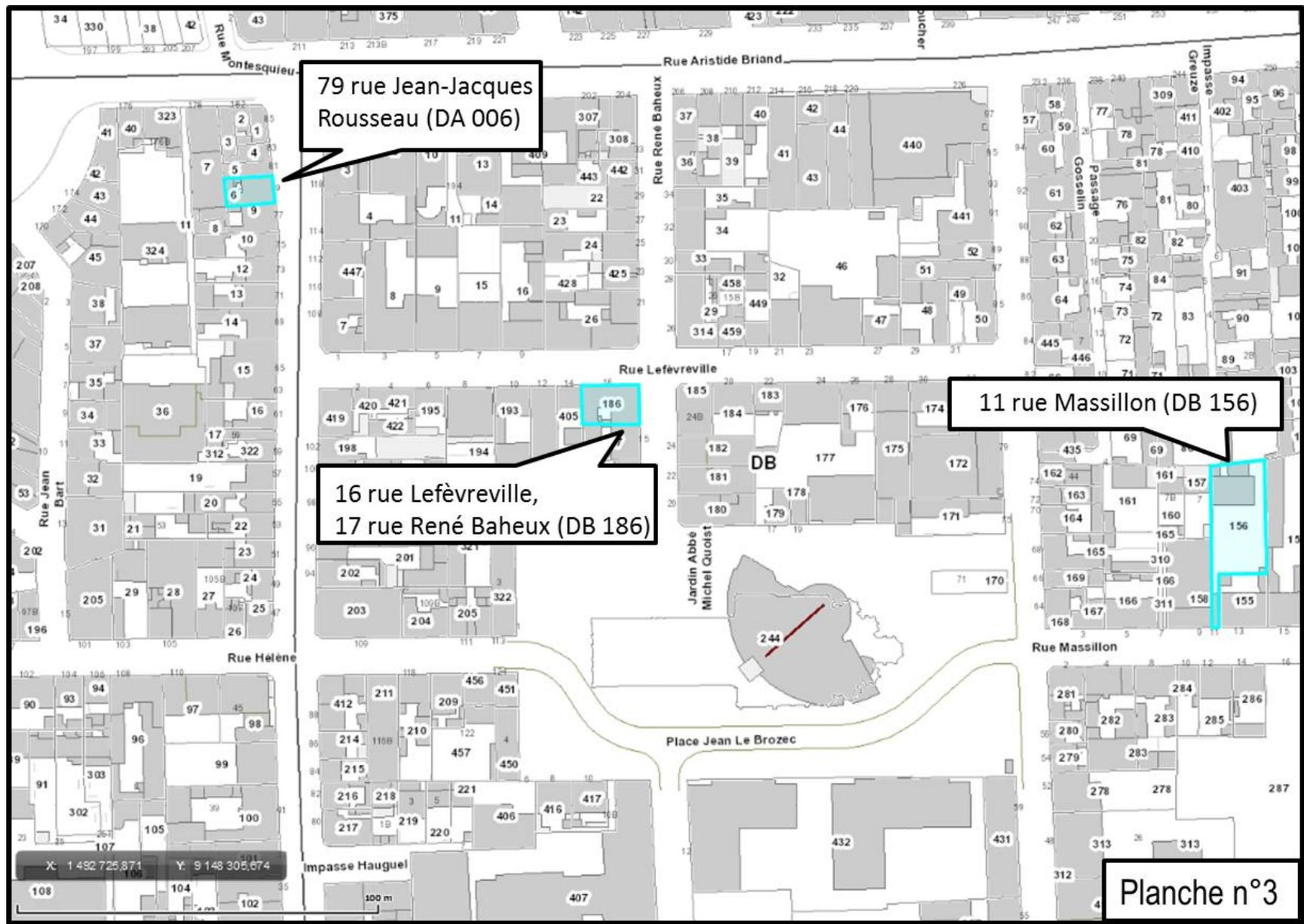
PLAN DE SITUATION DES IMMEUBLES

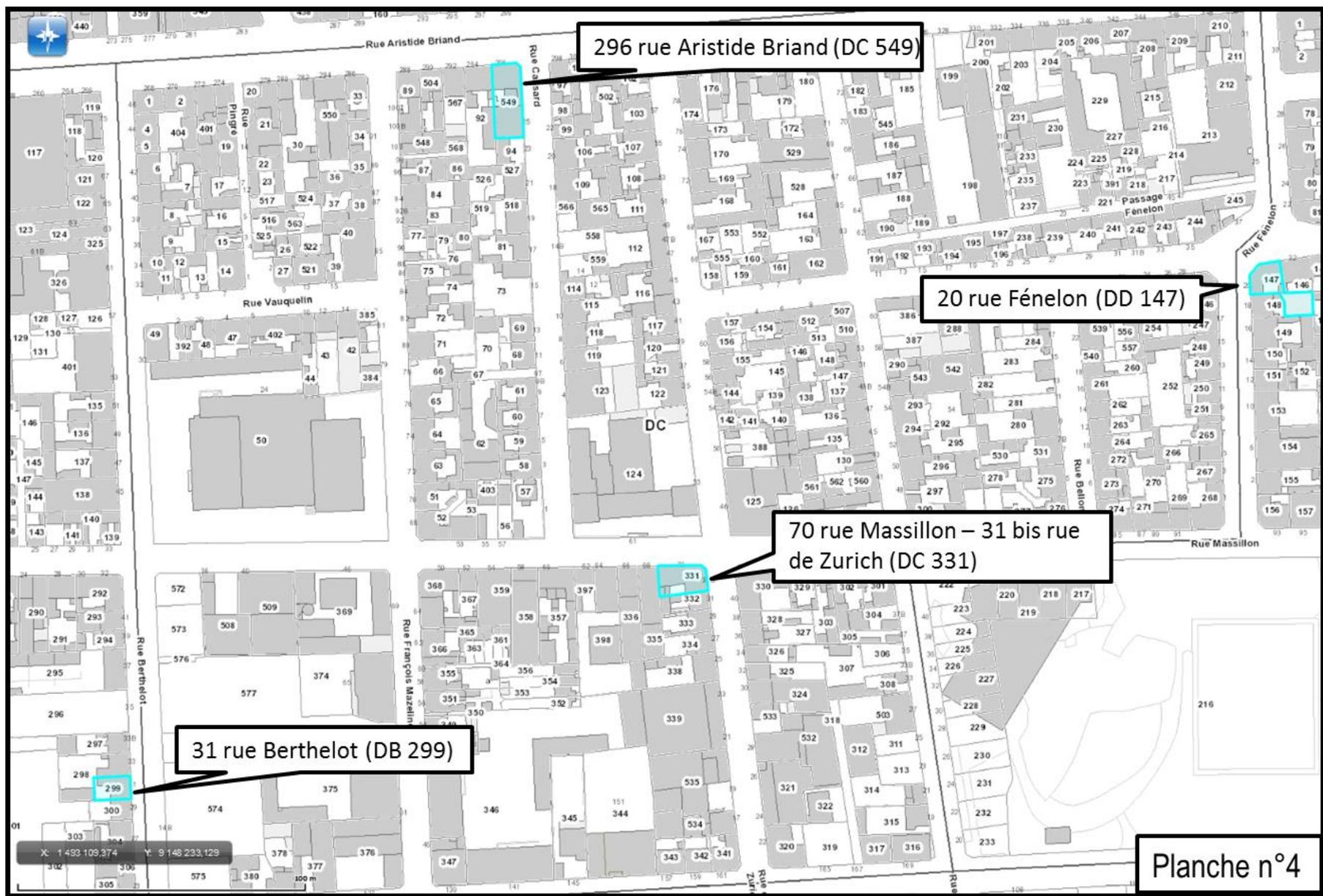
PLAN DE SITUATION DES IMMEUBLES











DOSSIER D'ENQUÊTE D'UTILITE PUBLIQUE DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE

