

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI)

-

Quartier « Denain Centre »



Sommaire

Préambule	3
I. Les immeubles ciblés par l'Opération de Restauration Immobilière	4
A. Le choix des immeubles :.....	4
B. La désignation et l'occupation des immeubles	5
C. Information des propriétaires	5
II. Mise à l'enquête parcellaire	6
III. Plan parcellaire	7
A. ORI n°5 et 11.....	7
B. ORI n°1, 2, 3, 4 et 12.....	8
C. ORI n°8, 9, 10, 14 et 15.....	9
D. ORI n° 7.....	10
IV. Etat parcellaire	11
A. ORI n°1, 2, 3, 4 : BH 610, BH 611, BH 575, BH 576.....	11
B. ORI n°5 : BH 1273	12
C. ORI n°6, 7 : AL 973, AL 972	13
D. ORI n°8 : BH 1156	14
E. ORI n°9, 10 : BH 628, BH 629.....	15
F. ORI n°11 : BH 308	16
G. ORI n°12 : BH 330	17
H. ORI n°13, 14, 15 – AL 1389, AL 1390, AL 1391, AL 1392, AL 1393.....	18
Annexes	19

Préambule

Depuis plus de 15 ans, la Ville de Denain et la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut (CAPH) ont développé des politiques volontaristes sur le centre-ville de Denain à des fins d'amélioration du cadre de vie et de l'image de la ville, notamment au travers de la requalification d'espaces publics, d'équipements publics, et de réhabilitation du parc privé de logements.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), portant sur le quartier d'intérêt national « Denain Centre », des études urbaines et sociales ont abouti à la définition d'un schéma d'aménagement à 30 ans, comportant 4 orientations. L'une porte spécifiquement sur l'habitat : « Un tissu habité requalifié et recomposé : intervenir sur les quartiers les plus dégradés et déqualifiés – centre de Denain et Nouveau Monde – de façon incitative (aides à la réhabilitation) mais aussi coercitive (opérations de recyclage urbain, foncier ou immobilier) ».

La Porte du Hainaut et la ville de Denain ont donc souhaité s'engager dans la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU), outil majeur d'intervention sur l'habitat privé. Cette opération vise à la réalisation de travaux d'amélioration des logements en mêlant un volet incitatif (par le conseil et l'accompagnement technique et financier des propriétaires souhaitant réaliser des travaux) et un volet coercitif (par la contrainte des propriétaires d'immeubles stratégiques à s'engager dans des projets de rénovation).

Aussi, lors des études pré-opérationnelles consolidées par les différents relevés de terrain, de l'étude de l'historique des procédures, l'impact visuel et les enjeux stratégiques, une vingtaine d'immeubles dégradés et/ou en situation de blocage ont été identifiés.

Afin de traiter ces situations, la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) s'est avérée nécessaire et l'outil le plus adapté.

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

Les ORI constituent des opérations d'aménagement, qui permettent à la collectivité publique de contraindre à la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne.

L'ORI étant engagée à l'initiative des collectivités publiques, les travaux de restauration sont déclarés d'utilité publique (DUP) puis notifiés individuellement aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. A défaut, une procédure d'expropriation de leur bien peut être engagée.

Les travaux doivent aboutir à la restauration complète des immeubles par les propriétaires, qui, lorsqu'ils s'engagent à respecter certaines conditions, peuvent bénéficier à la fois de subventions importantes dans le cadre de l'OPAH-RU et d'une défiscalisation intéressante selon leur profil et leur projet.

Les objectifs opérationnels liés au projet de l'ORI de Denain Centre sont :

- 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 de longue date ;
- Traiter le logement indigne et non décent.

I. Les immeubles ciblés par l'Opération de Restauration Immobilière

A. Le choix des immeubles :

Au cours de l'étude pré-opérationnelle préalable à la mise en œuvre de l'OPAH, et ensuite grâce à des relevés de terrain menés par l'opérateur en charge du suivi et de l'animation de l'opération, Citémétrie, et la ville de Denain, une cinquantaine d'adresses ont été repérées comme nécessitant un traitement plus coercitif, les dispositifs incitatifs passés n'ayant pas donné les résultats attendus. Les critères de choix ont été les suivants :

- Procédures et signalements en cours ou passés sans suites données par le propriétaire ;
- Etat extérieur dégradé ou en voie de dégradation du bâti ;
- Occupation : immeubles stratégiques partiellement ou totalement vacants, vacance installée ;
- Localisation : la presque totalité des immeubles sont situés dans le périmètre du NPNRU, à proximité d'ilots d'aménagement ou d'équipements publics structurants ;
- Typologie de l'immeuble : immeubles d'angle, en co-visibilité avec du patrimoine classé, ou présentant des qualités architecturales à préserver.

Un travail d'analyse de ces adresses a été mené en 2021 par La Porte du Hainaut en collaboration avec Citémétrie et la ville de Denain pour affiner l'échantillon pré-ciblé. Ce travail a reposé sur un croisement d'informations : relevés de terrain (taille de l'immeuble, enjeux stratégique, impact visuel, localisation par rapport au projet urbain...), état extérieur de dégradation, informations cadastrales (statut de propriété, taille des logements, connaissance du propriétaire et de son patrimoine...), informations du SCHS sur l'historique des procédures, des signalements, des rotations, et état de la vacance (fichier LOVAC).

B. La désignation et l'occupation des immeubles

N° ORI	Adresse	Parcelles	Occupation
1	17 avenue Jean Jaurès	BH0610	Vacant
2	19 avenue Jean Jaurès	BH0611	Vacant
3	21 avenue Jean Jaurès	BH0575	Vacant
4	24 avenue du Maréchal Leclerc	BH0576 – BH0576	Vacant
5	9 rue Jules Mousseron	BH1273	Vacant
6	42 rue Ludovic Trarieux	AL0973	Vacant
7	46 rue Ludovic Trarieux	AL0972	Vacant
8	152 rue de Villars	BH1156	Partiellement occupé
9	174 rue de Villars	BH0628	Vacant
10	2 rue Marcel Fontaine	BH0629	Vacant
11	33 rue Désandrouins	BH0308	Vacant
12	115 rue de Villars	BH0330	Vacant
13	24 rue Duysburgh	AL1389	Vacant
14	26 rue Duysburgh	AL 1390 – AL1391 – AL1392	Vacant
15	28 rue Duysburgh	AL1393	Vacant

Sur ces adresses, la grande majorité sont vacantes depuis plusieurs années, une seule adresse étant partiellement occupée.

5 ensembles possèdent un commerce vacant en rez-de-chaussée, dont un seul en linéaire de préservation obligatoire des commerces en application des prescriptions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

La majorité de ces adresses se situe à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques du Théâtre de Denain.

C. Information des propriétaires

En complément du croisement d'informations, des courriers afin de démarcher les propriétaires de ces adresses pré-ciblées ont été envoyés début 2021, les informant de la mise en œuvre prochaine de l'ORI sur leur(s) bien(s). Pour les biens vacants depuis plus de 5 ans, un premier courrier avait été envoyé en début d'année et un second en mai / juin dans le cadre de l'expérimentation Zéro Logement Vacant du Ministère du Logement dont La Porte du Hainaut est lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt pour devenir « territoire d'accélération de lutte contre les logements vacants ».

Enfin, suite à une première sélection d'adresses, un courrier d'information a été adressé en recommandé à l'ensemble des propriétaires concernés courant septembre 2021 afin de leur présenter la procédure d'ORI et les implications en cas de non réalisation des travaux. Suite à ce courrier, de nombreuses visites ont été réalisées et ont pu permettre d'affiner encore la liste initiale.

Ce sont ainsi 15 immeubles, représentant 8 ensembles immobiliers, ont été retenus pour faire l'objet de prescriptions de travaux dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique. Ces immeubles, listés ci-avant, présentent plusieurs de ces caractéristiques : vacance de longue durée, dégradations importantes, positionnement stratégique au regard du projet urbain d'ensemble de la Ville, inaction historique des propriétaires.

II. Mise à l'enquête parcellaire

En application du R 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier soumis à l'enquête comporte :

- Un plan parcellaire
- L'état parcellaire

L'enquête parcellaire se déroulera conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et particulièrement ses articles L 131 et suivants et R 131 et suivants.

Elle permet d'identifier les propriétaires des biens concernés et d'obtenir les renseignements relatifs à leur identité. Elle permettra aussi aux propriétaires de vérifier l'exactitude des informations (limites des propriétés, références cadastrales, identité des ayants droits, etc.) à la disposition de l'administration relatives aux biens et aux bénéficiaires de l'indemnisation.

À ce titre, l'article R.131-7 du Code de l'expropriation donne obligation aux propriétaires « auxquels notification est faite par l'expropriant » de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels ».

Elle permet ensuite de notifier à chaque propriétaire le programme détaillé des travaux à réaliser et le délai pour les réaliser. Chaque propriétaire devra alors se positionner définitivement sur son intention d'exécuter ou non les travaux déterminés. À l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur remettra son rapport et son avis et le transmettra au Préfet pour prise des arrêtés de cessibilité nécessaires.

En effet, en cas de refus, d'absence de réponse ou d'absence d'engagement ferme et définitif dans une démarche de réalisation des travaux de réhabilitation déclarés d'utilité publique de la part des propriétaires, les biens concernés pourront être déclarés cessibles par arrêté préfectoral et faire l'objet d'une expropriation. Dans un tel cas, la collectivité 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.

