GRAND DOLE
Communauté d'agglomération

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
DU COEUR DE VILLE DE DOLE

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

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

PROGRAMME DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE N°1

Décembre 2018

TABLE DES MATIERES

NOTICE EXPLICATIVE *3*

1. CONTEXTE ET STRATEGIE GLOBALE D'INTERVENTION 3
2. UNE NOUVELLE STRATEGIE D'INTERVENTION SUR L'HABITAT EN CŒUR DE VILLE 7
3. LA REVISION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR 7
4. L'OPAH-RU, VOLET INCITATIF DES INTERVENTIONS SUR L'HABITAT 8
5. L'ORI, VOLET COERCITIF COMPLEMENTAIRE 9

PLAN DE DELIMITATION DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE DU CŒUR DE VILLE DE DOLE *11*

IMMEUBLES CONCERNES PAR LES TRAVAUX DECLARES D'UTILITE PUBLIQUE *12*

1. CHOIX DES IMMEUBLES OBJETS DE LA PRESENTE DUP 12
2. NATURE DES IMMEUBLES CONCERNES PAR LE PROGRAMME DE TRAVAUX DECLARES D'UTILITE PUBLIQUE 12
3. LOCALISATION DES IMMEUBLES 14

PRESCRIPTIONS GENERALES *15*

FICHES PAR IMMEUBLE *17*

DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX *23*

APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES D'ACQUISITION ET DE TRAVAUX *23*

DELIBERATIONS ET MISES A DISPOSITION DU PUBLIC *25*

NOTICE EXPLICATIVE

1. CONTEXTE ET STRATEGIE GLOBALE D'INTERVENTION

Ville centre de 23 373 habitants, d'une agglomération comptant 47 communes pour 53 814 habitants (Insee 2018), Dole possède un patrimoine très riche hérité de périodes successives, marqué par une forte concentration de bâtiments classés monuments historiques dans le centre ancien.

Le 23 juin 1967, cet ensemble urbain est rassemblé au sein d'un site patrimonial remarquable (ex-secteur sauvegardé) issu de la Loi n° 62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière, dite loi « Malraux ». Celle-ci vise alors à favoriser la rénovation urbaine des quartiers historiques dégradés menacés ainsi que des tissus urbains caractéristiques dont il convient de préserver la mémoire. Elle est ainsi garante de la protection de territoires riches d'un patrimoine remarquable et diversifié.
Ses grands principes ont été traduits dans un cadre réglementaire spécifique à ces territoires, élaboré à l'échelle du périmètre du site patrimonial remarquable, sous la forme d'un plan d'urbanisme intitulé plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Mais cet espace urbain doit aujourd'hui répondre à de nouvelles préoccupations conjuguant qualité de vie, esthétisme, dynamisme économique, mais aussi revalorisation de l'habitat et accessibilité. En effet, bien que le site patrimonial remarquable compte toutes les fonctions urbaines classiques (administratives, culturelles, pédagogiques, sportives, touristiques, etc.), il connaît, à l'instar de nombreux centres-villes, des difficultés liées entre autres à ses conditions d'accès et à l'augmentation de la vacance des logements et des commerces.

De fait ces dernières années, afin de répondre aux exigences de développement économique et démographique, le développement dolois s'est poursuivi sur les communes périphériques et péri-urbaines, lesquelles ont construit de nouveaux logements venus concurrencer le centre ancien en offrant des habitations proposant diverses prestations peu présentes dans le centre ancien (maisons individuelles, stationnement, espaces extérieurs végétalisés …).

Cela s'est traduit par **une perte d'attractivité du centre ancien**, caractérisée aujourd'hui par :

- Un taux de vacance de 24 %, une proportion trois fois supérieure à ce qui est mesuré dans le reste de la ville de Dole.
  Parmi les raisons de la vacance, qui touche particulièrement les trois principales rues commerçantes, les plus courantes sont les surfaces trop exiguës, les mauvaises distributions et luminosités intérieures, les problèmes d'accès et de disponibilité des logements liés aux baux commerciaux du rez-de-chaussée.

- Un parc de logements fortement marqué par la prédominance de l'offre locative privée.
  Le parc total de 1 925 logements, soit 15 % du parc total de la ville de Dole, comporte pas moins de 1 000 logements locatifs, très majoritairement privés. Ainsi, 27 % de l'offre locative privé de la ville de Dole est concentrée dans le centre ancien. A l'inverse, il est recensé seulement 380 propriétaires occupants.

- Une offre de logements en collectifs, de petites tailles, et peu confortables. Le tissu urbain dense ne laisse que peu de place aux logements individuels, par conséquent l'intégralité des autres logements sont regroupés dans des immeubles collectifs, qui dans plus d'un cas sur deux sont soumis à un régime de copropriété. On dénombre également une très forte proportion de logements de petites tailles, seulement 17 % de plus de 3

pièces, phénomène encore plus marqué dans le parc locatif privé où l'on atteint 60 % de logement d'une ou deux pièces.
Enfin le centre ancien fait état, pour 20 % de son parc de logements, d'un état d'inconfort et de dégradation.

- Un fort taux de rotation, proche de 30% par an dans le parc locatif privé.

C'est pour tenter d'endiguer ces difficultés que la Communauté d'Agglomération du Grand Dole et la Ville de Dole ont mis en œuvre à compter de 2016 des actions combinées au sein d'un programme « Cœur de ville » visant à redynamiser le centre ancien et à lui redonner le rayonnement qu'il doit avoir à l'échelle de son bassin de vie et au-delà au cœur de la nouvelle Région Bourgogne Franche-Comté. La démarche couvre l'ensemble du secteur sauvegardé (114 ha) et englobe **cinq axes opérationnels :**

Axe 1 : Gestion optimisée du centre

Le premier axe est dédié à l'exercice optimisé de missions quasi quotidiennes de la collectivité : nettoyage, fleurissement, sécurité, service de proximité… Avec par exemple l'expérimentation de conteneurs collectifs de déchets enterrés, la mise en place de la vidéo-protection sur les axes commerçants du cœur de ville, le remplacement et la modernisation des systèmes d'horodateurs pour une utilisation plus simple et moderne …

Axe 2 : Dynamisation des commerces et des animations

Le deuxième axe englobe différents domaines concernant la place faite au commerce et à l'animation, afin que le centre ancien bénéficie d'une plus grande attractivité.

