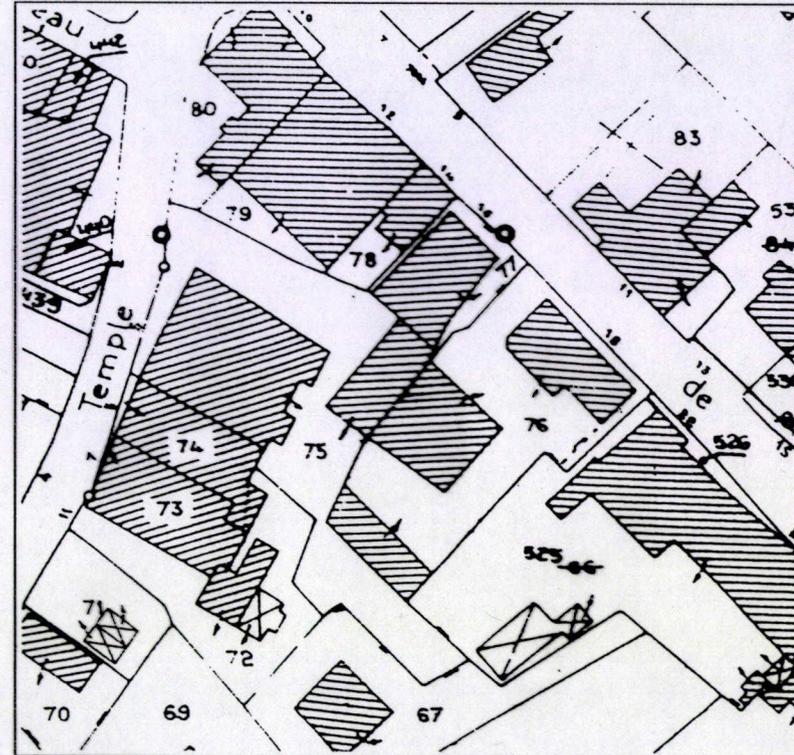




Commune de MANDEURE

Résorption
d'Habitat
Insalubre



Ilot Temple-Libération

SOMMAIRE

UN CONTEXTE LOCAL QUI NECESSITE UNE INTERVENTION FORTE SUR L'HABITAT	4
1- Une population en repli	6
2- Un parc de logements en difficulté dans les années 80 qui se restructure aujourd'hui	8
ANALYSE DE L'ÎLOT TEMPLE/LIBERATION	12
1- La position de l'îlot dans la commune : un enjeu urbain lié à une politique de restructuration du centre village	13
2- Situation et organisation spatiale de l'îlot	18
3- Etat du bâti	21
4 - Bilan social : l'occupation des logements	23
RESORBER L'INSALUBRITE POUR PROPOSER UN PROJET URBAIN ET SOCIAL	27
1- Un projet urbain	29
2- Un projet social	41
BILAN FINANCIER RHI	44
1- Bilan financier	45
2- Postes du bilan financier	46
ANNEXES	52
1- Données socio-économiques contexte local	53
2- Estimations des domaines	60
3- Devis des démolitions préalables	67
3- Devis des travaux voirie et assainissement	71