III. Plan parcellaire

A. ORI n°5 et 11



B. ORI n°1, 2, 3, 4 et 12



C. ORI n°8, 9, 10, 13, 14 et 15



D. ORI n°6 et 7



IV. Etat parcellaire

A. ORI n°1, 2, 3, 4 : BH 610, BH 611, BH 575, BH 576

Commune de : DENAIN

Projet : Dossier d'enquête parcellaire relatif à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière du Quartier « Denain Centre »

N° de plan du dossier	Cadastre			Surface totale en m ²	Nature	Identité des propriétaires		Emprise			Hors emprise	
	Section	n°	Adresse - lieu-dit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'expropriant	Partielle ou Totale	Surface en m ²	n° du cadastre	Surface en m ²	n° du cadastre
1	BH	610	17 avenue Jean Jaurès	36	Bâti	PROPRIÉTAIRE : SCI TOUIER HABITAT 848 839 809 103 rue Kleber Verriez 59450 SIN LE NOBLE Gérant M TOUIER Redha demeurant : 61 bis rue Pescron 59450 SIN LE NOBLE		T	23	610	13	610
2	BH	611	19 avenue Jean Jaurès	33	Bâti	PROPRIÉTAIRE : SCI TOUIER HABITAT 848 839 809 103 rue Kleber Verriez 59450 SIN LE NOBLE Gérant M TOUIER Redha demeurant : 61 bis rue Pescron 59450 SIN LE NOBLE		T	24	611	9	611
3	BH	575	21 avenue Jean Jaurès	405	Bâti	PROPRIÉTAIRE : SCI TOUIER HABITAT 848 839 809 103 rue Kleber Verriez 59450 SIN LE NOBLE Gérant M TOUIER Redha demeurant : 61 bis rue Pescron 59450 SIN LE NOBLE		T	269	575	136	575
4	BH	576	24 rue du Maréchal Leclerc	167	Bâti	PROPRIÉTAIRE : SCI TOUIER HABITAT 848 839 809 103 rue Kleber Verriez 59450 SIN LE NOBLE Gérant M TOUIER Redha demeurant : 61 bis rue Pescron 59450 SIN LE NOBLE		T	167	576	0	576
Origine de propriété				Attestation immobilière : acté dressé par le cabinet notarial Massin à Denain, le 04/03/2021 publié au bureau des hypothèques le 09/03/2021, référence d'enlissement 5924P03 2021V572								

B. ORI n°5 : BH 1273

Commune de : DENAIN

Projet : Dossier d'enquête parcellaire relatif à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière du Quartier « Denain Centre »

N° de plan du dossier	Cadastré			Surface totale en m ²	Nature	Identité des propriétaires		Emprise			Hors emprise	
	Section	n°	Adresse - lieu-dit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'expropriant	Partielle ou Totale	Surface en m ²	n° du cadastre	Surface en m ²	n° du cadastre
5	BH	1273	9 rue Jules Mousseron	208	Bâti	<p><u>INDIVISAIRES EN PLEINE PROPRIÉTÉ :</u> Mme MERROUCHI Saba née le 09/04/1984 à DENAIN demeurant : 413 rue Jules Guesde, 59156 LOURCHES</p> <p>Mme MERROUCHI Sonia née le 07/02/1982 à DENAIN demeurant : 412 rue Mirabeau, 59156 LOURCHES</p> <p>M. MERROUCHI Kamel né le 29/01/1983 à DENAIN demeurant : 5 rue Jean Crombez, 59124 ESCAUDAIN</p> <p>M. MERROUCHI Wahid né le 15/02/1990 à DENAIN demeurant : 5 rue Jean Crombez, 59124 ESCAUDAIN</p>		T	164	1273	44	1273
Origine de propriété				Attestation après décès : acte dressé par le cabinet notarial CARTIGNY à Denain, le 15/09/2005 publié au bureau des hypothèques le 17/11/2005, référence d'enlissement 5924P03 2005P8722								

C. ORI n°6, 7 : AL 973, AL 972

Commune de : DENAIN

Projet : Dossier d'enquête parcellaire relatif à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière du Quartier « Denain Centre »

N° de plan du dossier	Cadastré			Surface totale en m ²	Nature	Identité des propriétaires		Emprise			Hors emprise	
	Section	n°	Adresse - lieu-dit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'expropriant	Partielle ou Totale	Surface en m ²	n° du cadastre	Surface en m ²	n° du cadastre
6	AL	973	42 rue Ludovic Trarieux	630	Bâti	PROPRIÉTAIRE : Mme MEHADJI Farida Née le 15/03/1977 à DENAIN Demeurant : 22 rue Michel Brabant 59860 BRUAY SUR l'ESCAUT		T	430	973	200	973
7	AL	972	46 rue Ludovic Trarieux	53	Bâti	PROPRIÉTAIRE : Mme MEHADJI Farida Née le 15/03/1977 à DENAIN Demeurant : 22 rue Michel Brabant 59860 BRUAY SUR l'ESCAUT		T	50	972	3	972
Origine de propriété				Attestation rectificative valant reprise pour ordre de VENTE : acté dressé par l'Office notarial MASSIN à DENAIN, le 22/04/2015 publié au bureau des hypothèques le 23/04/2015, référence d'enlissement 5924P03 2015P2490								

D. ORI n°8 : BH 1156

Commune de : DENAIN

Projet : Dossier d'enquête parcellaire relatif à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière du Quartier « Denain Centre »

N° de plan du dossier	Cadastré			Surface totale en m ²	Nature	Identité des propriétaires		Emprise			Hors emprise	
	Section	n°	Adresse - lieu-dit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'expropriant	Partielle ou Totale	Surface en m ²	n° du cadastre	Surface en m ²	n° du cadastre
8	BH	1156	152 et 154 rue de Villars	533	Bâti	INDIVISAIRES EN PLEINE PROPRIÉTÉ : M MROCZKOWSKI David Jacques Né le 31/01/1969 à SOMAIN Demeurant : 6 Place Gambetta 59540 BETHENCOURT Mme BRAILLY Lucie Jeannette Sylvie Dit MROCZKOWSKI Née le 26/06/1985 à DENAIN Demeurant : 6 Place Gambetta 59540 BETHENCOURT		T	403	1156	130	1156
Origine de propriété				Attestation de VENTE : acté dressé par l'Office notarial TASSOU David à VALENCIENNES, le 09/06/2011 publié au bureau des hypothèques le 18/07/2011, référence d'enlissement 5924P03 2011P5502								

E. ORI n°9, 10 : BH 628, BH 629

Commune de : DENAIN

Projet : Dossier d'enquête parcellaire relatif à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière du Quartier « Denain Centre »

N° de plan du dossier	Cadaastre			Surface totale en m²	Nature	Identité des propriétaires		Emprise			Hors emprise	
	Section	n°	Adresse - lieu-dit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'expropriant	Partielle ou Totale	Surface en m²	n° du cadastre	Surface en m²	n° du cadastre
9	BH	628	172 rue de Villars	116	Bâti	<u>PROPRIÉTAIRE :</u> M MOUCHABAC Lionel Né le 08/05/1978 à PARIS Demeurant : 103 rue de Tocqueville 75017 PARIS		T	116	628	0	628
10	BH	629	2 rue Marcel Fontaine	138	Bâti	<u>USUFRUITIER :</u> Mme WARECH épouse MORTHA Sarah Née le 21/03/1938 à DENAIN Demeurant : 73490 LA RAVOIRE <u>NU-PROPRIÉTAIRE :</u> M MORTHA GERARD Félix Né le 01/07/1961 à ALFORTVILLE Demeurant : 40 impasse des belledonnes 73800 LAISSAUD <u>NU-PROPRIÉTAIRE :</u> M MORTHA Michel Francis 13 rue du levant 74960 ANNECY né le 14/06/1966 à VALENCIENNES <u>PROPRIÉTAIRE :</u> Mme WARECH épouse BERACA Brigitte Sonia Née le 15/09/1949 à DENAIN Demeurant Pissgat zeev 25 moshe shamir JERUSALEM 97781 <u>PROPRIÉTAIRE :</u> M MOUCHABAC Lionel Né le 08/05/1978 à PARIS Demeurant : 103 rue de Tocqueville 75017 PARIS	<u>PROPRIÉTAIRE :</u> M MOUCHABAC Lionel Né le 08/05/1978 à PARIS Demeurant : 103 rue de Tocqueville 75017 PARIS	T	138	629	0	629
Origine de propriété				Attestation immobilière (Licitation faisant cesser l'indivision) : acté dressé par le cabinet notarial Gorfinkel à ARLEUX, le 05/07/2021 publié au bureau des hypothèques le 28/07/2021, référence d'enlissement 5924P03 2021P5875								

F. ORI n°11 : BH 308

Commune de : DENAIN

Projet : Dossier d'enquête parcellaire relatif à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière du Quartier « Denain Centre »

N° de plan du dossier	Cadastré			Surface totale en m ²	Nature	Identité des propriétaires		Emprise			Hors emprise	
	Section	n°	Adresse - lieu-dit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'expropriant	Partielle ou Totale	Surface en m ²	n° du cadastre	Surface en m ²	n° du cadastre
11	BH	308	33 rue Désandrouins	105	Bâti	<p><u>PROPRIÉTAIRE :</u> M HEGO Albert Jules Né le 13/05/1924 à CATTENIERES Demeurant : 33 rue Désandrouins 59220 DENAIN</p> <p>Mme MURET Hubertine Louise épouse HEGO Née le 26/02/1918 à Orchies Demeurant : 33 rue Désandrouins 59220 DENAIN</p>	<p><u>SUCCESSION NON RÉGLÉE :</u> Cabinet notarial : Maître BOUCHEZ 236 rue Léon Piérard 59111 BOUCHAIN</p>	T	98	308	7	308
Origine de propriété				<p>Le relevé des hypothèques indique qu'il n'existe aucune formalité au fichier immobilier informatisé et non informatisé depuis le 01/01/1973. Cette adresse fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) datant d'octobre 2022, Office notarial : Maître BOUCHEZ 236 rue Léon Piérard 59111 BOUCHAIN</p>								