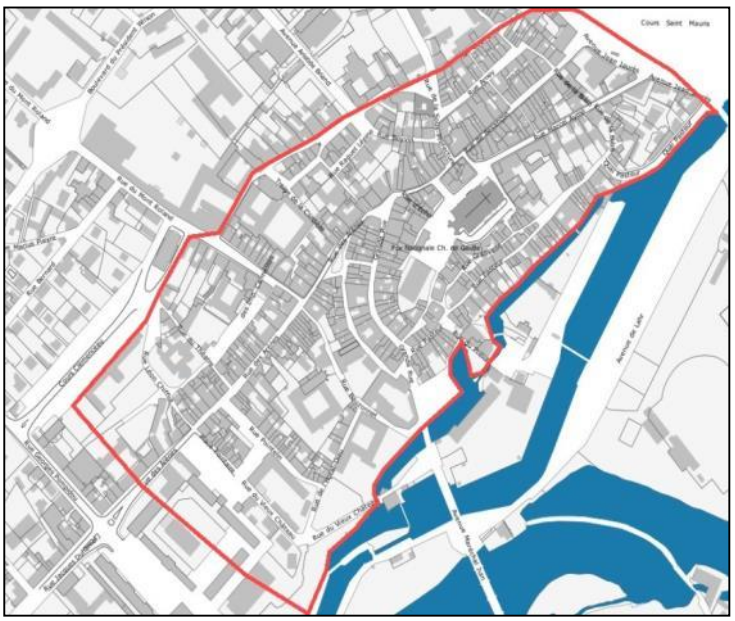
Cela passe par de nombreuses actions développées notamment à travers un programme FISAC : réhabilitation et mise en accessibilité des commerces, signalétique, accueil de « boutiques éphémères » pour améliorer l'image du centre ancien et permettre à des artistes et artisans de se faire connaître, animations permettant une dynamisation du centre-ville tant événementielle que continue …

En complément d'actions incitatives, la Ville de Dole a mis en œuvre une intervention volontariste et ambitieuse en faveur du développement commercial, reposant sur plusieurs leviers :

- La prospection d'enseignes

- L'instauration du droit de préemption commerciale

Le droit de préemption sur les fonds de commerce permet à la ville de disposer d'un moyen d'intervention efficace pour sauvegarder les services de proximité en maintenant la diversité commerciale et artisanale du centre-ville.



Le Conseil Municipal a défini un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat à l'intérieur duquel la commune peut, en vue d'une rétrocession à un artisan ou à un commerçant, exercer un droit de préemption lors de la cession de fonds commerciaux ou

artisanaux, baux commerciaux, terrains portants ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m².

- L'instauration de la taxe sur les friches commerciales

Cette disposition a pour but la limitation des surfaces commerciales à l'abandon et le renouvellement de ces sites.

- La création de pépinières commerciales

À l'image de la pépinière d'entreprises du Grand Dole, la pépinière commerciale accueille de jeunes commerçants en leur offrant des conditions propices à favoriser leur bon développement, c'est-à-dire un loyer très compétitif, une absence de pas-de-porte ou droit au bail et éventuellement un accompagnement comptable et marketing.
Ce dispositif permet sur le centre-ville :

- De réimplanter des activités commerciales à des emplacements stratégiques ;
- De procéder à des travaux de modernisation, voire de remembrement, afin de pouvoir rendre plus attractives des cellules commerciales délabrées ;
- De pourvoir à la demande des consommateurs par la création d'une offre commerciale de proximité limitant l'évasion commerciale en périphérie.

En contrepartie, le commerçant s'engage sur ses horaires d'ouverture, ses services à la clientèle, son implication locale. À l'issue d'une période définie, le commerçant signe un bail « ordinaire » avec le propriétaire du local ou achète sa boutique.

Concernant le choix des locaux vacants, la collectivité définit une stratégie de reconquête de son centre-ville. Elle s'attache ainsi à sélectionner des cellules commerciales permettant de :

- Conforter des secteurs fragilisés du centre-ville ;
- Favoriser la continuité du linéaire commercial en reliant deux parties du centre-ville ;
- Créer de plus grandes boutiques, par fusion de cellules contiguës, correspondant mieux aux standards actuels.

Axe 3 : Habiter en centre ancien

Le troisième axe, dédié à l'habitat en secteur sauvegardé, consiste à rendre le centre-ville plus attractif auprès d'une population diversifiée. Cela suppose de proposer une offre plurielle de produits, mieux adaptée aux attentes actuelles. Cela suppose la mobilisation de l'ensemble des outils existants (juridiques, fiscaux) et des acteurs de l'immobilier (partenaires locaux, investisseurs extérieurs) pour proposer une gamme diversifiée qui redonnera envie à un large public de résider au centre de Dole.

Les attentes en matière d'habitat s'exprimant généralement en termes de confort du cadre de vie, de vue et d'ensoleillement, de fonctionnalité et d'accessibilité, de stationnement, de sécurité … Il s'agit de faire « revenir » sur le centre historique des publics très divers : ménages lassés de l'habitat individuel périphérique, jeunes et séniors attirés par la proximité des services, etc.
L'enjeu est de mettre sur le marché, différents types d'habitats de centre-ville, en utilisant les possibilités de mutation du bâti.

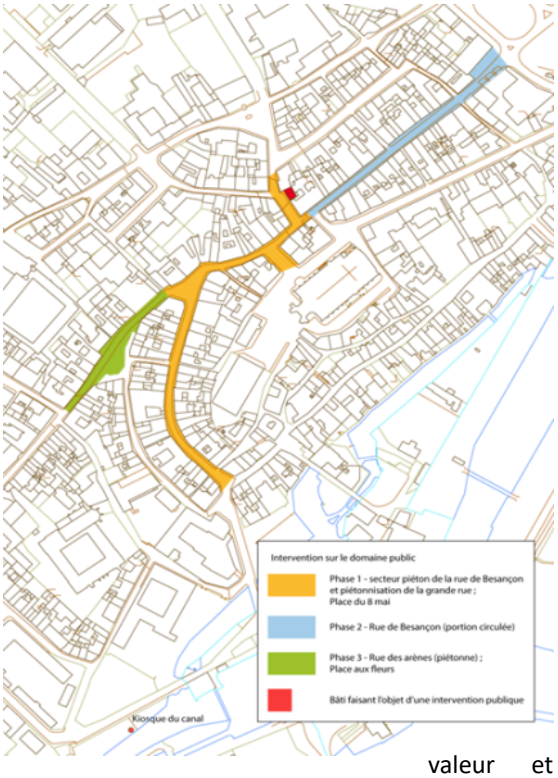
Axe 4 : Actions espaces publics et déplacements

Le quatrième axe consiste à intervenir sur les espaces publics afin là encore de renforcer le centre-ville et l'image de la cité.