**Centre ancien du Havre
Novembre 2019**

DESIGNATION DES IMMEUBLES

DESIGNATION DES IMMEUBLES CONCERNES PAR LA DUP TRAVAUX

Parcelle	Adresse	Année de construction	Surface parcelle	Type de propriété
DB 0156	11 rue Massillon	1870	492	Mono propriété
DC 0549	296 rue Aristide Briand	1879	256	Copropriété
DC 0331	31 bis rue de Zurich - 70 rue Massillon	1920	161	Mono propriété
JD 0028	31 rue Haudry	1880	99	Mono Propriété
DA 0006	79 rue Jean-Jacques Rousseau	1800	100	Mono propriété
DB 0186	16 rue Lefevreville	1829	171	Mono propriété
JD 0099	2 rue Duguesclin	nc	133	Mono propriété
JF 0075	79 rue Jules Lecezne	1850	200	Copropriété
DB 0299	31 rue Berthelot	1880	102	Mono propriété
DD 0147	20 rue Fénelon	1900	191	Copropriété

DOSSIER D'ENQUÊTE D'UTILITE PUBLIQUE DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE

**Centre ancien du Havre
Novembre 2019**

INDICATION DU CARACTERE VACANT OU OCCUPE DES IMMEUBLES

**INDICATION DU CARACTERE VACANT OU OCCUPE
DES IMMEUBLES CONCERNES PAR LA DUP TRAVAUX**

Parcelle	Adresse	Surface habitable approx.	Nombre de logements	Etat d'occupation	Logements vacants
DB 0156	11 rue Massillon	239	7		6
DC 0549	296 rue Aristide Briand	246	8		4
DC 0331	31 bis rue de Zurich - 70 rue Massillon	590	20		17
JD 0028	31 rue Haudry	242	10	Entièrement vacant	10
DA 0006	79 rue Jean-Jacques Rousseau	235	8		6
DB 0186	16 rue Lefevreville	425	15	Entièrement vacant	15
JD 0099	2 rue Dugesclin	255	16		8
JF 0075	79 rue Jules Lecesne	343	7		6
DB 0299	31 rue Berthelot	238	6	Entièrement vacant	6
DD 0147	20 rue Fénelon	227	8		5
TOTAL		3040	105		83

DOSSIER D'ENQUÊTE D'UTILITE PUBLIQUE DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE

**Centre ancien du Havre
Novembre 2019**

**NOTICE EXPLICATIVE
Objet de l'opération**

I- Contexte géographique et historique

Le Centre ancien du Havre bénéficie d'un positionnement stratégique à l'échelle de la ville. Traversé du nord au sud par l'axe du Tramway depuis 2012, il est encadré à l'ouest par le centre reconstruit, inscrit depuis 2005 au Patrimoine Mondial de l'Humanité (label UNESCO), à l'est par l'entrée de ville, et au sud par les quartiers situés à l'interface Ville-Port, métamorphosés par leur requalification entamée depuis les débuts des années 2000.

Epargné des bombardements, le Centre ancien a conservé un tissu urbain et un patrimoine brique caractéristiques des faubourgs de la fin du 19ème siècle. Lors de cette période d'expansion industrielle, l'urbanisation va se développer sur d'anciens marais asséchés pour répondre aux besoins pressants liés à l'exode rural. L'habitat est alors principalement constitué d'immeubles « de rapports » destinés à loger une population majoritairement ouvrière. Ces immeubles présentent des caractéristiques architecturales notables, avec des façades en polychromie de briques (blanches et rouges, parfois vernissées), des couvertures en ardoises et leurs gouttières « à la Havraise ».

A partir des années 70, la population ouvrière est sévèrement frappée par le chômage lié au déclin du tissu industriel. Une partie de cette population quitte les logements désormais anciens pour se loger dans les quartiers nouvellement créés, notamment en ville haute. Les immeubles, inadaptés au confort moderne, se vident.

L'implantation de l'université dans les années 80 est un signal fort pour redynamiser le Centre ancien. Le besoin de logements pour les étudiants restructure une partie de l'offre et la rénovation est soutenue par des programmes de réhabilitations (premières OPAH dans les années 90).

Cependant, l'effort, axé uniquement sur le levier incitatif, est insuffisant pour répondre aux besoins d'amélioration et aux situations de mal-logement qui se multiplient.

II- Problématiques actuelles

Le Centre ancien, qui accueille aujourd'hui près de 11 000 logements (en majorité du locatif privé), souffre de lourdes problématiques comparables à certains centres villes anciens et dégradés sur d'autres territoires.

En effet, si le patrimoine est de qualité, on note toutefois une dégradation et une obsolescence importante du bâti, ainsi qu'une vacance endémique. Ces phénomènes sont accompagnés par la présence d'une population aux faibles ressources, avec une paupérisation marquée du côté est du cours de la République.

L'étude pré-opérationnelle réalisée dans l'optique de la mise en place de la première OPAH-RU sur ce périmètre en 2010 a révélé de nombreux dysfonctionnements :

- Un état technique problématique pour près de 2/3 des immeubles ;
- La présence ponctuelle d'habitat indigne (insalubrité ou péril), le plus souvent à l'intérieur de poches d'habitat dégradé ;
- Près d'un immeuble sur deux en copropriété, ajoutant davantage de difficultés en ce qui concerne l'entretien du bâti ;
- Proportion significative de logements concernés par des problématiques d'inconfort ou d'indécence ;

- Précarité énergétique concernant la plupart des logements : chauffage insuffisant ou inadapté, isolation inexistante ;
- Forte concentration de petits logements d'une à deux pièces (2/3 du parc).

En 2016, une étude de la DREAL Normandie concernant le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) vient également conforter les constats ci-dessus : à l'échelle communale, le nombre de logements potentiellement indignes est estimé à environ 3 250, dont la grande majorité se concentre dans les quartiers anciens.

Par ailleurs, le Centre ancien concentre une population plus jeune que la moyenne havraise (3 sur 5 ont moins de 40 ans), locataires (3 sur 4) et modestes (2 sur 5 vivent en dessous du seuil de pauvreté INSEE).