G. ORI n°12 : BH 330

Commune de : DENAIN

Projet : Dossier d'enquête parcellaire relatif à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière du Quartier « Denain Centre »

N° de plan du dossier	Cadastré			Surface totale en m²	Nature	Identité des propriétaires		Emprise			Hors emprise	
	Section	n°	Adresse - lieu-dit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'expropriant	Partielle ou Totale	Surface en m²	n° du cadastre	Surface en m²	n° du cadastre
12	BH	330	115 rue de Villars	182	Bâti	<u>PROPRIÉTAIRE :</u> M. DENIS Pierre Robert né le 23/02/1925 à DENAIN par Maître DECIAN LHERMIE, 124B rue de Villars, 59220 DENAIN	<u>SUCCESSION NON RÉGLÉE :</u> Office Notarial BODART MARECHALLE, 4 rue des Ursulines, 59300 VALENCIENNES	T	124	330	58	330
Origine de propriété				Attestation après décès : acte dressé par le cabinet notarial CARTIGNY à Denain, le 07/10/1998 publié au bureau des hypothèque le 04/11/1998, référence d'enlissement 98P n°7927 Cette adresse fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) datant d'octobre 2022, Office notarial : Maître BODART, 4 rue des Ursulines, 59300 VALENCIENNES								

H. ORI n°13, 14, 15 – AL 1389, AL 1390, AL 1391, AL 1392, AL 1393

Commune de : DENAIN

Projet : Dossier d'enquête parcellaire relatif à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière du Quartier « Denain Centre »

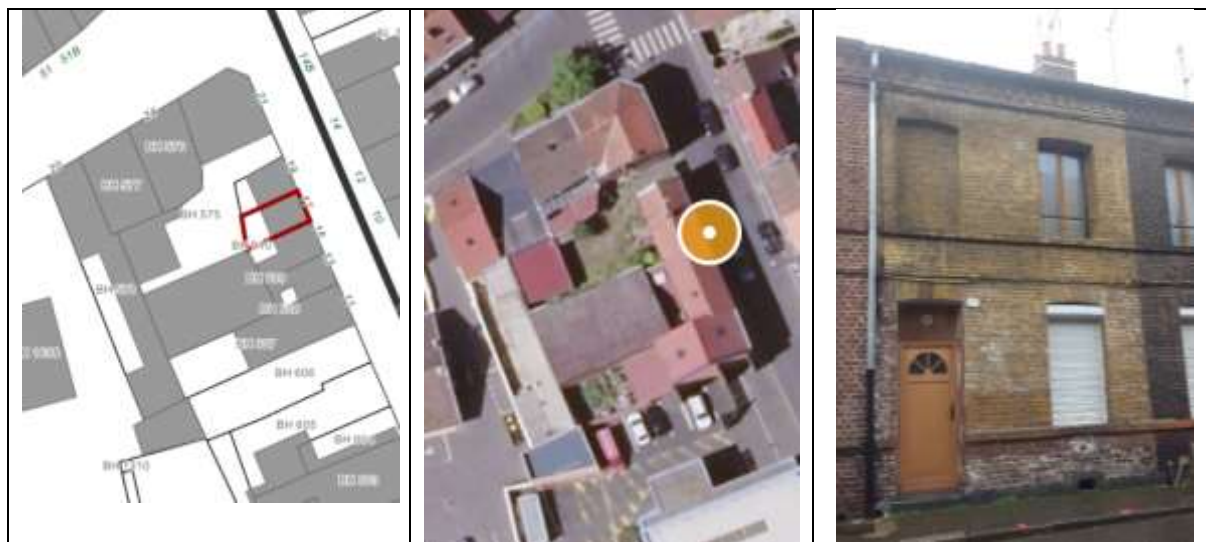
N° de plan du dossier	Cadastré			Surface totale en m ²	Nature	Identité des propriétaires		Emprise			Hors emprise	
	Section	n°	Adresse - lieu-dit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'expropriant	Partielle ou Totale	Surface en m ²	n° du cadastre	Surface en m ²	n° du cadastre
13	AL	1389	24 rue Joseph Duysburgh	26	Bâti	PROPRIÉTAIRE : Mme LOUALI Zohra Née le 13/12/1936 en Algérie Demeurant : 24 rue Ludovic Trarieux 59220 DENAIN		T	26	1389	0	1389
14	AL	1390	26 rue Joseph Duysburgh	26	Bâti	PROPRIÉTAIRE : Mme LOUALI Zohra Née le 13/12/1936 en Algérie Demeurant : 24 rue Ludovic Trarieux 59220 DENAIN		T	20	1390	6	1390
14	AL	1391	26B rue Joseph Duysburgh	30	Bâti	PROPRIÉTAIRE : Mme LOUALI Zohra Née le 13/12/1936 en Algérie Demeurant : 24 rue Ludovic Trarieux 59220 DENAIN		T	22	1391	8	1391
14	AL	1392	26T rue Joseph Duysburgh	50	Bâti	PROPRIÉTAIRE : Mme LOUALI Zohra Née le 13/12/1936 en Algérie Demeurant : 24 rue Ludovic Trarieux 59220 DENAIN		T	28	1392	22	1392
Origine de propriété				Attestation immobilière : acte dressé par l'Office notarial MOTUELLE à Bouchain, le 05/04/2000 publié au bureau des hypothèques le 03/05/2000, référence d'enlissement 5924P03 2000P3359								
15	AL	1393	28 rue Joseph Duysburgh	82	Bâti	PROPRIÉTAIRE : Mme LOUALI Zohra Née le 13/12/1936 en Algérie Demeurant : 24 rue Ludovic Trarieux 59220 DENAIN		T	47	1393	35	1393
Origine de propriété				Attestation immobilière : acte dressé par le cabinet notarial Cartigny à Denain, le 01/12/1999 publié au bureau des hypothèques le 18/02/2000, référence d'enlissement 5924P03 2000P1446								

Annexes

Annexe 1 : Prescription générales et particulières définissant les travaux à exécuter sur les immeubles

FICHE IMMEUBLE 01 : BH0610 – 17 avenue Jean Jaurès

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Propriétaire	SCI TOUIER HABITAT – gérant M TOUIER Redha 61 bis rue Pescron 59450 SIN LE NOBLE
Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	36 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1 + Combles
Date de construction	1920 – 1930 environ
Destination de l'immeuble	Logements
Nombre de logements	3
Surface totale	54 m ²
Logement 1	18 m ²
Logement 2	18 m ²
Logement 3	18 m ²
RDC commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	SO
État d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
% d'occupation	0%
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Immeuble divisé en studios et faisant partie d'un ensemble (17-19-21 Jaurès, 24 Leclerc) appartenant à un seul propriétaire.

Acquisition récente (début 2021). Rencontré après l'acquisition dans le cadre de l'OPAH.

Enjeux : ensemble immobilier d'angle, proche du théâtre, superficie importante et gros potentiel.

État de dégradation : Dégradation très importante

Articulation avec le NPNRU (*proximité d'un îlot, vocation de cet îlot*) : Dans le périmètre NPNRU

- Prescription de travaux

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DE TRAVAUX	
FAÇADE	Remise à l'état d'origine si possible *
	Nettoyage général
	Hydrogommage des briques
	Rejointoiement des briques
GROS ŒUVRE	Réalisation d'un diagnostic état des sols
	Réfection ponctuelle du plancher - Reprise structurelle
	Réfection partielle des escaliers - voire remplacement complet si nécessaire
CLOS / COUVERT	Entretien et nettoyage de la couverture
ENERGIE	Isolation thermique des combles
	Isolation thermique de l'ensemble des parois donnant sur l'extérieur
	Remplacement des menuiseries (en double vitrage performant) *
	Installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée
RÉSEAUX	Remise aux normes du réseau électrique
	Remise aux normes du réseau plomberie
	Remplacement intégral du système de chauffage
	Remplacement du système d'ECS
AUTRES	Curetage des parois verticales
	Remplacement des revêtements

* Travaux pouvant être soumis à l'avis de l'ABF si l'adresse se trouve dans le périmètre de monuments historiques classés.