Pour les parkings dédiés aux automobilistes venant de l'extérieur, plusieurs options de parkings en superstructures sont en cours d'études pour majorer l'offre en stationnement. En ce qui concerne les transports en commun et plus précisément la navette en centre-ville, son utilisation sera simplifiée. Pour les déplacements doux, un complément au

parcours du chat perché est envisagé, ainsi qu'une meilleure synergie avec l'Eurovéloroute.

De même, les rues piétonnes aménagées à la fin des années 70 affichent leur âge tant par leur état général que par le parti d'aménagement qu'elles présentent : multiplicité des matériaux, encombrement de l'espace public, fonctionnalités obsolètes … Un programme prévisionnel de requalification général a été lancé :



La phase 1, achevée en mai 2017, a concerné le secteur allant de la rue de la sous-préfecture jusqu'au bas de la Grande rue en passant par la partie piétonne de la rue de Besançon, l'espace devant L'Apar'thé et la place du 8 mai.
La phase 2 lancée à l'été 2017 s'est terminée en mai 2018 ; elle a concerné la partie "circulée" de la rue de Besançon.
La phase 3 s'étalera d'août 2018 au printemps 2019. Elle portera sur la place aux fleurs et la partie piétonne de la rue des Arènes.
C'est ainsi à moyen terme l'ensemble des rues les plus fréquentés et les plus animées du cœur historique qui seront totalement requalifiées dans une approche globale d'intervention sur le cœur historique.

Parallèlement, il a été identifié différents espaces qui par leur nature, leur fonction ou leur emplacement méritent une mise en valeur et feront l'objet de requalification, et/ou d'aménagements nouveaux au fil du temps (kiosque du canal, secteur du Prélot, espace du bar jurassien, porte de Besançon…).

Axe 5 : Accès entrées du centre et image du cœur de la cité

Ce dernier axe porte, pour les traiter dans une logique de « mise en scène », sur les cinq axes d'accès et les quatre entrées du cœur historique ; il s'agit d'inviter à la découverte, de « donner envie » d'aller au centre. Dans le cadre de projets d'aménagement et d'embellissement des axes d'entrée de la ville, différentes thématiques pourraient être représentées comme Pasteur, les vins du Jura/Bourgogne, etc.
Parallèlement, la publicité sera également réglementée pour ne pas souffrir d'un affichage omniprésent sur les axes d'accès au centre ; cette question sera traitée par un règlement local de publicité intercommunal, prévu dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui a démarré en mars 2016 pour une approbation du document à l'automne 2019.

Ce renouveau attendu du centre-ville, au travers d'un renouvellement urbain adapté aux attentes contemporaines, constitue une opportunité pour assurer une valorisation du patrimoine soucieuse de permettre à la population de réinvestir le centre-ville dans toutes ses composantes.

Sur le **volet « habitat »,** les collectivités ont donc décidé de mettre en œuvre différents outils d'intervention susceptibles de remédier à la déqualification d'une part croissante du patrimoine bâti de la ville : **mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), animation d'une opération de mise en valeur des façades et parties communes, et lancement d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).**

2. UNE NOUVELLE STRATEGIE D'INTERVENTION SUR L'HABITAT EN CŒUR DE VILLE

La rénovation de l'habitat ancien, associé à la requalification urbaine, est un enjeu majeur pour les villes historiques denses comme Dole qui jouissent d'un patrimoine bâti exceptionnel, mais parfois dégradé couplé à de rares opportunités foncières.

Les bilans des politiques menées ces dernières années aboutissent tous à la conclusion de la nécessité d'appréhender différemment la politique d'amélioration de l'habitat. En effet, les programmes d'amélioration de l'habitat aux seules fins incitatives montrent parfois leurs limites face à des situations complexes concernant notamment :

- Des biens en désuétude attribués à des propriétaires indélicats, insolvables ou simplement négligents ;
- Des immeubles dont la situation est si dégradée que l'initiative privée n'est plus envisageable et nécessite une implication plus forte de la puissance publique.

Face au caractère d'urgence de certaines situations, la collectivité a dû se résoudre à mettre en place des dispositifs complémentaires plus coercitifs, seuls capables d'inverser les tendances observées jusque-là.

La stratégie locale en faveur du parc privé ancien sur la ville de Dole repose donc sur un socle d'outils d'intervention :

- La révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable ;
- En collaboration avec l'Anah, la relance d'une politique incitative en faveur des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs à travers une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable ;
- La mise en œuvre de subventions en faveur de mise en valeur des façades ;
- La mise en œuvre de subventions pour la réhabilitation des parties communes ;
- L'octroi de place de stationnement dans les parkings à barrière pour les nouveaux accédants ayant la qualité de propriétaire occupant.

Ces mesures incitatives sont complétées par d'autres dispositifs plus coercitifs :

- Les arrêtés de péril, ordinaire ou imminent, sur les immeubles menaçant ruine ;
- La mise en place d'une ORI, Opération de Restauration Immobilière, sur un périmètre prioritaire resserré.

3. LA REVISION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Le site patrimonial remarquable de la Ville de Dole a été créé et délimité le 23 juin 1967. Il s'étend sur 114 ha, ce qui fait de lui l'un des plus grands de France. La ville se dote d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, approuvé par décret en Conseil d'État, le 27 décembre 1993. Ce dernier a fait l'objet d'une modification partielle le 19 février 2003. Depuis, le document n'a plus été modifié.

Par application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite ALUR, le Grand Dole est devenu compétent en matière de document d'urbanisme et donc en matière de PSMV, tenant lieu de PLU à l'intérieur du site patrimonial remarquable. La Communauté d'Agglomération s'est prononcée favorablement à la mise en révision du PSMV de la Ville de Dole en 2016.

En parallèle, la maîtrise d'ouvrage de cette opération a été transférée par l'État au Grand Dole en octobre 2017. La Communauté d'Agglomération a depuis lancé la procédure de révision et retenu le groupement qui va l'assister dans cette mission.

L'ensemble urbain couvert par le PSMV a conservé une grande homogénéité et une authenticité patrimoniale, justifiant **le besoin de le protéger et de le mettre en valeur le mieux possible, tout en permettant des usages et donc des interventions contemporaines.** Ce sera l'objet même de cette révision.

Le présent dossier de DUP s'appuiera sur les éléments définis par le PSMV en cours d'application pour la prescription de règles générales concernant les restaurations envisagées.