L'observatoire social du Centre ancien produit par l'Agence d'Urbanisme de la Région Havraise en 2015 est éclairant concernant la situation des habitants puisqu'il indique que :

- Les ménages les plus précarisés (bénéficiaires du RSA socle et de la CMU-C) se concentrent à l'est du quartier (Sainte Marie – Massillon – cours de la République) ;
- Les petits ménages (1 à 2 personnes) sont sur représentés par rapport à la moyenne havraise ;
- La proportion de familles monoparentales est également supérieure à la moyenne havraise sur la partie est du quartier.

Une part importante de la population relève des plafonds de ressources pour le logement social. Dans ce « parc social de fait », les loyers du parc privé sont paradoxalement élevés au regard des revenus de la population présente et de l'état des logements.

Les logements les plus dégradés, lorsqu'ils ne sont pas vacants, sont loués par des bailleurs indécents aux ménages les plus précaires qui n'ont pas le choix de se loger ailleurs (souvent exclus du parc social suite à un parcours résidentiel chaotique). Ces logements sont loués sans garantie en dehors des aides aux logements versées directement aux propriétaires bailleurs en tiers payant.

Outre leurs mauvaises conditions d'habitabilité, ces logements, humides, mal chauffés et non isolés, sont, sans surprise, à l'origine de nombreuses situations de précarité énergétique comme a pu l'illustrer la thermographie aérienne sur le territoire en 2008. L'inconfort thermique dû à une mauvaise isolation couplée avec un chauffage insuffisant, inadapté ou au coût prohibitif, représente en effet un problème majeur pour les occupants des logements dégradés du parc ancien. Les ménages enquêtés lors des études pré opérationnelles d'OPAH-RU, tous statuts d'occupation confondus, sont victimes de la précarité énergétique dans une proportion de 1 sur 3.

La vacance des logements est forte (proche de 20% sur le secteur Massillon) et en progression entre 2011 et 2014. Il est possible d'y voir un délaissement progressif des logements anciens inconfortables au profit des opérations de construction neuve en promotion ou en social.

III - L'intervention publique sur le Centre ancien du Havre depuis 2000

Afin de mettre fin à ces dysfonctionnements, la ville du Havre et ses partenaires ont mis en place de nombreux dispositifs d'observation et d'intervention sur le territoire de l'agglomération et particulièrement sur le Centre ancien :

- Une OPAH thématique « logements inconfortables et insalubres » de 2002 à 2004, sur un large périmètre couvrant le Centre ancien et d'autres quartiers de la ville (quartiers sud et Saint-Vincent) et permettant la réhabilitation de 192 logements ;
- Une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) Centre ancien depuis 2010 engagée par la ville du Havre et ses partenaires (Département, Anah, CODAH, CAF) et animée en régie ;
- Un périmètre éligible PNRQAD, dès 2011, accompagnant notamment le traitement d'îlots dégradés sur le cours de la République ;
- Une opération de ravalement de façade obligatoire sur le cours de la République depuis 2016 ;
- Une nouvelle OPAH-RU 2016-2021 avec un volet copropriétés dégradées ;
- Un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) animé par SOLIHA depuis 2017.

Ces dispositifs complètent un projet urbain d'ampleur comprenant notamment, depuis 2012 :

- Le renouvellement du cours de la République emprunté depuis décembre 2012 par le Tramway ;
- Le projet de requalification de la place Danton et du site de l'ancienne maison d'arrêt ;
- L'opération de construction Turgot Magellan (13 000 m² de bureaux, hôtel et restaurant) ;
- La démolition / reconstruction du cinéma d'Art et Essai « le Sirius » ;
- La rénovation de la Piscine Municipale du cours de la République ;
- La réhabilitation de la Caserne Dumé d'Aplemont.

Les résultats de l'intervention publique sont encourageants. En 2015, le bureau d'études Urbanis a été missionné afin de dresser le bilan de la première convention d'OPAH-RU arrivant à son terme.

Ce bilan a fait apparaître :

- Des résultats positifs concernant le nombre de logements améliorés (près de 200 logements hors copropriété) ;

- Un volet incitatif satisfaisant, profitant d'un quartier réactif avec une demande importante de la part des propriétaires ;
- Un volet coercitif permettant d'aboutir à des projets de réhabilitation sur la quasi-totalité des immeubles ciblés par la première tranche d'ORI ;
- Un volet social adapté, avec le relogement de près de 70 ménages ;
- Des besoins restant importants, notamment sur la partie située à l'Est du périmètre (Ste Marie - St Léon) et sur les copropriétés dégradées ;
- Une visibilité des actions à améliorer, liée notamment à une importante dispersion des interventions sur un périmètre assez vaste.

Ces conclusions ont abouti à la volonté de mettre en œuvre une nouvelle OPAH–RU de 5 ans (2016 – 2021) dont les deux axes de travail s'articulent principalement autour d'une intervention plus forte à l'échelle d'îlots dégradés d'une part, et d'un soutien fort aux copropriétés souffrant d'une dégradation importante d'autre part.

Par ailleurs, le périmètre a été affiné, délaissant les quartiers où l'intervention publique n'était plus justifiée (Sainte-Anne) et se concentrant sur les secteurs les plus dégradés : le cours de la République et Massillon / Sainte Marie.

Les OPAH-RU sur le Centre ancien ont ainsi permis d'améliorer près de 750 logements depuis 2010 en s'appuyant à la fois sur un volet incitatif (soutien financier aux propriétaires), social (relogements) et coercitif (obligations de travaux et recyclage immobilier).

IV – Etat d'avancement des procédures d'Opérations de Restauration Immobilière sur le Centre ancien

Confrontée à l'échec des actions incitatives sur certains immeubles très dégradés, dangereux pour les occupants sur le plan de la sécurité et pouvant porter atteinte à leur santé, la collectivité et ses partenaires ont mis en place un dispositif volontariste d'intervention complétant les actions incitatives classiques. C'est dans ce cadre que s'inscrit le recours aux Opérations de Restauration Immobilière (ORI) afin de résoudre des situations complexes, bloquées ou de permettre la restructuration d'îlots donnant lieu à de nouveaux programmes de logement (privés, sociaux) ou à des programmes mixtes (logements, commerces) tout en poursuivant l'aménagement des espaces publics.

Les résultats probants de la première tranche d'ORI (à ce jour : 8 immeubles réhabilités / 10 visés) ont permis dès 2015-2016 de relancer une nouvelle tranche plus ambitieuse concernant 15 immeubles, dont 4 copropriétés dégradées.

Suite à l'arrêté de DUP obtenu en décembre 2016, on dénombre :

- 7 immeubles sur lesquels les travaux sont en cours ou à venir très prochainement ;
- 5 immeubles (dont trois en copropriété) faisant l'objet d'acquisitions publiques (droits de délaissement) ;

L'enquête parcellaire, différée afin de laisser suffisamment de temps aux copropriétés pour s'organiser, devrait être lancée au second semestre 2020.

S'appuyant sur l'expérience générée par les opérations produites dans les Quartiers sud, plusieurs immeubles ont ou vont être recyclés (acquisition publique et cession encadrée visant une réhabilitation complète sur la base d'un appel à projet), notamment dans le cadre du PNRQAD (« recyclage diffus ») et du THIRORI (dispositif Anah).