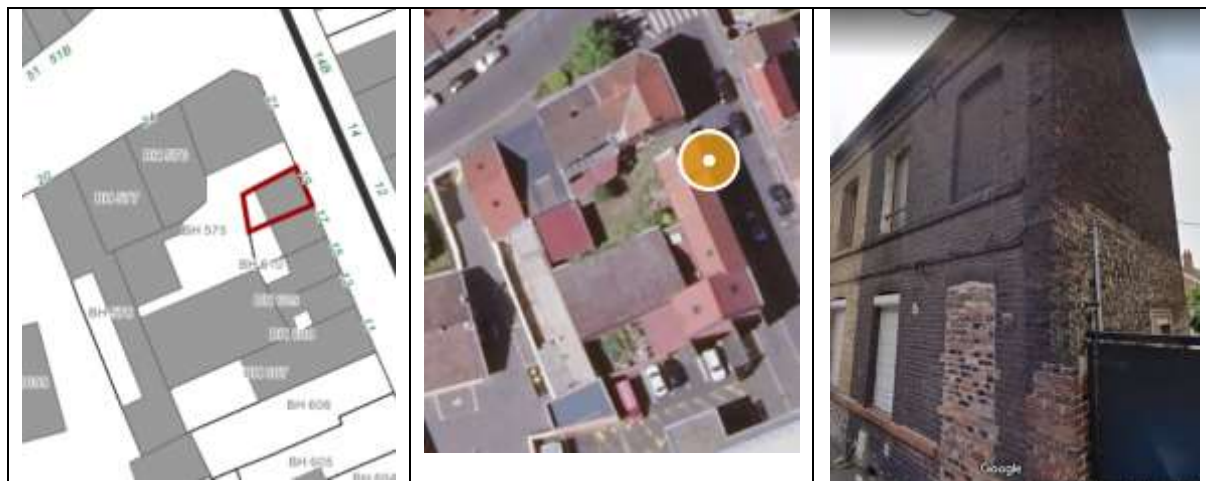
- Montant estimatif des travaux prescrits (TTC hors honoraires) :
104 000 € (1920 € / m² habitable)
- Montant estimatif avec Maitrise d'œuvre :
116 200€ (2150 € / m² habitable)
- Estimation de la valeur de l'immeuble avant restauration (évaluation des Domaines) :
21 600€

- Délai de réalisation des travaux

18 mois à compter de la notification du programme de travaux et du délai de réalisation des travaux

Fiche immeuble 2 : BH0611 – 19 avenue Jean Jaurès

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Propriétaire	SCI TOUIER HABITAT – gérant M TOUIER Redha 61 bis rue Pescron 59450 SIN LE NOBLE
Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	33 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1 + Combles
Date de construction	1920 – 1930 environ
Destination de l'immeuble	Logements
Nombre de logements	3
Surface totale	54 m ²
Logement 1	18 m ²
Logement 2	18 m ²
Logement 3	18 m ²
RDC commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	SO
État d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Immeuble composé de studios et faisant partie d'un ensemble (17-19-21 Jaurès, 24 Leclerc) appartenant à un seul propriétaire.

Acquisition récente (début 2021). Rencontré après l'acquisition dans le cadre de l'OPAH.

Enjeux : ensemble immobilier d'angle, proche du théâtre, superficie importante et gros potentiel.

État de dégradation : Dégradation très importante

Articulation avec le NPNRU (*proximité d'un îlot, vocation de cet îlot*) : Dans le périmètre NPNRU

- Prescription de travaux

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DE TRAVAUX	
FAÇADE	Remise à l'état d'origine si possible *
	Nettoyage général
	Hydrogommage des briques
	Rejointoiment des briques
GROS ŒUVRE	Réalisation d'un diagnostic état des sols
	Réfection ponctuelle du plancher - Reprise structurelle
	Réfection partielle des escaliers - voire remplacement complet si nécessaire
CLOS / COUVERT	Entretien et nettoyage de la couverture
ENERGIE	Isolation thermique des combles
	Isolation thermique de l'ensemble des parois donnant sur l'extérieur
	Remplacement des menuiseries (en double vitrage performant) *
	Installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée
RESEAUX	Remise aux normes du réseau électrique
	Remise aux normes du réseau plomberie
	Remplacement intégral du système de chauffage
	Remplacement du système d'ECS
AUTRES	Curetage des parois verticales
	Remplacement des revêtements

* Travaux pouvant être soumis à l'avis de l'ABF si l'adresse se trouve dans le périmètre de monuments historiques classés.

- Montant estimatif des travaux prescrits (TTC hors honoraires) :
104 000 € (1920 € / m² habitable)

- Montant estimatif avec Maitrise d'œuvre :
116 200€ (2150 € / m² habitable)
- Estimation de la valeur de l'immeuble avant restauration (évaluation des Domaines) :
21 600€

- Délai de réalisation des travaux

18 mois à compter de la notification du programme de travaux et du délai de réalisation des travaux

Fiche immeuble 3 : BH0575 – 21 avenue Jean Jaurès

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Propriétaire	SCI TOUIER HABITAT – gérant M TOUIER Redha 61 bis rue Pescron 59450 SIN LE NOBLE		
Description du bien			
Superficie de l'unité foncière	405 m ²		
Composition	1 bâtiment		
Niveaux	R+1 + Combles		
Date de construction	1920-1930 environ		
Destination de l'immeuble	Logements		
Nombre de logements	4		
Surface totale	191 m ²		
Logement 1	100 m ²		
Logement 2	33 m ²		
Logement 3	22 m ²		
Logement 4	36 m ²		
RDC commercial	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>	
Détail des surfaces de commerce	SO		
État d'occupation			
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>		
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>		
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre		

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Immeuble composé de studios et faisant partie d'un ensemble (17-19-21 Jaurès, 24 Leclerc) appartenant à un seul propriétaire.

Acquisition récente (début 2021). Rencontré après l'acquisition dans le cadre de l'OPAH.

Enjeux : immeuble d'angle, proche du théâtre, superficie importante et gros potentiel.

État de dégradation : Dégradation très importante

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : Dans le périmètre NPNRU

Procédures passées ou en cours

Arrêté d'insalubrité du 30/11/2012 (appt 7) – non levé

- Prescription de travaux

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DE TRAVAUX	
FAÇADE	Remise à l'état d'origine si possible *
	Nettoyage général
	Hydrogommage des briques
	Rejointoiement des briques
GROS ŒUVRE	Réalisation d'un diagnostic état des sols
	Réfection ponctuelle du plancher - Reprise structurelle
	Réfection partielle des escaliers - voire remplacement complet si nécessaire
CLOS / COUVERT	Entretien et nettoyage de la couverture
ENERGIE	Isolation thermique des combles
	Isolation thermique de l'ensemble des parois donnant sur l'extérieur
	Remplacement des menuiseries (en double vitrage performant) *
	Installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée
RÉSEAUX	Remise aux normes du réseau électrique
	Remise aux normes du réseau plomberie
	Remplacement intégral du système de chauffage
	Remplacement du système d'ECS
AUTRES	Curetage des parois verticales
	Remplacement des revêtements
	Déblayage des extérieurs

* Travaux pouvant être soumis à l'avis de l'ABF si l'adresse se trouve dans le périmètre de monuments historiques classés.

- Montant estimatif des travaux prescrits (TTC hors honoraires) :
189 000 € (990 € / m² habitable)
- Montant estimatif avec Maitrise d'œuvre :
212 000€ (1100 € / m² habitable)
- Estimation de la valeur de l'immeuble avant restauration (évaluation des Domaines) : **100 800€**

- Délai de réalisation des travaux

18 mois à compter de la notification du programme de travaux et du délai de réalisation des travaux

Fiche immeuble 4 : BH0576, BH0577 – 24 avenue du Maréchal Leclerc

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Propriétaire	SCI TOUIER HABITAT – gérant M TOUIER Redha 61 bis rue Pescron 59450 SIN LE NOBLE
Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	167 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1
Date de construction	1920-1930
Destination de l'immeuble	Logements
Nombre de logements	1
Surface totale	72 m ²
Logement 1	72 m ²
RDC commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	SO
État d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Immeuble composé de studios et faisant partie d'un ensemble (17-19-21 Jaurès, 24 Leclerc) appartenant à un seul propriétaire.

Acquisition récente (début 2021). Rencontré après l'acquisition dans le cadre de l'OPAH.

Enjeux : Ensemble immobilier d'angle, proche du théâtre, superficie importante et gros potentiel.

État de dégradation : Dégradation très importante

Articulation avec le NPNRU (*proximité d'un îlot, vocation de cet îlot*) : Dans le périmètre NPNRU

- Prescription de travaux

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DE TRAVAUX	
FAÇADE	Remise à l'état d'origine si possible *
	Nettoyage général
	Hydrogommage des briques
	Rejointoiement des briques
GROS ŒUVRE	Réalisation d'un diagnostic état des sols
	Réfection ponctuelle du plancher - Reprise structurelle
	Réfection partielle des escaliers - voire remplacement complet si nécessaire
CLOS / COUVERT	Entretien et nettoyage de la couverture
ENERGIE	Isolation thermique des combles
	Isolation thermique de l'ensemble des parois donnant sur l'extérieur
	Remplacement des menuiseries (en double vitrage performant) *
	Installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée
RÉSEAUX	Remise aux normes du réseau électrique
	Remise aux normes du réseau plomberie
	Remplacement intégral du système de chauffage
	Remplacement du système d'ECS
AUTRES	Curetage des parois verticales
	Remplacement des revêtements

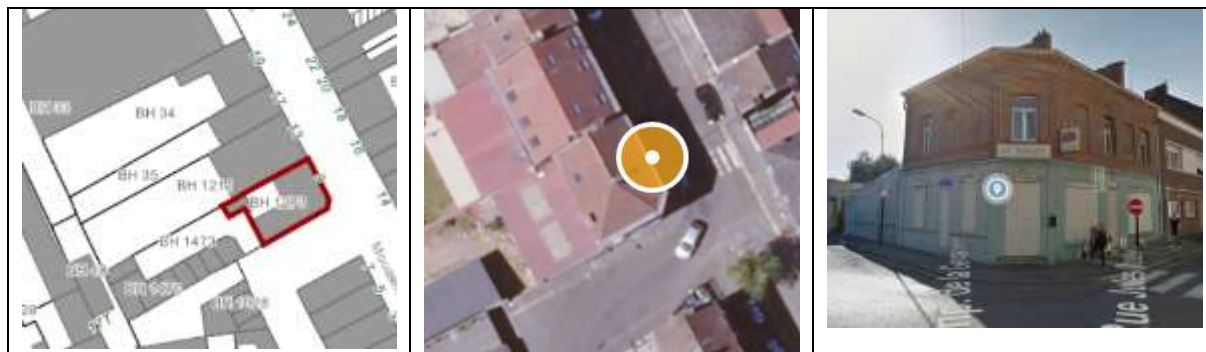
* Travaux pouvant être soumis à l'avis de l'ABF si l'adresse se trouve dans le périmètre de monuments historiques classés.