4. L'OPAH-RU, VOLET INCITATIF DES INTERVENTIONS SUR L'HABITAT

L'OPAH-RU « Cœur de ville » de DOLE a démarré dans sa phase opérationnelle en juillet 2016 autour d'enjeux forts :

- Accompagner la revitalisation urbaine (rénovation des espaces publics et actions de soutien au commerce) par une revalorisation patrimoniale du bâti dégradé ;
- Reconquérir environ un tiers du parc vacant du cœur de ville ;
- Accueillir une population nouvelle au centre-ville, qui fera le choix d'y habiter de par la qualité de vie offerte et la présence de commerces et services de proximité ;
- Améliorer les conditions de vie des ménages les plus modestes résidant déjà au cœur de ville.

Ces grands enjeux ont été traduits dans des objectifs opérationnels détaillés :

Requalifier l'habitat

- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé dans les résidences principales ;
- Lutter contre la précarité énergétique chez les propriétaires occupants et les locataires du parc privé ;
- Proposer une offre nouvelle de logement à loyer maîtrisé ;
- Anticiper le vieillissement de la population et favoriser le maintien à domicile des personnes résidentes au centre-ville ;
- Maintenir et accompagner les occupants en situation difficile, déployer des mesures incitatives et d'accompagnement fortes.

Redynamiser le marché local pour maintenir et conforter l'évolution démographique par l'accueil de nouveaux ménages

- Lutter contre la vacance de longue durée ;
- Améliorer la qualité énergétique en tenant compte des spécificités du bâti ancien ;
- Accompagner les copropriétés en difficultés ;
- Renouveler l'offre locative en rapport avec la demande ;
- Favoriser l'accession à la propriété en centre-ville ;
- Conserver la structure de population diversifiée existante.

Améliorer la qualité d'habiter

- Restaurer et mettre en valeur le patrimoine du secteur sauvegardé ;
- Apporter de la qualité résidentielle en améliorant les espaces privés et publics dont l'usage est partagé ;
- Assurer une cohérence de l'OPAH-RU avec le traitement des espaces publics.

L'OPAH-RU permet, grâce à des réservations de crédits fléchées sur son périmètre, aux propriétaires volontaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, de bénéficier de subventions pour réaliser des travaux dans leurs logements :

- Subventions de l'Anah et abondement de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole ;
- Aides spécifiques de la ville de Dole : pour la mise en valeur des façades et l'amélioration des parties communes, plus aides au stationnement pour les nouveaux accédants ;
- Prêts à Taux Zéro pour l'accession ;
- Défiscalisation avec les mécanismes de la loi Malraux dans le cadre du site patrimonial remarquable.

L'opération prévoit la rénovation sur 5 ans de 125 logements avec les aides de l'ANAH, dont 50 de propriétaires occupants ou accédants, et 75 locatifs conventionnés par les bailleurs.

Au terme des deux premières années d'animation de l'OPAH-RU, 38 logements ont déjà été subventionnés, dont 34 locatifs. En complément, des projets sont à l'étude pour une vingtaine de nouveaux logements locatifs … démontrant la volonté de faire d'un certain nombre de propriétaires ou investisseurs. Une bonne dynamique de réhabilitation d'immeubles dégradés et vacants en cœur de ville est donc désormais enclenchée.
Cependant, dans le même temps, le travail de repérage engagé durant la phase d'étude préalable s'est poursuivi, afin d'affiner la liste des immeubles qui nécessiteraient des mesures plus coercitives, faute de mobilisation de leurs propriétaires dans le cadre des aides apportées par l'OPAH-RU … Aides dont la publicité a été largement faite au démarrage du programme et tout au long des deux années d'animation, y compris par l'envoi d'informations personnalisées à tous les propriétaires concernés du centre-ville.

Aussi, la mise en œuvre une Opération de Restauration Immobilière mobilisant des DUP travaux là où l'initiative privée fait défaut a été décidée par le conseil communautaire de l'Agglomération du Grand Dole le 19 juin 2018.

5. L'ORI, VOLET COERCITIF COMPLEMENTAIRE

L'ORI se définit comme une opération d'aménagement visant la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation, ou de démolition ayant pour conséquence la transformation et l'amélioration des conditions d'habitabilité des immeubles visés.

La mise en œuvre de l'ORI trouve sa justification au regard de la dégradation importante de certains immeubles dont les recompositions pourront permettre d'opérer une recomposition urbaine cohérente à articuler avec le traitement des voiries et espaces publics déjà réalisés ou en cours.

Il s'agit d'un dispositif spécifique permettant de rendre obligatoire des travaux sur les immeubles les plus dégradés par le biais d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'engager les propriétaires concernés à intervenir rapidement.

Les objectifs opérationnels de l'ORI du cœur de ville de Dole seront de :

- Redonner de l'attractivité à des ilots déqualifiés par la présence d'immeubles présentant un état d'abandon total ou partiel ;
- Remettre sur le marché des logements vacants ;
- Développer le logement locatif conventionné ;
- Traiter le logement indigne ;
- Stabiliser ou développer le nombre de logements occupés par leurs propriétaires.

L'intervention couplée à celle de l'OPAH-RU doit permettre d'agir sur :

- La qualité des logements et des immeubles : en les remettant aux normes d'habitabilité actuelles, en rendant salubres et décents les logements présumés insalubres, indécents ou en état précaire, en valorisant le patrimoine bâti et la qualité architecturale des immeubles ;
- La nature des logements : en développant une offre locative de qualité avec charges maîtrisées, en développant une offre attractive pour de nouveaux propriétaires occupants.

Le périmètre de l'ORI se veut plus resserré que ceux du Site Patrimonial Remarquable et de l'OPAH-RU, se recentrant sur le secteur à plus forte densité, notamment autour des trois artères principales du centre ancien que sont la rue des arènes, la rue de Besançon et la Grande Rue ; mais aussi autour de bâtiments emblématiques comme la collégiale Notre Dame.

Les choix d'interventions renforcées de la collectivité dans le cadre de l'ORI via cette première DUP travaux ont été faits parmi les immeubles présentant un fort taux de vacance dans les parties dédiées à l'habitation, au regard de leur localisation et de leur impact dans la lecture du paysage urbain.

L'ORI est envisagée ici prioritairement comme un moyen d'amener le propriétaire en place à réaliser des travaux, et le cas échéant, d'accompagner de nouveaux acquéreurs d'immeubles dégradés porteur d'un véritable projet global de réhabilitation.