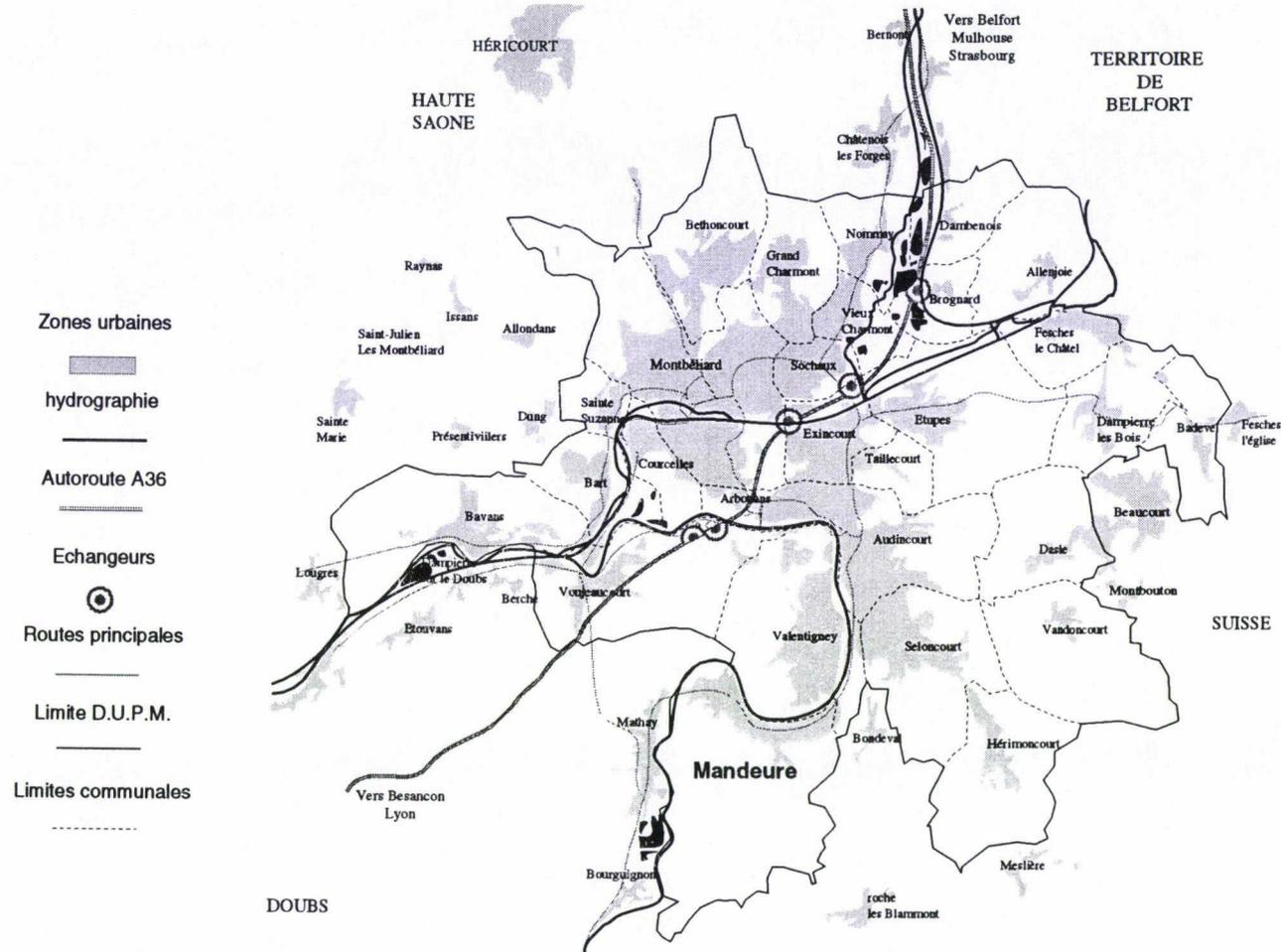


Dans le cadre de la convention Ville-Habitat signée en 1990, des études urbaines ont été menées sur plusieurs communes du DUPM, qui trouvent aujourd'hui leur continuité dans le cadre du Contrat de Ville signé en 1994.

Mandeure a fait l'objet d'une réflexion globale sur sa politique en matière d'urbanisme. Un des enjeux pour la commune est de renforcer l'attractivité du centre par une restructuration urbaine forte en terme d'aménagements publics et d'offre de logements.

Aujourd'hui, des études plus fines sont menées notamment sur la prospective en matière de logement et des études pré-opérationnelles ont été engagées sur des sites identifiés comme enjeux forts pour la commune.

L'opération de Résorption d'Habitat Insalubre sur l'îlot temple-libération s'inscrit dans cette démarche globale de restructuration urbaine.