La production de logements réhabilités, que ce soit dans le cadre du volet incitatif comme du volet coercitif / recyclage, s'accompagne de nombreux relogements : 65 ménages ont ainsi été relogés sur la première tranche d'OPAH-RU (PNRQAD compris), et près de 47 dans le cadre de la 2nde convention d'OPAH RU à mi-parcours (2016 – 2021).

Les ménages sont relogés prioritairement dans le quartier, dans le parc social ou le parc privé conventionné géré par une Agence Immobilière à Vocation Sociale.

V – Immeubles concernés par cette 3^e tranche d'Opération de Restauration Immobilière

Depuis la mise en place de l'OPAH-RU II sur le Centre ancien en 2016, un certain nombre d'immeubles dégradés ont été repérés par le service Amélioration de l'Habitat. Il s'agit pour la plupart d'adresses liées à des signalements provenant des locataires, des services sociaux, ou des services relatifs à la sécurité ou à la salubrité publique. Si certains immeubles ont pu faire l'objet de projets de réhabilitation financés dans le cadre de l'OPAH-RU, d'autres sont toujours en situation de blocage malgré la forte incitation permise par le dispositif.

Plusieurs critères déterminants ont permis de retenir un troisième panel d'immeubles : état de dégradation du bâti, vacance de longue durée, intérêt patrimonial et architectural, teneur des blocages et freins aux travaux, intervention de différents services : Protection Civile Urbaine (sécurité civile), Hygiène et salubrité, habitat et services sociaux (CCAS, assistantes sociales), etc.

Le cumul de ces critères a été privilégié pour retenir les immeubles concernés et des investigations ont été menées afin de préciser les différentes situations, notamment s'agissant de l'occupation.

Ainsi, à l'image des tranches d'ORI précédentes, les immeubles retenus pour cette troisième tranche de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de travaux présentent des enjeux forts en matière de mise aux normes d'habitabilité d'immeubles entiers dégradés, parfois partiellement ou entièrement vacants, et en matière de préservation d'un patrimoine bâti représentatif du secteur. On y observe une dégradation importante des conditions d'habitabilité (logements non décents, logements insalubres, périls) ainsi qu'une dévalorisation du cadre de vie.

Pour ces immeubles, les outils ou procédures classiques de lutte contre l'habitat indigne ou indécemment se sont montrés insuffisants ou inadaptés au regard des réparations effectuées a minima par certains propriétaires afin d'éviter une procédure d'insalubrité, de péril, ou de conservation des allocations de la CAF.

Ces immeubles, parmi les plus dégradés du quartier, ont en effet besoin de travaux pérennes et globaux, à l'échelle de leurs enveloppes bâties, de leurs parties communes et privatives. Des travaux de modernisation sont également nécessaires afin de répondre notamment aux nombreuses situations de précarité énergétique des ménages.

Il faut enfin noter que les propriétaires concernés par cette tranche d'ORI sont pour leur grande majorité bailleurs. Le seul propriétaire occupant concerné, sur 107 logements, l'est indirectement dans le cadre d'une copropriété et sera accompagné pour la réalisation des travaux.

VI – Démarche opérationnelle retenue

La démarche opérationnelle retenue est de favoriser la réhabilitation des immeubles concernés pendant l'obligation de travaux en accompagnant les propriétaires à travers tous les champs opérationnels de l'OPAH-RU, animée en régie par Le Havre Seine Métropole :

- Conseils techniques et financiers : réalisation d'études de faisabilité faisant apparaître les solutions techniques et aménagements à réaliser dans l'optique d'améliorer les conditions d'habitabilité des logements concernés, ainsi que les estimations des montants de travaux qui y sont liées. Il est également présenté aux propriétaires les simulations de subventionnement des opérations de réhabilitation en fonction de la dégradation, de la performance énergétique et des types de loyers pratiqués après travaux, ceci sous une forme simple intégrant les aides financières de tous les financeurs disponibles (Anah, Communauté Urbaine, Département). Enfin, des simulations fiscales intégrant les avantages potentiels de la mise en œuvre de travaux d'amélioration (déficit foncier ou Loi Malraux).
- Montage et suivi des dossiers de subventions sous la forme d'un guichet unique permettant aux propriétaires d'avoir un seul interlocuteur tout au long de leurs projets.
- Suivi social des occupants et propositions de relogements, temporaires ou définitifs, lorsque leur maintien en place est rendu impossible par les travaux à engager.

Il faut noter que le contexte local est très favorable à la réalisation de travaux d'amélioration. En effet, les participations de la communauté Urbaine et du Conseil Départemental viennent abonder les aides de l'Anah, celles-ci étant généralement égalées voire dépassées par le cumul des autres financements. Les taux de participation des financements publics sont généralement de l'ordre de 50% du montant des travaux. Les plafonds de loyers, contrepartie des financements pour les propriétaires bailleurs, ont par ailleurs été récemment réévalués dans un objectif de cohérence avec le marché local. Le conventionnement des logements, appuyé par le dispositif de défiscalisation de la Loi Cosse pouvant atteindre jusqu'à 85% de déduction sur les revenus locatifs, est donc très favorable aux propriétaires bailleurs.

Lorsque les propriétaires ne sont pas en mesure de réaliser les travaux et souhaitent se délaisser de leurs biens au profit de la collectivité, une procédure de recyclage immobilier est mise en œuvre. Après acquisition, les immeubles sont cédés sur la base d'un appel à projets à des bailleurs sociaux ou à des propriétaires privés s'engageant à les réhabiliter en respectant le programme de l'ORI et à pratiquer des loyers maîtrisés sur au moins la moitié des logements.

DOSSIER D'ENQUÊTE D'UTILITE PUBLIQUE DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE

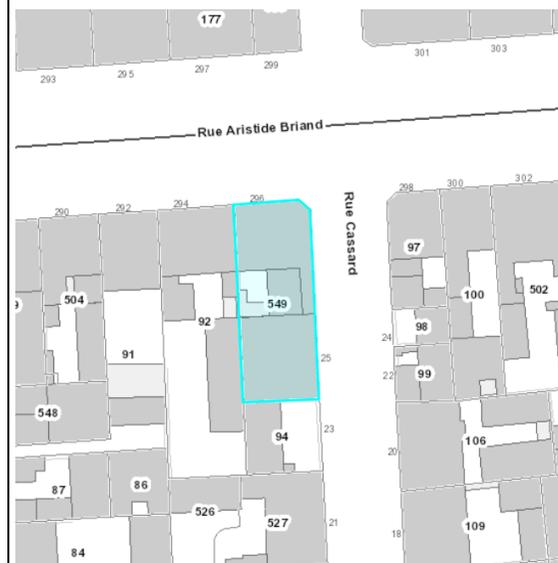
**Centre ancien du Havre
Novembre 2019**