Chaque immeuble désigné fait l'objet d'un état des lieux sommaire permettant des prescriptions de travaux généraux qui sont notifiés aux propriétaires :

- Prescriptions générales en respect du règlement du PSMV,
- Prescriptions particulières eu égard à chaque immeuble concerné.

Le programme des travaux doit être conforme aux prescriptions du PSMV et obtenir le visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

La réalisation des travaux préconisés doit se faire dans un délai fixé par la Collectivité, tenant compte de l'état de dégradation des bâtiments et de leur valeur patrimoniale nécessitant une intervention rapide.

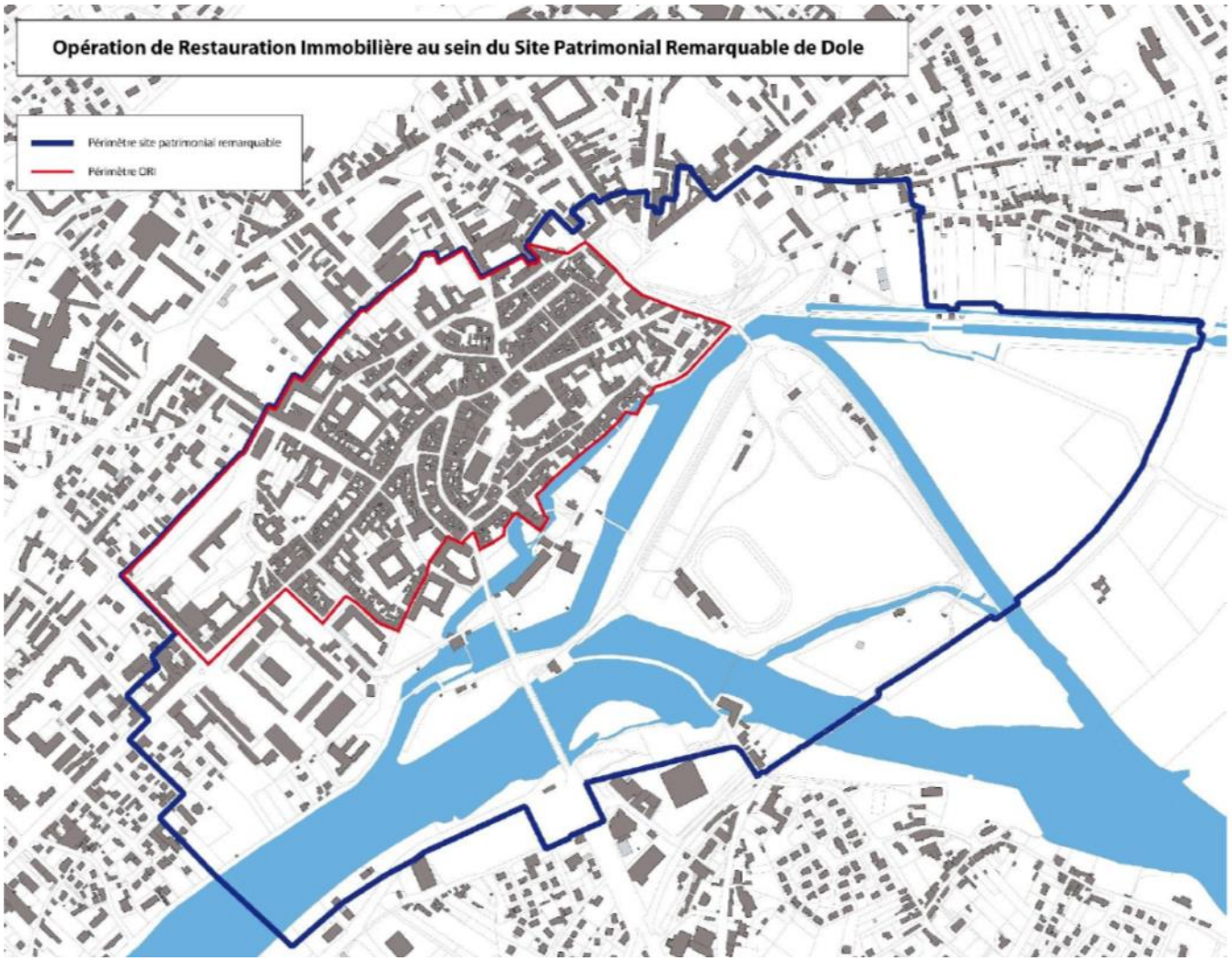
En dernier recours, au terme du délai annoncé, l'absence d'initiative privée pourrait se traduire par une procédure d'expropriation.

Dans un tel cas, la Collectivité ou un opérateur agissant pour son compte, serait en droit de se substituer aux propriétaires défaillants.

Il est toutefois rappelé que l'expropriation n'est pas le but premier de la démarche qui ambitionne avant tout la mobilisation de l'action privée pour la revalorisation du centre ancien. Ainsi, les travaux de réhabilitation exigés peuvent prétendre aux aides de l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU, et aux différentes primes et subventions portées par la Ville, et la communauté d'Agglomération du Grand DOLE.

PLAN DE DELIMITATION DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE DU CŒUR DE VILLE DE DOLE

Périmètre défini par délibération du conseil communautaire du 19 juin 2018



IMMEUBLES CONCERNES PAR LES TRAVAUX DECLARES D'UTILITE PUBLIQUE

1. CHOIX DES IMMEUBLES OBJETS DE LA PRESENTE DUP

Le présent dossier d'enquête publique porte sur trois immeubles et leur réhabilitation s'inscrit globalement dans le processus de renouvellement urbain.

Un travail affiné de diagnostic foncier, combinant l'analyse de l'état du bâti, du statut juridique et de l'occupation des immeubles, a permis de mettre en place une stratégie d'intervention ciblée. Ainsi, la liste initiale des immeubles pré-ciblés lors de l'étude pré-opérationnelle et des premiers mois d'animation de l'OPAH- RU a été réduite pour se concentrer sur 3 immeubles désignés prioritaires au regard des critères suivants, considérés de manière cumulative ou partielle :

- La dégradation et la vétusté des logements ;
- L'absence d'entretien constaté de longue date ;
- La durée de la vacance de logements nécessitant des travaux de remise en état d'habitabilité ;
- La qualité patrimoniale des bâtiments ;
- La localisation au cœur du secteur sauvegardé, où les efforts de revitalisation se concentrent.