UN CONTEXTE LOCAL QUI NECESSITE UNE INTERVENTION FORTE SUR L'HABITAT

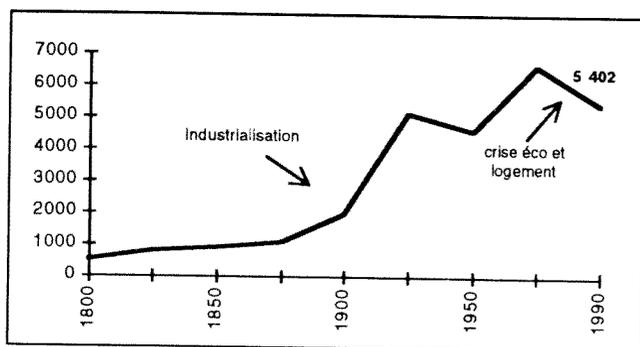
UN CONTEXTE LOCAL QUI NECESSITE UNE INTERVENTION FORTE SUR L'HABITAT

<i>Contexte</i>	Synthèse du contexte local	Quelles réponses dans l'opération RHI?
	Après une forte croissance de la population dans les années 1960-70, Mandeuve connaît un repli de sa population dans les années 1980 en lien avec : <ul style="list-style-type: none"> . les pertes d'emplois chez Peugeot MTC et ECIA, les 2 principaux employeurs de la commune . une crise aiguë du logement Des réserves foncières limitées	<p>→ il est primordial de retrouver le niveau de population de 1982 en offrant de nouveaux logements sur la commune.</p> <p>→ l'opération RHI s'inscrit dans la politique communale de revitalisation du centre</p>
<i>Offre de logements</i>	-L'offre nouvelle s'est fortement ralentie en 15 ans avec : <ul style="list-style-type: none"> . un rythme de construction très faible (8 logements/an depuis 1982) . une réhabilitation de logements privés par l'OPAH qui n'a pas permis la remise sur le marché de logements vacants -Les besoins sont estimés à 25-30 logements par an pour assurer le maintien de la population et l'équilibre du parc	<p>→ 3 immeubles vacants seront remis sur le marché locatif</p> <p>→ inscription à la programmation PLA en 1995-96</p>
<i>Structure du parc de logements</i>	-Le parc locatif est insuffisant pour satisfaire toutes les demandes de logements HLM. En effet, plus d'1 ménage sur 2 est propriétaire et réside dans un logement individuel. -Les logements de taille moyenne sont majoritaires. -Le parc ancien est prépondérant, d'où un niveau de confort inférieur à la moyenne districale	<p>→ priorité, dans la construction, à l'offre locative pour renforcer l'offre de la commune.</p> <p>→ résorber l'insalubrité pour offrir des logements confortables</p>
<i>Structure ménages-Demande</i>	Mandeuve connaît un vieillissement de sa population, du fait du ralentissement du mouvement naturel et de la faible mobilité résidentielle Mandeuve reste une commune attractive pour l'emploi, ce qui se traduit par une forte demande : 103 demandeurs HLM fin 1993. Ces ménages recherchent en priorité des logements de taille moyenne, mais avec un décalage important entre l'offre et la demande de petits logements.	<p>→ les nouveaux logements permettront un rééquilibrage par l'arrivée d'une population plus jeune.</p> <p>→ la pression de la demande montre le potentiel d'offre de logements que représente le programme RHI.</p>
<i>Marché du logement</i>	La faible vacance (taux de 3,3% sur le parc total contre 6,6% dans le DUPM), révèle une forte tension sur le marché du logement. Sur la parc HLM, le taux est encore plus faible : 0,6% contre 6,2% dans le DUPM.	

Les données chiffrées sont présentées en annexe.

1- UNE POPULATION EN REPLI

Mandeure a connu une forte croissance de sa population entre 1962 et 1975 avec l'essor économique des cycles Peugeot et la commercialisation d'importantes opérations de logements.