**NOTICE EXPLICATIVE
Programme global des travaux par immeuble**

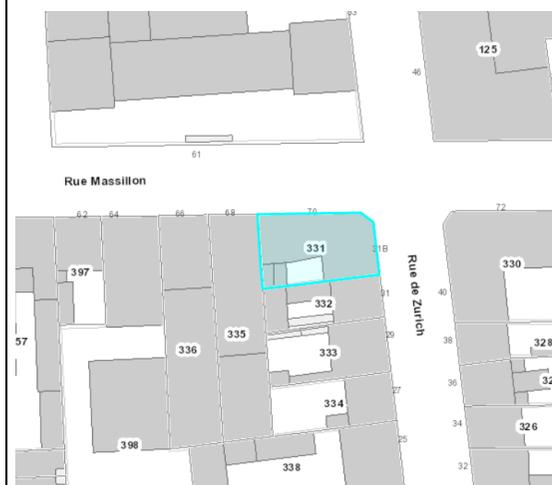
ORI CENTRE ANCIEN 3e TRANCHE - PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX	
Réf. Parcelle : DB 156	Adresse : 11 rue Massillon
CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	
Organisation de la parcelle : Immeuble en cœur d'îlot.	Type de bâtiment : Immeuble de rapport en briques. Immeuble de 7 logements
PRESCRIPTIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE	
Parties communes et enveloppe bâtie	
Fondations et structure	Vérification de la stabilité de l'immeuble et confortement en tant que de besoin. Diagnostic et traitement si nécessaire des pathologies liées aux parasites xylophages.
Façades et pignons	Reprise des façades respectant les qualités architecturales de l'immeuble. Mise en conformité des garde-corps.
Charpente et couverture	Vérification des éléments de charpente, traitement et/ou consolidation si nécessaire. Réfection de la couverture, de la zinguerie et de l'étanchéité.
Planchers	Reprise et consolidation dans les règles de l'art après vérification de leur stabilité et de l'intégrité structurelle des solives.
Escalier, hall d'entrée et paliers	Réfection des surfaces de la cage d'escalier et des espaces communs : sols, murs, plafonds, garde-corps.
Menuiseries extérieures	Remplacement des menuiseries extérieures défectueuses ou non conformes.
Equipements collectifs	Installation des équipements collectifs usuels.
Réseaux	Mise aux normes des réseaux courants forts / faibles. Mise en conformité des autres réseaux existants : plomberie, assainissement, etc.
Cour	Curetage et réfection de la cour.
Parties privatives	
Logements	Travaux de réhabilitation d'ensemble, de modernisation des équipements et d'amélioration de la performance énergétique.



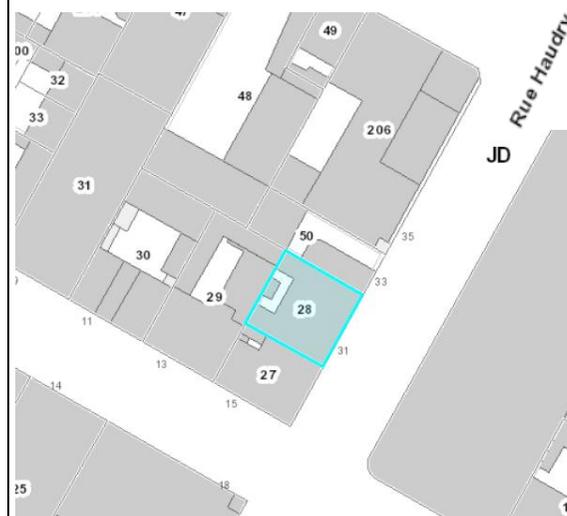
ORI CENTRE ANCIEN 3e TRANCHE - PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX	
Réf. Parcelle : DC 0549	Adresse : 296 Aristide Briand
CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	
Organisation de la parcelle :	Type de bâtiment : Immeuble de rapport en briques.
- Immeuble principal à l'angle avec un commerce au rez-de-chaussée ; -1 maison au 25 rue Cassard (non concernée par ce programme de travaux).	Immeuble de 9 logements
PRESCRIPTIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE	
Parties communes et enveloppe bâtie	
Fondations et structure	Vérification de la stabilité de l'immeuble et confortement en tant que de besoin.
Façades et pignons	Reprise des façades respectant les qualités architecturales de l'immeuble Mise en conformité des garde-corps lorsque nécessaire.
Charpente et couverture	Vérification des éléments de charpente, traitement et/ou consolidation si nécessaire. Révision ou réfection totale de la couverture, de la zinguerie et de l'étanchéité en tant que de besoin.
Planchers	Reprise et consolidation dans les règles de l'art après vérification de leur stabilité et de l'intégrité structurelle des solives.
Escalier, hall d'entrée et paliers	Réfection des surfaces de la cage d'escalier et des espaces communs : sols, murs, plafonds.
Menuiseries extérieures	Remplacement des menuiseries extérieures défectueuses ou non conformes.
Equipements collectifs	Installation des équipements collectifs usuels.
Réseaux	Mise aux normes des réseaux courants forts / faibles. Mise en conformité des autres réseaux existants : plomberie, assainissement, etc.
Cour	Remise en état et réfection des sols au besoin
Parties privatives	
Logements	Travaux de réhabilitation d'ensemble, de modernisation des équipements et d'amélioration de la performance énergétique.



ORI CENTRE ANCIEN 3e TRANCHE - PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX	
Réf. Parcelle : DC 0331	Adresse : 70 rue Massillon/31 Bis rue de Zurich
CARACTERISTIQUES GENERALES DES IMMEUBLES	
Organisation de la parcelle : Immeuble d'angle avec deux cages d'escalier : rue Massillon et rue de Zurich. Accès à la cour arrière par le 70 rue Massillon.	Type de bâtiment : Immeuble de rapport en briques enduites. Immeuble de 20 logements
PRESCRIPTIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE	
Parties communes et enveloppe bâtie	
Fondations et structure	Vérification de la stabilité de l'immeuble et confortement en tant que de besoin.
Façades et pignons	Reprise des façades respectant les qualités architecturales de l'immeuble. Mise en conformité des garde-corps lorsque nécessaire.
Charpente et couverture	Vérification des éléments de charpente, traitement et/ou consolidation si nécessaire. Révision ou réfection totale de la couverture et de la zinguerie en tant que de besoin.
Planchers	Reprise et consolidation dans les règles de l'art après vérification de leur stabilité et de l'intégrité structurelle des solives.
Escalier, hall d'entrée et paliers	Réfection totale de la première volée d'escalier (70 rue Massillon) et des surfaces des parties communes (hall d'entrée, cage d'escalier, paliers) : sols, murs, plafonds.
Menuiseries extérieures	Remplacement des menuiseries extérieures défectueuses ou non conformes.
Equipements collectifs	Installation des équipements collectifs usuels.
Réseaux	Mise aux normes des réseaux courants forts / faibles. Mise en conformité des autres réseaux existants : plomberie, assainissement, etc.
Cour	Remise en état de la cour
Parties privatives	
Logements	Travaux de réhabilitation d'ensemble, de modernisation des équipements et d'amélioration de la performance énergétique.