2. NATURE DES IMMEUBLES CONCERNES PAR LE PROGRAMME DE TRAVAUX DECLARES D'UTILITE PUBLIQUE

Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique porte sur les 3 immeubles présentés ci-après :

Référence cadastrale	Adresse	Logements vacants	Propriétaires occupants	Occupation commerciale	Statut de propriété
198 BE 26	3 rue carondelet	5	0	0	monopropriété
198 BH 202	57 rue des arènes	2	0	1	copropriété
198 BK 15	2-4 rue des arènes	7	1	2	copropriété

198 BE 26 : 3 rue Carondelet

Immeuble vacant depuis plusieurs années présentant des dégradations et n'ayant fait l'objet d'aucun entretien. Immeuble constituant une verrue urbaine. Situé à un emplacement stratégique en plein cœur du secteur sauvegardé dolois, au pied de la collégiale, cet immeuble renvoie une image très dévalorisante avec ses toitures – terrasses créées hors de toute réglementation, aux côtés d'un ensemble d'immeubles très bien rénovés. Sa réhabilitation, avec retour à l'état d'origine pour sa toiture est un vrai enjeu pour l'ensemble du cœur de ville …

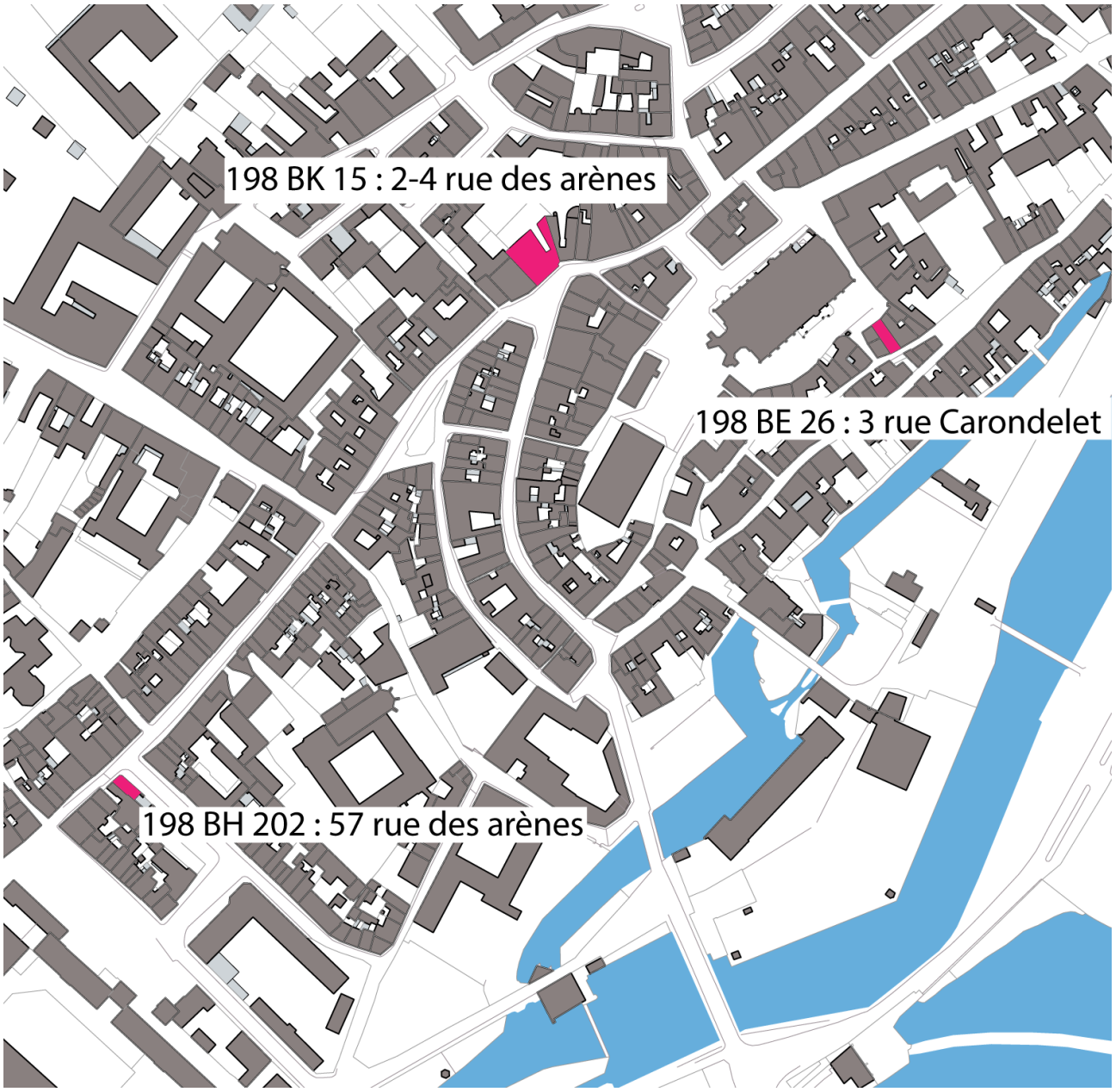
198 BH 202 : 57 rue des arènes

Immeuble en état de dégradation avancée, inoccupé dans les étages depuis plusieurs années. Son implantation en angle de deux rues le rend très visible sur 3 faces, dont un très grand pignon aveugle. L'immeuble se dégrade et renvoie une image négative en entrée d'une des rues les plus commerçantes du cœur de ville.

198 BK 15 : 2-4 rue des arènes

Immeuble en monopropriété jusqu'à une période récente, puis démembré et vendu par lots à compter de l'année 2016. Actuellement 8 propriétaires différents sont dénombrés, mais seuls les deux commerces du RDC et un logement au 1er étage (accédant à la propriété aidé dans le cadre de l'OPAH-RU) sont occupés et aux normes. Façade et toiture sont dans un bon état d'entretien. Pour le reste du bâtiment, les parties privatives sont dans un état de dégradation importante. Pour autant, aucune volonté de réhabilitation n'est à ce jour enregistrée.

3. LOCALISATION DES IMMEUBLES



PRESCRIPTIONS GENERALES

La Déclaration d'Utilité Publique précise les travaux de restauration immobilière pour chaque immeuble, qui seront notifiés aux propriétaires par la Communauté d'Agglomération du Grand Dole.