La commune connaît un repli de population depuis les années 1980, plus fort qu'au niveau districte, en lien avec :

- les réductions de personnel aux Cycles Peugeot (-2 000 emplois entre 1978 et 1985)
- la difficulté à trouver un logement par manque de terrain à bâtir et par une forte pression de la demande locative
- le ralentissement du mouvement naturel.

Le solde migratoire devient négatif à la fin des années 1970.

On constate que ce sont surtout les jeunes qui partent, ce qui aura un impact à terme sur le vieillissement de la population mais aussi sur le marché du logement.

La population vieillit, en lien avec le ralentissement du mouvement naturel et de la faible mobilité résidentielle du fait de la présence importante de propriétaires, moins mobiles que les locataires.

Une activité économique très liée à Peugeot MTC et ECIA

Peugeot MTC emploie 1 541 personnes en 1993, soit près de 90 % des emplois salariés privés (Source CCI 1993-emplois privés dans des entreprises de plus de 10 salariés).

Avec le départ de nombreux actifs de la commune entre 1982 et 1990, le chômage reste moins élevé que sur le DUPM (8,8 % contre 11,1% sur le DUPM).

Mandeure reste tout de même une commune attractive pour l'emploi :

- 2 emplois sur 3 sont occupés par des personnes ne résidant pas à Mandeure mais dans les communes proches
- 1 actif sur 2 résidant à Mandeure y travaille

La population active est peu qualifiée, avec une majorité d'ouvriers et une faible représentation de cadres supérieurs.

Un commerce de proximité organisé en 3 pôles

Avec 50 commerces et services (données janvier 94), Mandeure dispose d'un appareil commercial de proximité essentiellement.

11 locaux commerciaux sont vacants, soit un taux de vacance élevé de 18%.

Le pôle commercial du vieux village

Après le pôle de Beaulieu (24 commerces) et le SUPER U, le pôle du vieux village constitue le 3^{ème} pôle commercial de la commune.

Il est relativement bien structuré avec 12 commerces de proximité.

Créer une offre de logements nouvelle dans le cadre de la RHI implique qu'elle soit accompagnée par un environnement urbain et commercial de qualité et structuré...

2 - UN PARC DE LOGEMENTS EN DIFFICULTE DANS LES ANNEES 80 QUI SE RESTRUCTURE AUJOURD'HUI

La forte croissance de la population des années 1960-70 s'est faite en parallèle avec deux opérations d'urbanisation significatives :

- Dans les années 1970, l'opération **Corvée du Breuil**, incluant la construction de logements et d'équipements collectifs, avait pour objectif de faire le lien entre 2 des noyaux historiques de Mandeuire : Beaulieu et le vieux village.
- Ensuite, le lotissement «**en Coudroye**» a permis de dégager 30 ha pour la construction d'environ 70 maisons individuelles.

Depuis 15 ans, l'offre nouvelle de logements est plus faible compte tenu du marché de la construction neuve.

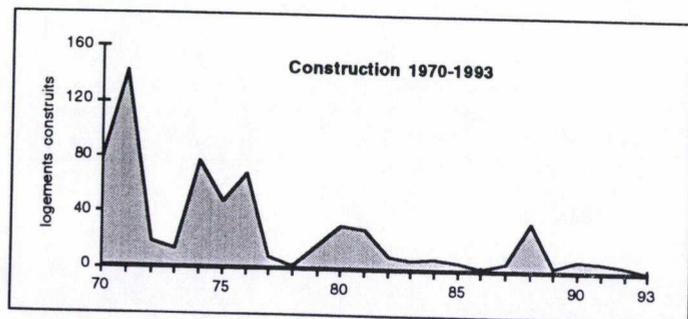
La commune compte moins de résidences principales en 1990 qu'en 1975

Certains immeubles ont disparu par vétusté mais surtout, Mandeuire connaît un rythme de construction très faible (*voir p. 9*).