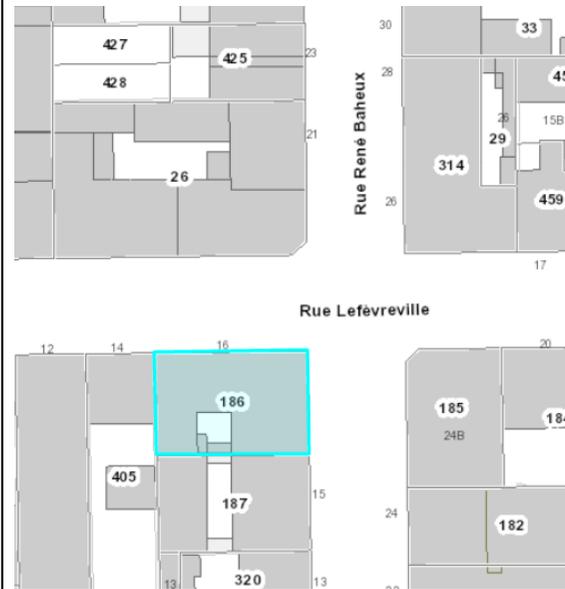
ORI CENTRE ANCIEN 3e TRANCHE - PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX	
Réf. Parcelle : JD 0028	Adresse : 31 rue Haudry
CARACTERISTIQUES GENERALES DES IMMEUBLES	
Organisation de la parcelle : Immeuble sur rue en U, cour enclavée.	Type de bâtiment : Immeuble de rapport en briques. Immeuble de 10 logements
PRESCRIPTIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE	
Parties communes et enveloppe bâtie	
Fondations et structure	Vérification de la stabilité de l'immeuble et confortement en tant que de besoin.
Façades et pignons	Reprise des façades respectant les qualités architecturales de l'immeuble. Mise en conformité des garde-corps lorsque nécessaire.
Charpente et couverture	Vérification des éléments de charpente, traitement et/ou consolidation si nécessaire. Révision ou réfection totale de la couverture de la zinguerie et de l'étanchéité en tant que de besoin.
Planchers	Reprise et consolidation dans les règles de l'art après vérification de leur stabilité et de l'intégrité structurelle des solives.
Escalier, hall d'entrée et paliers	Réfection totale des cages d'escalier et des espaces communs : sols, murs, plafonds.
Menuiseries extérieures	Remplacement des menuiseries extérieures défectueuses ou non conformes.
Equipements collectifs	Installation des équipements collectifs usuels.
Réseaux	Mise aux normes des réseaux courants forts / faibles. Mise en conformité des autres réseaux existants : plomberie, assainissement, etc.
Cour	Curetage et réfection des sols.
Parties privatives	
Logements	Travaux de réhabilitation d'ensemble, de modernisation des équipements et d'amélioration de la performance énergétique.



ORI CENTRE ANCIEN 3e TRANCHE - PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX	
Réf. Parcelle : DA0006	Adresse : 79 rue Jean-Jacques Rousseau
CARACTERISTIQUES GENERALES DES IMMEUBLES	
Organisation de la parcelle : Immeuble sur rue avec extension dans la cour	Type de bâtiment : Immeuble de rapport
	Immeuble de 8 logements
PRESCRIPTIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE	
Parties communes et enveloppe bâtie	
Fondations et structure	Vérification de la stabilité de l'immeuble, de l'extension sur cour et du balcon, confortement en tant que de besoin.
Façades et pignons	Reprise des façades respectant les qualités architecturales de l'immeuble. Mise en conformité des garde-corps lorsque nécessaire.
Charpente et couverture	Vérification des éléments de charpente, traitement et/ou consolidation si nécessaire. Révision ou réfection totale de la couverture et de la zinguerie en tant que de besoin.
Planchers	Reprise et consolidation dans les règles de l'art après vérification de leur stabilité et de l'intégrité structurelle des solives.
Escalier, hall d'entrée et paliers	Réfection totale des cages d'escalier et des espaces communs : sols, murs, plafonds.
Menuiseries extérieures	Remplacement des menuiseries extérieures défectueuses ou non conformes.
Équipements collectifs	Installation des équipements collectifs usuels.
Réseaux	Mise aux normes des réseaux courants forts / faibles. Mise en conformité des autres réseaux existants : plomberie, assainissement, etc.
Cour	Curetage et réfection des sols.
Parties privatives	
Logements	Travaux de réhabilitation d'ensemble, de modernisation des équipements et d'amélioration de la performance énergétique.



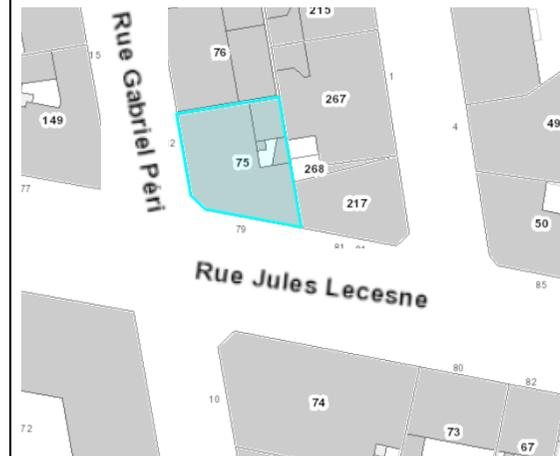
ORI CENTRE ANCIEN 3e TRANCHE - PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX	
Réf. Parcelle : DB 0186	Adresse : 16 rue LEFEVREVILLE
CARACTERISTIQUES GENERALES DES IMMEUBLES	
Organisation de la parcelle : Immeuble formant l'angle entre les rues René Baheux et Lefèvreville.	Type de bâtiment : Immeuble de rapport. Immeuble de 15 logements
PRESCRIPTIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE	
Parties communes et enveloppe bâtie	
Fondations et structure	Vérification de la stabilité de l'immeuble et confortement en tant que de besoin.
Façades et pignons	Reprise des façades respectant les qualités architecturales de l'immeuble. Mise en conformité des garde-corps lorsque nécessaire.
Charpente et couverture	Vérification des éléments de charpente, traitement et/ou consolidation si nécessaire. Révision ou réfection totale de la couverture et de la zinguerie en tant que de besoin.
Planchers	Reprise et consolidation dans les règles de l'art après vérification de leur stabilité et de l'intégrité structurelle des solives.
Escalier, hall d'entrée et paliers	Réfection totale des cages d'escalier et des espaces communs : sols, murs, plafonds.
Menuiseries extérieures	Remplacement des menuiseries extérieures défectueuses ou non conformes.
Equipements collectifs	Installation des équipements collectifs usuels.
Réseaux	Mise aux normes des réseaux courants forts / faibles. Mise en conformité des autres réseaux existants : plomberie, assainissement, etc.
Cour	curetage et réfection des sols.
Parties privatives	
Logements	Travaux de réhabilitation d'ensemble, de modernisation des équipements et d'amélioration de la performance énergétique.