Ces travaux devront respecter la législation et les réglementations suivantes :

- Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé de DOLE approuvé le 27 décembre 1993, et modifié partiellement le 19 février 2003 ;
- Le Code de l'urbanisme, et en particulier les articles relatifs à la restauration immobilière, art. L313-4 et suivants et R 313-23 et suivants ;
- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Le Code de la construction et de l'habitation ;
- Le Code de la santé publique ;
- Le règlement sanitaire départemental du Jura mis à jour le 1er novembre 2009 ;
- Le Code du patrimoine et notamment son article L.621-27 ;
- La Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, modifiée par la loi n° 2000-1208 du 31 décembre 2000 art. 40 JORF 24 avril 2004 ;
- La Loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 ;
- Le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location ;
- Le décret n° 2015-1770 du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuels ;
- La réglementation de sécurité contre l'incendie : dispositions générales, circulaire du 13 décembre 1982 ;
- Le décret n° 2011-36 sur l'installation des détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation ;
- Le décret n° 2006-474 portant lutte contre le saturnisme ;
- Le décret n° 2011-629 sur la protection de la population contre les risques sanitaires liés à l'amiante dans les immeubles bâtis ;
- Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent ;
- Le décret n° 2008-461 sur le diagnostic de performance énergétique lors des mises en location de bâtiments à usage principal d'habitation ;
- Le décret n° 2007-363 sur les études de faisabilité des approvisionnements en énergie, caractéristiques thermiques et performance énergétique des bâtiments existants et affichage du diagnostic de performance énergétique ;
- L'arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ;
- L'arrêté du 8 juillet 2008 modifié : définit le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation ;
- L'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation.

Le présent dossier d'enquête publique détermine de façon sommaire les travaux qui seront envisagés. Un dossier d'autorisation de construire sera déposé auprès du service instructeur compétent, celui-ci sera soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans la mesure où l'ensemble des immeubles se trouvent en secteur sauvegardé.

L'étendue des travaux est précisée dans les fiches individualisées par immeuble.

Elles comprennent des prescriptions dites « générales » :

- Réfection et mise en valeur des parties communes ;
- Mise aux normes d'habitabilité et de sécurité et amélioration du confort des logements ou autres locaux, mise aux normes de sécurité et d'hygiène des établissements commerciaux.

Elles comprennent également des prescriptions dites « particulières » : Tous travaux spécifiques à envisager au vu de la configuration, de l'état et de la qualité de l'immeuble pour la restitution, la restauration, la préservation du patrimoine architectural et urbain du quartier ; ces dernières prescriptions pourront porter indifféremment sur les parties privatives, communes, les commerces ou les constructions parasites (curetage, démolitions, etc.).

FICHES PAR IMMEUBLE

3 rue Carondelet / Réf. Cadastrale : 198 BE 26

CARACTERISTIQUES GENERALES :

PROPRIETAIRE : Monsieur Cédric DEVEZE

CATEGORIE DE BATIMENT : Immeuble d'habitation

HAUTEUR : R+2+combles

NATURE DES REZ-DE-CHAUSSEE : entrée et local communs côté rue Carondelet / logement côté rue Pasteur

NOMBRE DE LOGEMENTS : 5 logements

OCCUPATION : vacant depuis plusieurs années

ETAT DU BATI : Immeuble très dégradé

ETAT DES DONNEES ADMINISTRATIVES : Immeuble situé dans le secteur du PSMV, zone USA – partie nord / Immeuble dans le périmètre de l'ORI

PROTECTION PSMV : Immeuble d'accompagnement

PROCEDURE EN COURS : -

TRAVAUX PRECONISES :

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

☑ Façades : Réfection des façades

☑ Toiture : Réfection

☑ Structures : Réfection des planchers, plafonds, structures et murs défectueux

☑ Réseaux : Mise aux normes

Parties privatives

☑ Logements : Mise aux normes d'habitabilité, de confort, d'hygiène et de sécurité

☑ Réseaux : Mise aux normes

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

☑ Toiture :

- La toiture actuelle doit être écrêtée afin de revenir à un mode de couverture traditionnel dans le secteur.
- La nouvelle toiture devra être à deux pans et de forte pente.
- Couverture en petites tuiles plates, posées à raison de 60 à 70 unités par m^2, ton rouge-brun vieilli ou nuancé. Finitions habituelles en Secteur Sauvegardé : faitage en tuiles demi-rondes, rives traitées avec dévirure et ruellée au mortier de chaux, zinguerie en zinc "quartz", etc.

☑ Autre

- L'aménagement des futurs combles est possible, l'apport de lumière se faisant par des lucarnes traditionnelles à deux ou trois pans, accompagnées ponctuellement de châssis de toiture.
- Le mur de refend central de l'immeuble pourrait être écrêté, en fonction des projets d'aménagement de l'immeuble.
- Si des conduits de fumée subsistent dans les combles actuels, ils doivent être conservés, et dotés de souches traditionnelles en toiture.

MONTANT ESTIMATIF GLOBAL DES TRAVAUX A REALISER :

Surface Habitable évaluée	=	148 m²
Coût moyen au m²	=	2 150 €/m² (réhabilitation lourde avec prescriptions)
TOTAL	**=**	**318 200 € HT**

Estimation sommaire et globale – AVIS DU DOMAINE du 4 décembre 2018

35 000 € HT

57 rue des arènes / Réf. Cadastrale : 198 BH 202

CARACTERISTIQUES GENERALES :

PROPRIETAIRE : SCI MSB (étages) et Monsieur Jean-Claude ROBIN (commerce RDC)

CATEGORIE DE BATIMENT : Immeuble d'habitation

HAUTEUR : R+2+combles

NATURE DES REZ-DE-CHAUSSEE : local commercial occupé bon état

NOMBRE DE LOGEMENTS : 2 logements

OCCUPATION : vacant depuis plusieurs années dans les étages

ETAT DU BATI : Immeuble très dégradé

ETAT DES DONNEES ADMINISTRATIVES : Immeuble situé dans le secteur du PSMV, zone USA – partie nord / Immeuble dans le périmètre de l'ORI

PROTECTION PSMV : Immeuble d'accompagnement

PROCEDURE EN COURS : -

TRAVAUX PRECONISES :

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

☑ Façades : Réfection des façades

☑ Toiture : Réfection

☑ Structures : Réfection des planchers, plafonds et structures

☑ Réseaux : Mise aux normes

Parties privatives

☑ Logements : Mise aux normes d'habitabilité, de confort, d'hygiène et de sécurité

☑ Réseaux : Mise aux normes

MONTANT ESTIMATIF GLOBAL DES TRAVAUX A REALISER :

Surface Habitable évaluée	=	130 m²
Coût moyen au m²	=	1 500 €/m² (réhabilitation importante)
TOTAL	**=**	**195 000 € HT**

Estimation sommaire et globale – AVIS DU DOMAINE du 4 décembre 2018

56 000 € HT

2-4 rue des arènes / Réf. Cadastrale : 198 BK 15

CARACTERISTIQUES GENERALES :