Le très faible taux de vacance de 3,3 % en 1990 révèle une forte tension sur le marché du logement. A titre comparatif, le taux de vacance à l'échelle du DUPM est de 6,6 %.

Conserver une part de logements vacants permet une meilleure fluidité du parc, ce qui n'est pas le cas sur Mandeuire.

Cette vacance concerne surtout des logements non HLM (103 logements), construits avant 1949 (6 logements inoccupés sur 10), ce qui révèle la vétusté de ces logements.



Le marché du logement neuf est en crise, ce qui explique le faible renouvellement de l'offre de logements depuis 1982.

Le rythme annuel de construction est passé de 63 logements entre 1970-75 à 26 logements entre 1976-81.

Il s'est encore plus ralenti après 1982 puisque 8 logements sont construits en moyenne chaque année.

La pénurie de terrains à bâtir explique en partie cette très faible construction.

Des besoins en logements estimés entre 25 et 30 logements nouveaux par an

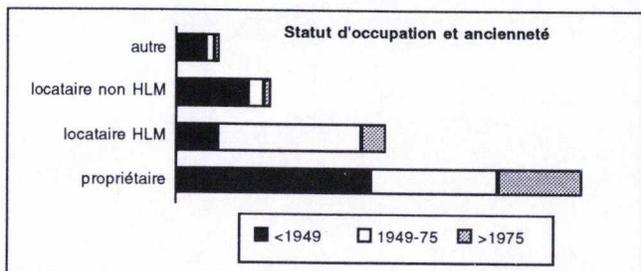
En s'appuyant sur l'évolution démographique prévisible de la commune, sur les besoins en logements liés à la décohabitation et au renouvellement nécessaire de son parc, on peut estimer que 25 à 30 logements devraient être construits en moyenne chaque année ou remis sur le marché pour satisfaire les besoins de la population.

Faible mobilité résidentielle : 8 ménages sur 10 habitaient déjà Mandeuire en 1982

Le statut d'occupation est bien sûr déterminant dans la mobilité puisque les propriétaires, majoritaires à Mandeuire, sont les moins mobiles.

La faiblesse de la construction neuve n'a fait qu'accentuer cette stabilité de la population.

Plus d'un ménage sur 2 est propriétaire et réside dans un logement individuel

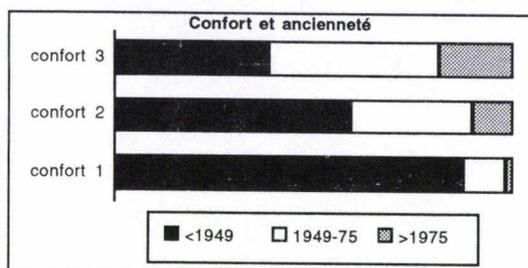


Le parc locatif est tout de même relativement bien développé par rapport à la taille de la commune.

Il est dominé par des logements HLM mais cette offre ne suffit pas à satisfaire toutes les demandes, compte tenu de l'attractivité que représente la commune en terme d'emplois.

Le parc locatif privé est, quant à lui, très ancien et vétuste : 3 logements sur 4 datent d'avant 1949 et 1 logement sur 3 est vacant.

Un parc ancien prédominant



Mandeure est la 5^{ème} commune du DUPM où la part de logements anciens est la plus élevée (45 %).

Cette ancienneté des logements concerne surtout les logements de propriétaires et de locataires privés.

Cela se traduit d'ailleurs par un niveau de confort des logements inférieur à la moyenne districale.

confort 1 : sans salle de bain, avec ou sans WC intérieur

confort 2 : sans chauffage central, avec salle de bain, avec ou sans WC intérieur

confort 3 : avec salle de bain, WC intérieur, chauffage central

Il faut tout de même souligner que depuis 1989, la politique de réhabilitation engagée dans le cadre des OPAH, a permis l'amélioration de 33 logements locatifs privés et de 43 logements de propriétaires occupants.