- **Montant estimatif des travaux prescrits (TTC hors honoraires) :**
96 500 € (1350 € / m² habitable)

- Montant estimatif avec Maitrise d'œuvre :
108 000€ (1500 € / m² habitable)
 - Estimation de la valeur de l'immeuble avant restauration (évaluation des Domaines) : **28 800€**
- Délai de réalisation des travaux
- 18 mois** à compter de la notification du programme de travaux et du délai de réalisation des travaux

Fiche immeuble 5 : BH1273 – 9 rue Jules Mousseron

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Propriétaire	<p>Mme Saba MERROUCHI 34 rue de l'abreuvoir – porte 12 59300 VALENCIENNES</p> <p>Mme Sonia MERROUCHI 412 rue Mirabeau 59156 LOURCHES</p> <p>Mr Kamel MERROUCHI 5 rue Jean Crombez 59124 LOURCHES</p> <p>Mr Wahid MERROUCHI 5 rue Jean Crombez 59124 LOURCHES</p>
Superficie de l'unité foncière	208 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1
Date de construction	1900
Destination de l'immeuble	Mixte
Nombre de logements	6
Surface totale	72 m ²
Logement 1	12 m ²
Logement 2	12 m ²
Logement 3	12 m ²
Logement 4	12 m ²
Logement 5	12 m ²
Logement 6	12 m ²
RDC commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	113 m ²
État d'occupation	

Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Aucune

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Ancien hôtel / café – vacant depuis longtemps

Procédures passées ou en cours Arrêté de péril non urgent du 30/11/2014 – arrêté d'insalubrité réparable avec interdiction temporaire d'habiter du 16 mars 2007

Enjeux : Immeuble d'angle, situé a proximité de la place Gambetta récemment réaménagée, et de l'artère commerçante de la rue de Villars

État de dégradation : Bâtiment très dégradé

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : à proximité d'un îlot de recyclage (Allende/Villars)

- Prescription de travaux

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DE TRAVAUX	
FAÇADE	Nettoyage général
	Peinture des soubassements
GROS ŒUVRE	Réfection ponctuelle du plancher - Reprise structurelle
CLOS / COUVERT	Entretien et nettoyage de la couverture
ENERGIE	Dépose des anciens isolants
	Isolation thermique des combles
	Isolation thermique de l'ensemble des parois donnant sur l'extérieur
	Remplacement des menuiseries (en double vitrage performant) *
	Installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée
RÉSEAUX	Remise aux normes du réseau électrique
	Réfection complète du réseau plomberie
	Remplacement intégral du système de chauffage
	Remplacement du système d'ECS
AMÉNAGEMENT	Fusion des logements du R+1
	Possibilité de créer un nouveau logement en R+2
AUTRES	Débarras complet du logement
	Curetage des parois verticales
	Remplacement des revêtements
	Conservation du commerce

** Travaux pouvant être soumis à l'avis de l'ABF si l'adresse se trouve dans le périmètre de monuments historiques classés.*

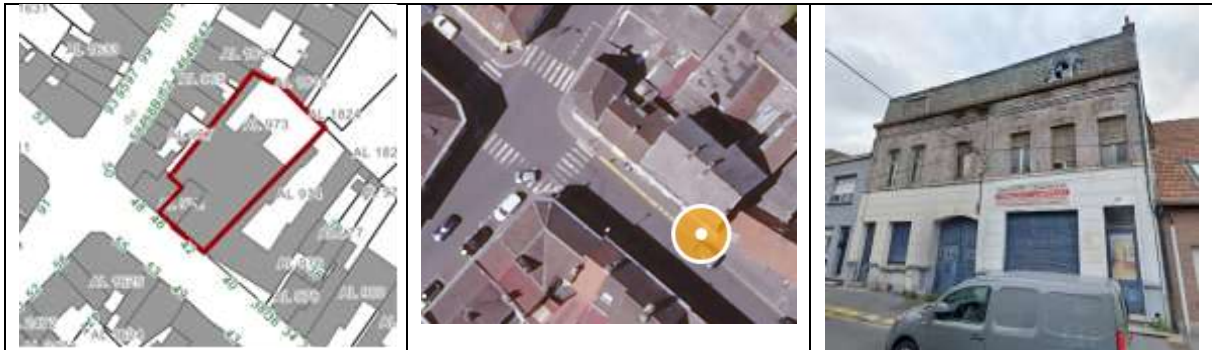
- Montant estimatif des travaux prescrits (TTC hors honoraires) :
220 000 € (1150 € / m² occupable – logements et commerce confondus)
- Montant estimatif avec Maitrise d'œuvre :
246 000€ (1300 € / m² occupable – logements et commerce confondus)
- Estimation de la valeur de l'immeuble avant restauration (évaluation des Domaines) : **56 350€**

- Délai de réalisation des travaux

18 mois à compter de la notification du programme de travaux et du délai de réalisation des travaux

Fiche immeuble 6 et 7 : AL0972 - AL0973 – 42 et 46 rue Ludovic Trarieux

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Propriétaire	Mme Farida MEHADJI 22 rue Michel Brabant 59860 BRUAY SUR ESCAUT
Superficie de l'unité foncière	680 m ²
Composition	2 bâtiments de commerce/habitation, un espace de stockage (hangar). Cave de taille importante
Niveaux	R+1 + Combles aménageables
Date de construction	1900
Destination de l'immeuble	Mixte
Nombre de logements	5
Détail des surfaces	270 m ² exploités, environ 380m ² exploitables (dont environ 110 dans les combles)
Logement 1	186 m ²
Logement 2	46 m ²
Logement 3	10 m ²
Logement 4	18 m ²
Logement 5	10 m ²
RDC commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	Commerce non reporté au cadastre
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Deux immeubles joints au niveau du RdC et du R+1, divisés en studios surmontant un local commercial et faisant partie d'un ensemble (parcelles AL0972 et AL0973) appartenant à une seule propriétaire. Présence de nombreuses extensions sur plusieurs niveaux, de deux cours dont une couverte et d'un grand hangar en partie arrière

Enjeux : Superficie importante et gros potentiel de réhabilitation/densification par le haut.

Etat de dégradation : Dégradation très importante

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : Sans objet

- Prescription de travaux

PRESCRIPTIONS GENERALES DE TRAVAUX	
FACADE	Remise à l'état d'origine si possible *
	Nettoyage général
	Hydrogommage des briques
	Reprise du chéneau - Remise en peinture
	Rejointoiement des briques
GROS ŒUVRE	Réfection ponctuelle du plancher - Reprise structurelle
	Démolition recommandée de la couverture des cours, des extensions arrière non habitable et du hangar
CLOS / COUVERT	Réfection partielle de la couverture - Remplacement des tuiles *
	Réfection partielle de la charpente
	Remplacement des descentes d'eau pluviale
ENERGIE	Isolation thermique des combles
	Remplacement des menuiseries (en double vitrage performant) *
	Installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée
RESEAUX	Réfection complète du réseau électrique
	Réfection complète du réseau plomberie
	Remplacement intégral du système de chauffage
	Remplacement du système d'ECS
AMENAGEMENT	Division du logement de grande taille en plusieurs logements
	Etudier la possibilité de créer un accès au logement indépendant du commerce
	Possibilité de créer un nouveau niveau sous les combles
AUTRES	Curetage des parois verticales
	Remplacement des revêtements
	Déblayage des extérieurs

* Travaux pouvant être soumis à l'avis de l'ABF si l'adresse se trouve dans le périmètre de monuments historiques classés.

- Montant estimatif des travaux prescrits (TTC hors honoraires) :
584 000 € (1550 € / m² habitable)
- Montant estimatif avec Maitrise d'œuvre :
654 000€ (1750 € / m² habitable)

NOTE : Ce chiffrage provisoire ne tient pas compte de l'ajout d'un niveau habitable dans les combles. Cette dernière opération augmenterait le confort et le cout des travaux, mais diminuerait le cout au m². Pertinence à débattre avec la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage.

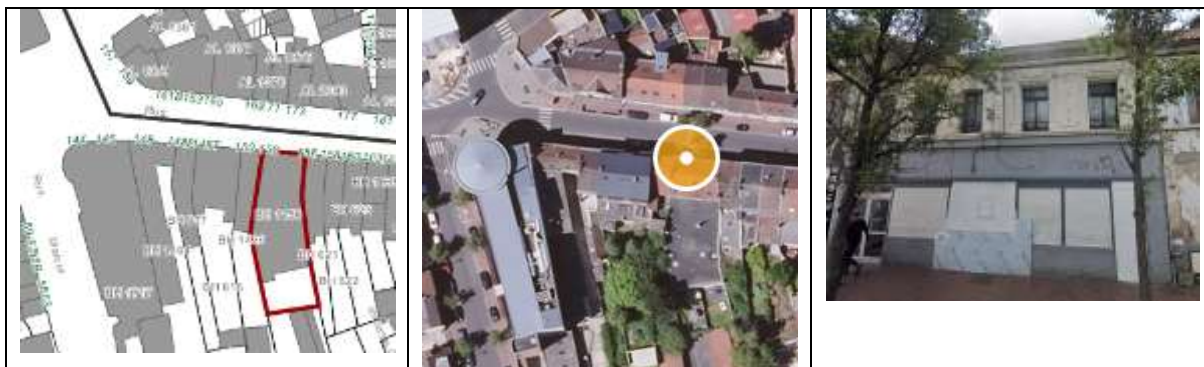
- Estimation de la valeur de l'immeuble (42 et 46 rue Ludovic Trarieux) avant restauration (évaluation des Domaines) : **144 000€**