PROPRIETAIRES : Copropriété

- Mr BEIX Jean-Marie
- SCI FY
- SCI ROUS
- Mr Kevin ROGER
- Mr Jean-Marc BOUGAUD
- Mr Thierry DECUREY
- Mme Geneviève PERES-LABOURDETTE
- Mme Muriel BARBET (propriétaire occupant)

CATEGORIE DE BATIMENT : Immeuble d'habitation

HAUTEUR : R+2+combles

NATURE DES REZ-DE-CHAUSSEE : deux locaux commerciaux occupés bon état

NOMBRE DE LOGEMENTS : 8 logements

OCCUPATION : 1 logement propriétaire occupant / 7 logements vacants

ETAT DU BATI : bon état extérieur (toitures / façades) sauf bâtiment à l'aile droite sur cour : toiture dégradée / parties privatives vacantes dégradées

ETAT DES DONNEES ADMINISTRATIVES : Immeuble situé dans le secteur du PSMV, zone USA – partie nord / Immeuble dans le périmètre de l'ORI

PROTECTION PSMV : Immeuble protégé, devant être maintenu

PROCEDURE EN COURS : -

TRAVAUX PRECONISES :

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

☑ Toiture bâtiment à l'aile droite sur cour : Réfection

☑ Réseaux : Mise aux normes

Parties privatives

☑ Logements : Mise aux normes d'habitabilité, de confort, d'hygiène et de sécurité à l'exception du logement de Mme Muriel BARBET, propriétaire occupante, rénové

☑ Réseaux : Mise aux normes

MONTANT ESTIMATIF GLOBAL DES TRAVAUX A REALISER :

Surface Habitable évaluée	=	565 m²
Coût moyen au m²	=	1 100 €/m² (mises aux normes)
TOTAL	**=**	**621 500 € HT**

Estimation sommaire et globale – AVIS DU DOMAINE du 4 décembre 2018

456 000 € HT

DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX

Référence cadastrale	Adresse du bien	Délais d'exécution des travaux
198 BE 26	3 rue Carondelet	18 mois
198 BH 202	57 rue des arènes	18 mois
198 BK 15	2 et 4 rue des arènes	18 mois

APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES D'ACQUISITION ET DE TRAVAUX

A) Appréciation sommaire des dépenses d'acquisition (estimations des services des domaines)

Référence cadastrale	Adresse du bien	Prix net
198 BE 26	3 rue Carondelet	35 000 € HT
198 BH 202	57 rue des arènes	56 000 € HT
198 BK 15	2 et 4 rue des arènes	456 000 € HT
TOTAL		**547 000 € HT**

En application de l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme, les dépenses d'acquisition des 3 immeubles concernés par le programme de travaux déclarés d'utilité publique ont été estimées. L'appréciation sommaire et globale effectuée par la Direction Générale des Finances Publiques, réalisée le 4 décembre 2018, est d'un montant de 547 000 € HT.

B) Appréciation SOMMAIRE GLOBALE DES DEPENSES DE TRAVAUX

1. Méthodologie

Les coûts des travaux présentés ci-après constituent des coûts moyens par immeuble. Ils s'entendent hors prestations intellectuelles.

Ils tiennent compte des préconisations issues du règlement du PSMV ainsi que des conclusions de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU, qui a permis de constater l'état du bâti.

Il est précisé, que ces montants ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent être modulés suivant l'importance de l'intervention à réaliser sur l'immeuble (réhabilitation totale ou partielle), le résultat de consultation d'entreprises ou la réalisation des travaux par le propriétaire.

Les coûts ont été estimés à partir de dépenses constatées lors de réhabilitations menées dans des immeubles similaires dans le périmètre du secteur sauvegardé, tenant compte des contraintes spécifiques liées à une intervention dans un site sensible : difficulté d'accès, complexité de gestion des chantiers en centre ancien, surcoûts potentiels liés à la valorisation du bien patrimonial et aux exigences du PSMV, aléas …

2. Dépenses de travaux : parties communes et parties privatives

- **Mises aux normes :**
  Travaux de mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité des logements : **1 100 € HT / m².**

- **Réhabilitation importante :**
  Travaux de reprise de la façade, de la toiture, des parties communes et mise aux normes d'habitabilité de confort et de sécurité des logements : **1 500 € HT / m².**

- **Réhabilitation lourde, avec prescriptions particulières :**
  Travaux de réfection de la façade, de la toiture, des parties communes et mise aux normes d'habitabilité de confort et de sécurité des logements, avec prescriptions architecturales particulières : **2 150 € HT / m².**

3. Récapitulatif de l'appréciation sommaire des dépenses de travaux

IMMEUBLES	Surface habitable estimée totale en m²	Coût des travaux € HT/m²	TOTAL € HT
3 rue Carondelet	148	2 150 €HT/m²	318 200 €
57 rue des arènes	130	1 500 € HT/m²	195 000 €
2 et 4 rue des arènes	565	1 100 € HT/m²	621 500 €
Total : 3	843 m²		**1 134 700 € HT**

DELIBERATIONS ET MISES A DISPOSITION DU PUBLIC

- **Délibération** n°24/16 en date du 31 mars 2016 du conseil communautaire de l'agglomération du GRAND DOLE, maître d'ouvrage de l'OPAH-RU, autorisant la signature de la convention relative à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain du Cœur de Dole,

- **Délibération** n°16.29.03.39 du conseil municipal de la ville de DOLE, en date du 29 mars 2016 autorisant le Député-maire à signer la convention relative à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain du Cœur de Dole,

- Mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 6 juin au 7 juillet 2016 en mairie de DOLE, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation, et l'absence d'observations.

- **Délibération** n°70/18 en date du 19 juin 2018 du conseil communautaire de l'agglomération du GRAND DOLE, par laquelle l'agglomération du GRAND DOLE a approuvé la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur le périmètre du secteur sauvegardé de la Ville de DOLE et lancé une phase de concertation préalable.

- Mise à disposition du public d'un dossier de présentation de l'Opération de Restauration immobilière et d'un registre de commentaires à compter du 1er septembre 2018 au service urbanisme / habitat du GRAND DOLE et de la ville de DOLE, et l'absence d'observations.

- **Délibération** en date du 20 décembre 2018 du conseil communautaire de l'agglomération du GRAND DOLE, par laquelle l'agglomération du GRAND DOLE prend acte du bilan de la concertation préalable sur l'Opération de Restauration immobilière.