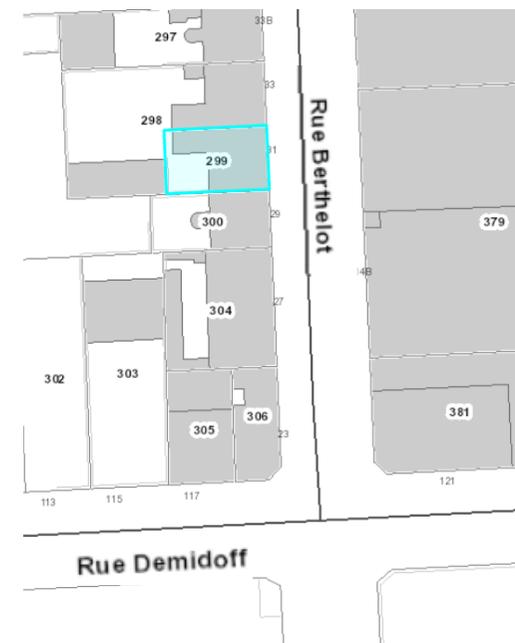
ORI CENTRE ANCIEN 3e TRANCHE - PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX	
Réf. Parcelle : JD 0099	Adresse : 2 rue Duguesclin
CARACTERISTIQUES GENERALES DES IMMEUBLES	
Organisation de la parcelle : Immeuble sur rue, extension sur cour.	Type de bâtiment : Immeuble de rapport.
	Immeuble de 16 logements
PRESCRIPTIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE	
Parties communes et enveloppe bâtie	
Fondations et structure	Vérification de la stabilité de l'immeuble et confortement en tant que de besoin.
Façades et pignons	Reprise des façades respectant les qualités architecturales de l'immeuble. Mise en conformité des garde-corps lorsque nécessaire.
Charpente et couverture	Vérification des éléments de charpente, traitement et/ou consolidation si nécessaire. Révision ou réfection totale de la couverture et de la zinguerie en tant que de besoin.
Planchers	Reprise et consolidation dans les règles de l'art après vérification de leur stabilité et de l'intégrité structurelle des solives.
Escalier, hall d'entrée et paliers	Réfection totale des cages d'escalier et des espaces communs : sols, murs, plafonds.
Menuiseries extérieures	Remplacement des menuiseries extérieures défectueuses ou non conformes.
Equipements collectifs	Installation des équipements collectifs usuels. Mise en conformité de la chaufferie et de ses accès.
Réseaux	Mise aux normes des réseaux courants forts / faibles. Mise en conformité des autres réseaux existants : plomberie, assainissement, etc.
Cour	Curetage et réfection des sols.
Parties privatives	
Logements	Travaux de réhabilitation d'ensemble, de modernisation des équipements et d'amélioration de la performance énergétique. Regroupement des logements dont la surface habitable n'est pas conforme.



ORI CENTRE ANCIEN 3e TRANCHE - PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX	
Réf. Parcelle : JF 0075	Adresse : 79 rue Jules Lecesne
CARACTERISTIQUES GENERALES DES IMMEUBLES	
Organisation de la parcelle : Immeuble d'angle avec extension garage en fond de parcelle, cour centrale, commerce rez-de-chaussée.	Type de bâtiment : Immeuble de rapport. Immeuble de 8 logements
PRESCRIPTIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE	
Parties communes et enveloppe bâtie	
Fondations et structure	Vérification de la stabilité de l'immeuble et mise en œuvre des confortements nécessaires.
Façades et pignons	Reprise des façades respectant les qualités architecturales de l'immeuble. Mise en conformité des garde-corps lorsque nécessaire.
Charpente et couverture	Vérification des éléments de charpente, traitement et/ou consolidation si nécessaire. Révision ou réfection totale de la couverture et de la zinguerie en tant que de besoin.
Planchers	Reprise et consolidation dans les règles de l'art après vérification de leur stabilité et de l'intégrité structurelle des solives.
Escalier, hall d'entrée et	Réfection totale des cages d'escalier et des espaces communs : sols, murs, plafonds.
Menuiseries extérieures	Remplacement des menuiseries extérieures défectueuses ou non conformes.
Equipements collectifs	Installation des équipements collectifs usuels.
Réseaux	Mise aux normes des réseaux courants forts / faibles. Mise en conformité des autres réseaux existants : plomberie, assainissement, etc.
Cour	Curetage et réfection des sols.
Parties privatives	
Logements	Travaux de réhabilitation d'ensemble, de modernisation des équipements et d'amélioration de la performance énergétique.



ORI CENTRE ANCIEN 3e TRANCHE - PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX	
Réf. Parcelle : DB 0299	Adresse : 31 rue Berthelot
CARACTERISTIQUES GENERALES DES IMMEUBLES	
Organisation de la parcelle : Immeuble sur rue, cour en fond de parcelle.	Type de bâtiment : Immeuble de rapport en briques.
	Immeuble de 6 logements
PRESCRIPTIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE	
Parties communes et enveloppe bâtie	
Fondations et structure	Vérification de la stabilité de l'immeuble et confortement en tant que de besoin.
Façades et pignons	Reprise des façades respectant les qualités architecturales de l'immeuble. Mise en conformité des garde-corps lorsque nécessaire.
Charpente et couverture	Vérification des éléments de charpente, traitement et/ou consolidation si nécessaire. Révision ou réfection totale de la couverture et de la zinguerie en tant que de besoin.
Planchers	Reprise et consolidation dans les règles de l'art après vérification de leur stabilité et de l'intégrité structurelle des solives.
Escalier, hall d'entrée et	Réfection totale des cages d'escalier et des espaces communs : sols, murs, plafonds.
Menuiseries extérieures	Remplacement des menuiseries extérieures défectueuses ou non conformes.
Equipements collectifs	Installation des équipements collectifs usuels.
Réseaux	Mise aux normes des réseaux courants forts / faibles. Mise en conformité des autres réseaux existants : plomberie, assainissement, etc.
Cour	Curetage et réfection des sols.
Parties privatives	
Logements	Travaux de réhabilitation d'ensemble, de modernisation des équipements et d'amélioration de la performance énergétique.



ORI CENTRE ANCIEN 3e TRANCHE - PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX	
Réf. Parcelle : DD 0147	Adresse : 20 rue Fénelon
CARACTERISTIQUES GENERALES DES IMMEUBLES	
Organisation de la parcelle : Immeuble principal à l'angle, 1 commerce au rez-de-chaussée Maison en cœur d'îlot (non concernée pas le programme de travaux)	Type de bâtiment : Immeuble de rapport en briques. Immeuble de 8 logements
PRESCRIPTIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE	
Parties communes et enveloppe bâtie	
Fondations et structure	Vérification de la stabilité de l'immeuble, notamment des linteaux en façade, et confortement en tant que de besoin.
Façades et pignons	Reprise des façades respectant les qualités architecturales de l'immeuble Mise en conformité des garde-corps lorsque nécessaire et purge des éléments de l'ancien commerce au rez-de-chaussée.
Charpente et couverture	Vérification des éléments de charpente, traitement et/ou consolidation si nécessaire. Révision ou réfection totale de la couverture et de la zinguerie en tant que de besoin.
Planchers	Reprise et consolidation dans les règles de l'art après vérification de leur stabilité et de l'intégrité structurelle des solives.
Escalier, hall d'entrée et paliers	Réfection totale des cages d'escalier et des espaces communs : sols, murs, plafonds.
Menuiseries extérieures	Installation et/ou remplacement des menuiseries extérieures défectueuses ou non conformes.
Equipements collectifs	Installation des équipements collectifs usuels.
Réseaux	Mise aux normes des réseaux courants forts / faibles. Mise en conformité des autres réseaux existants : plomberie, assainissement, etc.
Cour	Remise en état et réfection des sols.
Parties privatives	
Logements	Travaux de réhabilitation d'ensemble, de modernisation des équipements et d'amélioration de la performance énergétique.