- Délai de réalisation des travaux

18 mois à compter de la notification du programme de travaux et du délai de réalisation des travaux

Fiche immeuble 8 : BH1156 – 152 rue de Villars

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Propriétaire	Mr MROCZOWSKI David 6 Place Gambetta 59540 BETHENCOURT
Superficie de l'unité foncière	533 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+2
Date de construction	1800
Destination de l'immeuble	Mixte
Nombre de logements	5
Surface totale	285 m ²
Logement 1	75 m ²
Logement 2	40 m ²
Logement 3	40 m ²
Logement 4	55 m ²
Logement 5	75 m ²
RDC commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	125
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Bâtiment mixte avec local commercial au rez-de-chaussée vacant depuis plusieurs années – 5 logements dont 3 sont occupés – proximité d'un îlot de recyclage de phase 2 et d'une parcelle vouée à la démolition

État de dégradation : Dégradation avancée

Articulation avec le NPNRU (*proximité d'un îlot, vocation de cet îlot*) : Dans le périmètre NPNRU, à proximité immédiate d'un îlot de phase 2

- Prescription de travaux

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DE TRAVAUX	
FAÇADE	Remise à l'état d'origine si possible * Reprise de l'enduit de façade *
GROS ŒUVRE	Réfection partielle des escaliers - voire remplacement complet si nécessaire
CLOS / COUVERT	Reprise de l'étanchéité (si > 15 ans) Entretien et nettoyage de la couverture
ENERGIE	Isolation thermique des combles
	Remplacement des menuiseries (en double vitrage performant) *
	Installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée
RÉSEAUX	Remise aux normes du réseau électrique
	Remise aux normes du réseau plomberie
	Remplacement intégral du système de chauffage
	Remplacement du système d'ECS

* Travaux pouvant être soumis à l'avis de l'ABF si l'adresse se trouve dans le périmètre de monuments historiques classés.

- Montant estimatif des travaux prescrits (TTC hors honoraires) : **407 000 € (1000 € / m² occupable – logements et commerce confondus)**
- Montant estimatif avec Maitrise d'œuvre : **456 000 € (1150 € / m² occupable – logements et commerce confondus)**
- Estimation de la valeur de l'immeuble avant restauration (évaluation des Domaines) : **266 500€**

- Délai de réalisation des travaux

18 mois à compter de la notification du programme de travaux et du délai de réalisation des travaux

Fiche immeuble 9 : BH0628 – 172-174 rue de Villars

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Propriétaires	<p>Mme MOUCHABAC (WARECH) Olga 105 rue de Tocqueville 75017 PARIS</p> <p>Mme BERACA (WARECH) Brigitte PISGAT ZEEV 0025 MOSHE SHAMIR JERUSALEM 97781</p> <p>Mme MORTHA (WARECH) Sarah Résidence Vallon Fleuri 73490 LA RAVOIRE</p>
Superficie de l'unité foncière	116 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+3
Date de construction	1900 ?
Destination de l'immeuble	Mixte
Nombre de logements	3
Surface totale	189 m ²
Logement 1	63 m ²
Logement 2	63 m ²
Logement 3	63 m ²
RDC commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	350
État d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Logements et commerces vacants depuis de nombreuses années

Appartient au même groupement d'adresses que le 2 rue Marcel Fontaine (fiche 10).

État de dégradation : moyen

Articulation avec le NPNRU (*proximité d'un îlot, vocation de cet îlot*) : dans le périmètre NPNRU, à proximité immédiate de deux îlots en phase 2

- Prescription de travaux

NOTE : Bâtiment visité mais pas de visite technique effectuée.

Évaluation réalisée à partir de plans et photos.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DE TRAVAUX	
FAÇADE	Nettoyage général
	État des carreaux de façade à surveiller
CLOS / COUVERT	Reprise de l'étanchéité (si > 15 ans)
	Remplacement des descentes d'eau pluviale
ENERGIE	Isolation thermique de la toiture
	Isolation thermique de l'ensemble des parois donnant sur l'extérieur
	Remplacement des menuiseries (en double vitrage performant) *
	Installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée
RÉSEAUX	Remise aux normes du réseau électrique
	Remplacement intégral du système de chauffage
AUTRES	Remplacement des revêtements

* Travaux pouvant être soumis à l'avis de l'ABF si l'adresse se trouve dans le périmètre de monuments historiques classés.

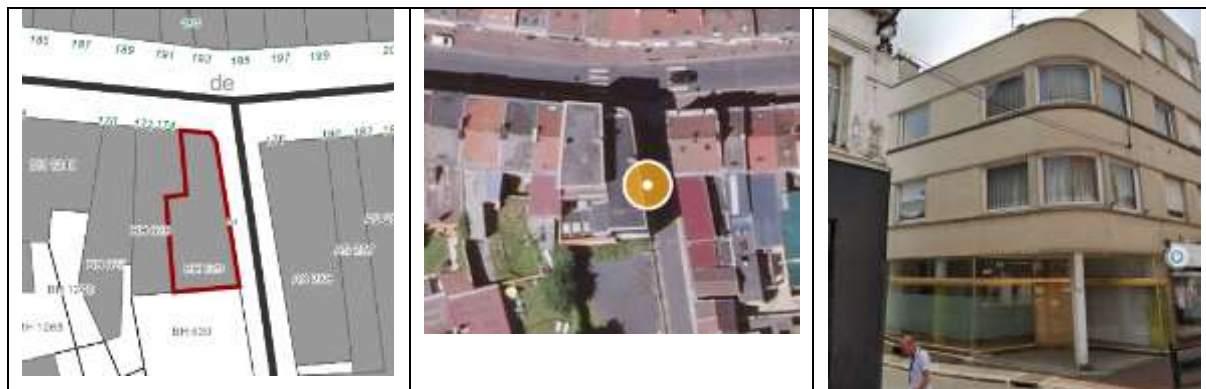
- Montant estimatif des travaux prescrits (TTC hors honoraires) :
195 000 € (720 € / m² habitable)
- Montant estimatif avec Maitrise d'œuvre :
220 000 € (820 € / m² habitable)
- Estimation de la valeur de l'immeuble avant restauration (évaluation des Domaines) :
161 700€

- Délai de réalisation des travaux

12 mois à compter de la notification du programme de travaux et du délai de réalisation des travaux

Fiche immeuble 10 : BH0629 – 2 rue Marcel Fontaine

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Propriétaires	<p>Mme MOUCHABAC (WARECH) Olga 105 rue de Tocqueville 75017 PARIS</p> <p>Mme BERACA (WARECH) Brigitte PISGAT ZEEV 0025 MOSHE SHAMIR JERUSALEM 97781</p> <p>Mme MORTHA (WARECH) Sarah Résidence Vallon Fleuri 73490 LA RAVOIRE</p>
Superficie de l'unité foncière	138 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+2
Date de construction	1960
Destination de l'immeuble	Mixte
Nombre de logements	2
Surface totale	172 m ²
Logement 1	100 m ²
Logement 2	72 m ²
RDC commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	Commerce non repris au cadastre – intégré au 174 Villars ?
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Logements et commerces vacants depuis de nombreuses années

Appartient au même groupement d'adresses que le 174 rue de Villars (fiche 9).

Etat de dégradation : (moyen

Articulation avec le NPNRU (*proximité d'un îlot, vocation de cet îlot*) : Dans le périmètre NPNRU, à proximité immédiate de deux îlots en phase 2

- Prescription de travaux

NOTE : Bâtiment visité mais pas de visite technique effectuée.

Évaluation réalisée à partir de plans et photos.

PRESCRIPTIONS GENERALES DE TRAVAUX	
FACADE	Nettoyage général
	Etat des carreaux de façade à surveiller
CLOS / COUVERT	Reprise de l'étanchéité (si > 15 ans)
	Remplacement des descentes d'eau pluviale
ENERGIE	Isolation thermique de la toiture
	Isolation thermique de l'ensemble des parois donnant sur l'extérieur
	Remplacement des menuiseries (en double vitrage performant) *
	Installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée
RESEAUX	Remise aux normes du réseau électrique
	Remplacement intégral du système de chauffage
AUTRES	Remplacement des revêtements

* Travaux pouvant être soumis à l'avis de l'ABF si l'adresse se trouve dans le périmètre de monuments historiques classés.

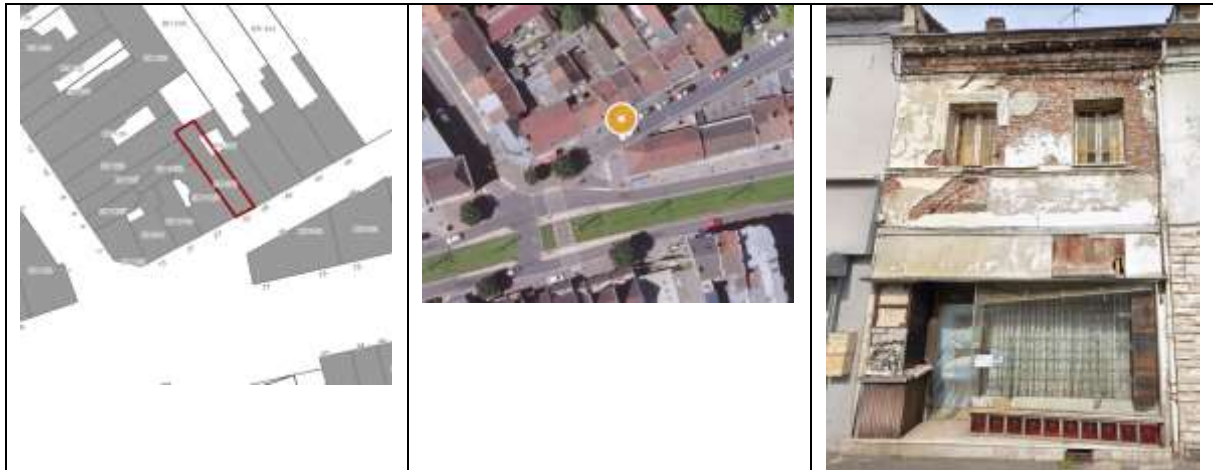
- Montant estimatif des travaux prescrits (TTC hors honoraires) :
190 000 € (670 € / m² habitable)
- Montant estimatif avec Maitrise d'œuvre :
210 000 € (750 € / m² habitable)

- Estimation de la valeur de l'immeuble avant restauration (évaluation des Domaines) :
51 600€

- Délai de réalisation des travaux
12 mois à compter de la notification du programme de travaux et du délai de réalisation des travaux

Fiche immeuble 11 : BH0308 – 33 rue Désandrouins

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Propriétaires	Propriétaires enregistrés au cadastre décédés depuis 10 ans. Héritiers non connus officiellement.
Superficie de l'unité foncière	105 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1
Date de construction	1930
Destination de l'immeuble	Logements
Nombre de logements	1
Surface totale	101 m ²
Logement 1	101 m ²
RDC commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	SO
État d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Logement vacant, propriétaires décédés depuis plus de 10 ans.

État de dégradation : hypothèse : état de dégradation important dû à la vacance

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : dans le périmètre NPNRU

- Prescription de travaux

NOTE : Bâtiment non encore visité.

Évaluation réalisée à partir de l'analyse des façades visibles.

Chiffrage calculé à partir d'une moyenne du coût d'opérations de rénovation de logements de périodes et de conditions similaires.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DE TRAVAUX	
FAÇADE	Retrait des enduits - Restauration de la partie supérieure aux conditions d'origine
	Reprise du chéneau - Remise en peinture
	Adaptation de l'ancienne façade commerciale au logement
	Rejointoiement des briques
CLOS / COUVERT	Réfection partielle de la couverture - Remplacement des tuiles *
	Entretien et nettoyage de la couverture
ENERGIE	Isolation thermique de la toiture
	Isolation thermique de l'ensemble des parois donnant sur l'extérieur
	Remplacement des menuiseries (en double vitrage performant) *
	Installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée
RÉSEAUX	Remise aux normes du réseau électrique
	Remise aux normes du réseau plomberie
	Remplacement intégral du système de chauffage
	Remplacement du système d'ECS
AUTRES	Curetage des parois verticales
	Remplacement des revêtements

* Travaux pouvant être soumis à l'avis de l'ABF si l'adresse se trouve dans le périmètre de monuments historiques classés.

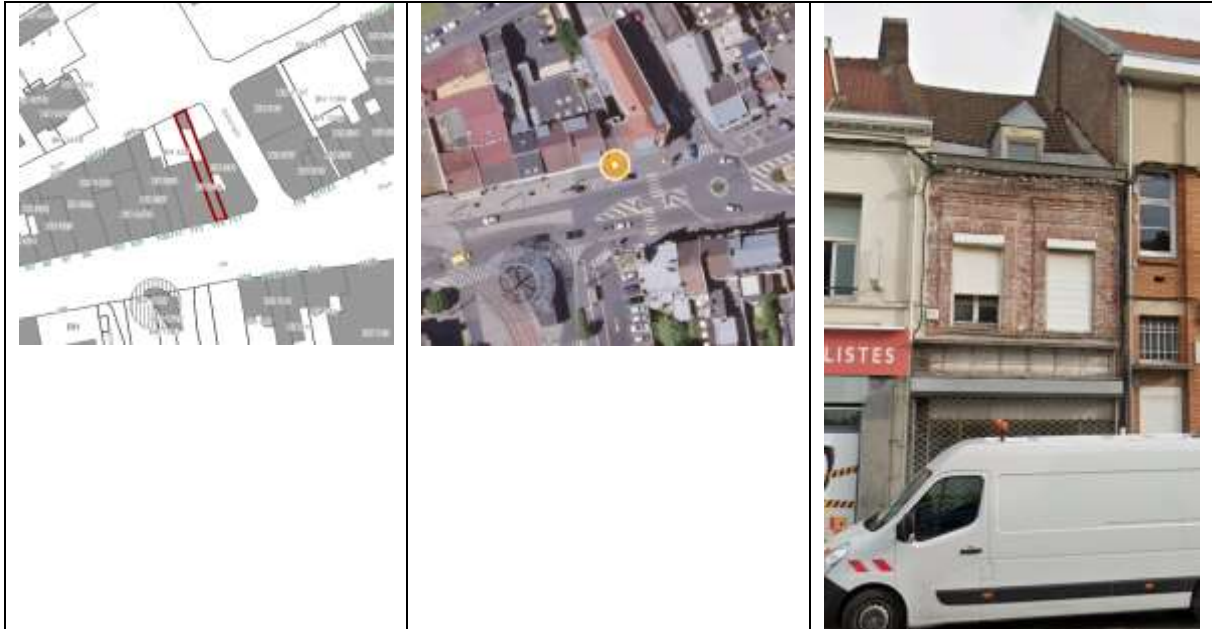
- Montant estimatif des travaux prescrits (TTC hors honoraires) :
142 400 € (1410 € / m² habitable)
- Montant estimatif avec Maitrise d'œuvre :
160 000€ (1580 € / m² habitable)
- Estimation de la valeur de l'immeuble avant restauration (évaluation des Domaines) : **33 900€**

- Délai de réalisation des travaux

18 mois à compter de la notification du programme de travaux et du délai de réalisation des travaux

Fiche immeuble 12 : BH0330 – 115 rue de Villars

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Propriétaires	<p>Succession en cours :</p> <p>Monsieur Pierre Emile DENIS 80 boulevard Gambetta 59200 TOURCOING</p> <p>Monsieur Jean-Claude DENIS 96 Derb Tizzougarine, Dar el Bacha, Medina MARRAKECH (MAROC),</p> <p>Madame Eliane DENIS 145 rue du Général de Gaulle 59167 LALLAING</p> <p>Madame Christiane DENIS 32 rue Patou 59000 LILLE</p> <p>Madame Monique DENIS 32 rue Ludovic Trarieux 59220 DENAIN</p>
Superficie de l'unité foncière	182 m ²
Composition	1 bâtiment

Niveaux	R+1
Date de construction	1872
Destination de l'immeuble	Mixte
Nombre de logements	1
Surface totale	60 m ²
Logement 1	60 m ²
RDC commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	59 m ²
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Logement vacant, propriétaire décédé

Linéaire de conservation des commerces – possibilité de créer un accès au logement par l'arrière de la parcelle

État de dégradation : état de dégradation très important

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : Dans le périmètre NPNRU

- Prescription de travaux

NOTE : Bâtiment non encore visité.

Évaluation réalisée à partir de l'analyse des façades visibles.

Chiffrage calculé à partir d'une moyenne du coût d'opérations de rénovation de logements de périodes et de conditions similaires.

PRESCRIPTIONS GENERALES DE TRAVAUX	
FACADE	Hydrogommage des briques
	Reprise du chéneau - Remise en peinture
	Rejointoiement des briques
GROS ŒUVRE	Réfection ponctuelle du plancher - Reprise structurelle
	Réfection partielle des escaliers - voire remplacement complet si nécessaire
CLOS / COUVERT	Réfection partielle de la couverture - Remplacement des tuiles *
	Réfection partielle de la charpente
	Remplacement des descentes d'eau pluviale
ENERGIE	Isolation thermique des combles
	Isolation thermique de l'ensemble des parois donnant sur l'extérieur
	Remplacement des menuiseries (en double vitrage performant) *

Installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée	
RESEAUX	Réfection complète du réseau électrique
	Réfection complète du réseau plomberie
	Remplacement intégral du système de chauffage
	Remplacement du système d'ECS
	Assainissement individuel
AMENAGEMENT	Etudier la possibilité de créer un accès au logement indépendant du commerce
AUTRES	Débarras complet du logement
	Curetage des parois verticales
	Remplacement des revêtements

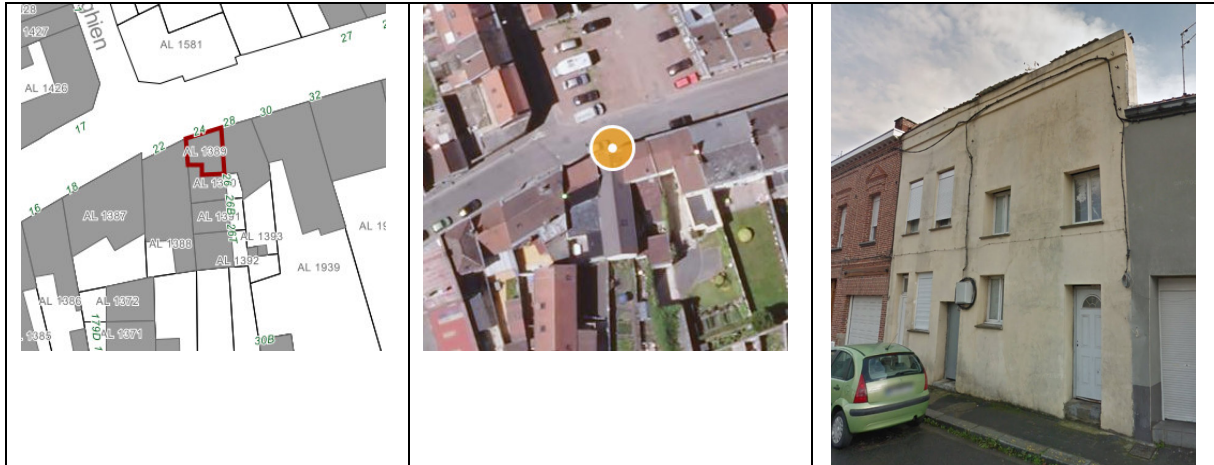
** Travaux pouvant être soumis à l'avis de l'ABF si l'adresse se trouve dans le périmètre de monuments historiques classés.*