DOSSIER D'ENQUÊTE D'UTILITE PUBLIQUE DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE

**Centre ancien du Havre
Novembre 2019**

NOTICE EXPLICATIVE
Indication sur la situation de droit ou de fait de l'occupation des immeubles

**INDICATION SUR LA SITUATION DE DROIT OU DE FAIT
DE L'OCCUPATION DES IMMEUBLES**

Immeubles visés par l'ORI 3	Localisation du logement	Typologie	Date échéance du bail
11 rue Massillon	Rez-de-chaussée gauche	T3	01/04/2021
	Rez-de-chaussée droit	T1	Vacant
	1 ^{er} gauche	T1	Vacant
	1 ^{er} face	T1	Vacant
	1 ^{er} droit	T1	Vacant
	2 ^{ème} gauche	T2	Vacant
	2 ^{ème} droit	T2	nc
296 rue Aristide Briand	1 ^{er} face	T2	nc
	1 ^{ER} droit	T2	Vacant
	2 ^{ème} face	T2	nc
	2 ^{ème} droit	T2	nc
	3 ^{ème} face	T2	16/05/2020
	3 ^{ème} droit	T2	Vacant
	4 ^{ème} face	T2	Vacant
	4 ^{ème} droit	T2	Vacant

31 bis rue de Zurich - 70 rue Massillon	Rez-de-chaussée gauche (31b)	T1	Vacant
	Rez-de-chaussée droit	T2	Vacant
	1 ^{er} face	T1	Vacant
	1 ^{er} droit	T2	Vacant
	2 ^{ème} face	T2	Vacant
	2 ^{ème} droit	T2	Vacant
	3 ^{ème} face	T2	Vacant
	3 ^{ème} droit	T2	Vacant
	4 ^{ème} face	T2	Vacant
	4 ^{ème} droit	Studio	Vacant
	Rez-de-chaussée gauche (70)	T1	Vacant
	Rez-de-chaussée droit	T2	06/06/2022

	1 ^{er} gauche	T2	08/01/2021
	1 ^{er} droit	T1	Vacant
	2 ^{ème} gauche	T2	Vacant
	2 ^{ème} droit	T1	Vacant
	3 ^{ème} gauche	T2	01/12/2020
	3 ^{ème} droit	T1	Vacant
	4 ^{ème} gauche	T2	Vacant
	4 ^{ème} droit	T1	Vacant
31 rue Haudry	Rez-de-chaussée gauche	T2	Immeuble entièrement vacant
	Rez-de-chaussée droit	T1	
	1 ^{er} gauche	T1	
	1 ^{er} droit	T2	
	2 ^{ème} gauche	T1	
	2 ^{ème} droit	T2	

	3 ^{ème} gauche	Studio	
	3 ^{ème} face gauche	Studio	
	3 ^{ème} face droit	Studio	
	3 ^{ème} droit	studio	
79 rue Jean-Jacques Rousseau	Rez-de-chaussée gauche	T2	Vacant
	Rez-de-chaussée droit	T3	Vacant
	1 ^{er} face	T1	01/05/2021
	1 ^{er} droit	T1	Vacant
	2 ^{ème} gauche	T1	Vacant
	2 ^{ème} face	T1	22/11/2022
	3 ^{ème} gauche	Studio	Vacant
	3 ^{ème} droit	Studio	Vacant
16 rue Lefevreville – 17 rue René Baheux	RdC Gauche (rue Lefèvreville)	T1	Immeuble entièrement vacant
	RdC entrée sur rue Lefèvreville	T1	
	RdC entre rue René Baheux	T2	
	1 ^{er} gauche	T2	
	1 ^{er} face	T1	

	1 ^{er} droit	T2	
	1 ^{er} droit / droit	T2	
	2 ^e gauche	T2	
	2 ^e face	T1	
	2 ^e droit	T2	
	2 ^e droit droit	T2	
	3 ^e gauche	T1	
	3 ^e face	T1	
	3 ^e droit	T2	
	3 ^e droit droit	T2	
2 rue Duguesclin	Rez-de-chaussée rue gauche	T1	nc
	Rez-de-chaussée rue droit	T1	Vacant
	Rez-de-chaussée cour	T2	Vacant
	Rez-de-chaussée fond de cour	Studio	Vacant
	1 ^{er} droit cour	Studio	nc
	1 ^{er} droit rue	Studio	vacant
	1 ^{er} face	studio	Vacant

	1 ^{er} gauche	studio	Vacant
	2 ^{ème} droit	T1	nc
	2 ^{ème} face	Studio	Vacant
	2 ^{ème} gauche	Studio	nc
	3 ^{ème} droit	Studio	nc
	3 ^{ème} face	Studio	Vacant
	3 ^{ème} gauche	Studio	06/11/2020
	4 ^{ème} face	Studio	01/10/2020
	4 ^{ème} gauche	Studio	nc
79 rue Jules Lecesne	1 ^{er} (cage rue G. Péri)	T3	Vacant
	2 ^e (cage rue G. Péri)	T2	Vacant
	3 ^e (cage rue G. Péri)	T2	Vacant
	3 ^e (cage rue G. Péri)	T1	Vacant
	1 ^{er} (cage rue J. Lecesne)	T3	Vacant
	2 ^e (cage rue J. Lecesne)	T3	Propriétaire occupant
	3 ^e (cage rue J. Lecesne)	T2	Vacant

31 rue Berthelot	RdC gauche		Immeuble entièrement vacant
	RdC droit		
	1 ^{er}		
	2 ^e		
	3 ^e		
	Combles		
20 rue Fénelon	1 ^{er} face		Vacant
	1 ^{er} droit		nc
	2 ^e face		Vacant
	2 ^e droit		Vacant
	3 ^e face		nc
	3 ^e droit		Vacant
	4 ^e face		Vacant
	4 ^e droit		14/09/2022

DOSSIER D'ENQUÊTE D'UTILITE PUBLIQUE DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE

**Centre ancien
Novembre 2019**

ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION ET DU COÛT DES RESTAURATIONS IMMOBILIERES

ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION ET DU COUT DES RESTAURATIONS IMMOBILIERES

- ❖ Le montant des acquisitions éventuelles pour l'ensemble des immeubles faisant l'objet de la DUP s'élève à un montant de 1 950 000 €, suivant l'estimation du service des Domaines. Les éventuelles indemnités de emploi sont quant à elles estimées à 215 000€.
- ❖ L'estimation sommaire du coût des restaurations, l'ensemble des travaux projetés ressortent pour une surface habitable d'environ 3 040 m² pour un montant se situant dans une fourchette de prix de 3 200 000 € à 3 500 000 €.

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux de restauration immobilière de chaque immeuble devront être réalisés dans le délai de deux ans à compter de la date de notification.