- Montant estimatif des travaux prescrits (TTC hors honoraires) :
132 500 € (1100 € / m² habitable)
- Montant estimatif avec Maitrise d'œuvre :
148 000€ (1250 € / m² habitable)
- Estimation de la valeur de l'immeuble avant restauration (évaluation des Domaines) :
44 100€
- Délai de réalisation des travaux

15 mois à compter de la notification du programme de travaux et du délai de réalisation des travaux

Fiche immeuble 14: AL1389 – 24 rue Joseph Duysburgh

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Propriétaires	Madame LOUALI Zohra 24 rue Ludovic Trarieux 59220 DENAIN
Superficie de l'unité foncière	26 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1
Date de construction	1900
Destination de l'immeuble	Logements
Nombre de logements	1
Détail des surfaces	60 m ²
Logement 1	60 m ²
RDC commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	SO
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Logement vacant - Même ensemble que les 26, 26B, 26C et 28

Procédures passées ou en cours

Péril imminent du 06 octobre 2011 et arrêté d'insalubrité irrémédiable du 14 octobre 2005

Etat de dégradation : hypothèse : état de dégradation important

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : En face d'un îlot de recyclage (Enghien)

- Prescription de travaux

NOTE : Bâtiment non encore visité.

Évaluation réalisée à partir de l'analyse des façades visibles.

Chiffrage calculé à partir d'une moyenne du coût d'opérations de rénovation de logements de périodes et de conditions similaires.

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Nettoyage de la façade sur rue – si possible, remise en conditions d'origine
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	A remplacer si nécessaire
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Toiture à surveiller
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	

o Prescriptions générales sur les parties privatives

<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Autre	

o Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	
<input type="checkbox"/> Autre	

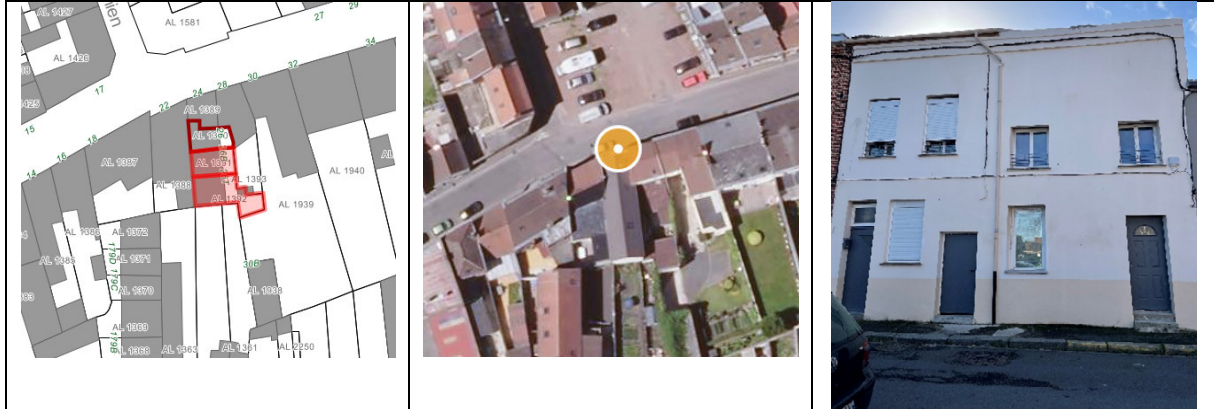
- Montant estimatif des travaux prescrits (TTC hors honoraires) : 70000 € (1150 € / m² habitable)
 - Montant estimatif avec Maitrise d'œuvre : 78000€ (1300 € / m² habitable)
- Montant prévisionnel de subventions éligibles : XXX €
- Estimation de la valeur de l'immeuble avant restauration (évaluation des Domaines) : XXX €

- Délai de réalisation des travaux

18 mois à compter de la notification du programme de travaux et du délai de réalisation des travaux

Fiche immeuble 14 : AL1390/1391/1392 – 26/26B/26C rue Joseph Duysburgh

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Propriétaires	Madame LOUALI Zohra 24 rue Ludovic Trarieux 59220 DENAIN
Superficie de l'unité foncière	106 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1
Date de construction	1900
Destination de l'immeuble	Logements
Nombre de logements	1 (selon le cadastre)
Détail des surfaces	70 m ²
Logement 1	70 m ²
RDC commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	SO
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Logement vacant - Même ensemble que les 24 et 28

Procédures passées ou en cours

Sur le 26 : insalubrité irrémédiable du 14/10/2005

Etat de dégradation : hypothèse : état de dégradation moyen à important dû à la vacance

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : en face d'un îlot de recyclage (Enghien)

- Prescription de travaux

NOTE : Bâtiment non encore visité.

Évaluation réalisée à partir de l'analyse des façades visibles.

Chiffrage calculé à partir d'une moyenne du coût d'opérations de rénovation de logements de périodes et de conditions similaires.

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Nettoyage de la façade sur rue – si possible, remise en conditions d'origine
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	A remplacer si nécessaire
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Toiture à surveiller
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	

o Prescriptions générales sur les parties privatives

<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Autre	

o Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	
<input type="checkbox"/> Autre	

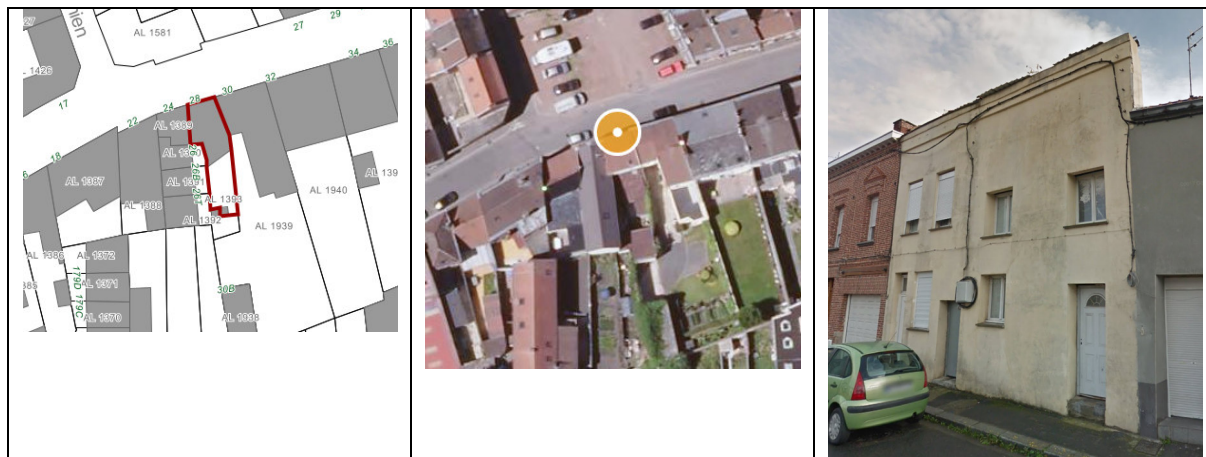
- Montant estimatif des travaux prescrits (TTC hors honoraires) : 82000 € (1200 € / m² habitable)
 - Montant estimatif avec Maitrise d'œuvre : 92000€ (1300 € / m² habitable)
- Montant prévisionnel de subventions éligibles : 47 500 €
- Estimation de la valeur de l'immeuble avant restauration (évaluation des Domaines) : XXX €

- Délai de réalisation des travaux

18 mois à compter de la notification du programme de travaux et du délai de réalisation des travaux

Fiche immeuble 15 : AL1393 – 28 rue Joseph Duysburgh

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Propriétaires	Madame LOUALI Zohra 24 rue Ludovic Trarieux 59220 DENAIN
Superficie de l'unité foncière	82 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1
Date de construction	1900
Destination de l'immeuble	Logements
Nombre de logements	1
Détail des surfaces	51 m ²
Logement 1	51 m ²
RDC commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	SO
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Logement vacant - Même ensemble que les 24 et 26/26B/26C

Procédures passées ou en cours

Arrêté d'insalubrité irrémédiable du 14/10/2005

Etat de dégradation : hypothèse : état de dégradation important

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : en face d'un îlot de recyclage (Enghien)

- Prescription de travaux

NOTE : Bâtiment non encore visité.

Évaluation réalisée à partir de l'analyse des façades visibles.

Chiffrage calculé à partir d'une moyenne du coût d'opérations de rénovation de logements de périodes et de conditions similaires.

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Nettoyage de la façade sur rue – si possible, remise en conditions d'origine
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	A remplacer si nécessaire
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Toiture à surveiller
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	

o Prescriptions générales sur les parties privatives

<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Autre	

o Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	
<input type="checkbox"/> Autre	

- Montant estimatif des travaux prescrits (TTC hors honoraires) : 59500 € (1150 € / m² habitable)
 - Montant estimatif avec Maitrise d'œuvre : 66500€ (1300 € / m² habitable)
- Montant prévisionnel de subventions éligibles : XXX €
- Estimation de la valeur de l'immeuble avant restauration (évaluation des Domaines) : XXX €
- Délai de réalisation des travaux

18 mois à compter de la notification du programme de travaux et du délai de réalisation des travaux