Mais ces interventions n'ont pas permis la remise sur le marché de logements vacants.

Par ailleurs, le DUPM a mis en place dans le cadre de la Convention Ville-Habitat un dispositif visant à favoriser la réhabilitation d'immeubles anciens en centre-ville par des organismes HLM. Il s'agit de développer une offre de logements locatifs sociaux, en relais à l'initiative privée.

Dans ce cadre, 18 logements ont été mis en location depuis 1990, et 18 autres logements sont en projet pour 1995-96.

Forte proportion de logements de taille moyenne (T3-T4) et moins de petits logements

La présence de petites maisons individuelles (anciennes cités ouvrières) et des logements HLM (construits surtout entre 1949-74) explique cette typologie de logements.

Il faut souligner toutefois que dans la période récente (après 1975), on a construit plus de petits logements et beaucoup moins de logements de taille moyenne.

LA DEMANDE DE LOGEMENTS HLM

Une commune attractive pour les ménages : 103 demandes fin 1993

La vacance HLM quasi inexistante (3 logements, soit 0,6 % fin 1993) indique que Mandeure est une commune particulièrement attractive, ce qui entraîne une forte pression de la demande.

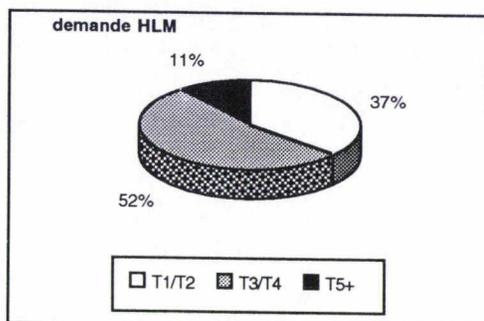
Cette demande progresse puisqu'entre fin 1992 et fin 1993, la demande de logements a progressé pour la SAFC (6 %) et pour Habitat 25, alors que globalement sur le DUPM, la demande est stable.

Par ailleurs, le CREPAH avait identifié, fin 1992, 16 mois de stock de demandes hors mutation à Mandeure (à titre comparatif, Audincourt avec 7,5 mois de stock, Montbéliard avec 11 mois, Sochaux avec 50,2 mois, Seloncourt avec 31,3 mois...).

Cette forte pression de la demande montre l'opportunité de développer une offre locative sociale sur la commune.

Les ménages demandent en priorité des logements de taille moyenne.

En comparant cette demande avec l'état actuel du parc, on constate un décalage très important entre l'offre de petits et de grands logements, sous-représentés par rapport à la demande (37 % de demandes de petits logements alors qu'ils constituent seulement 18 % du parc).



ANALYSE DE L'ÎLOT TEMPLE / LIBÉRATION

1- LA POSITION DE L'ILOT DANS LA COMMUNE : Un enjeu urbain lié à la politique de restructuration du centre village

L'îlot se situe au coeur du vieux village de Mandeuve, qui constitue, avec Beaulieu, un des deux pôles principaux de la commune.

Des efforts importants de restructuration urbaine sont entrepris par la commune depuis une dizaine d'années.

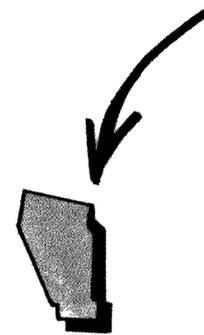
Cette action volontariste se traduit par différents aménagements d'espaces publics et par la réalisation de programmes de logements, en partenariat avec des organismes HLM notamment.

La première opération RHI, engagée en 1990 aux Montoilles par la SAFC, a permis la construction de 26 logements neufs. Elle a été complétée par un programme de réhabilitation de 4 logements et de 2 commerces.

En 1993-94, Habitat 25 a restructuré une ferme vacante et l'ancienne poste de Mandeuve, toutes deux situées à l'entrée du vieux village, pour un total de 14 logements.

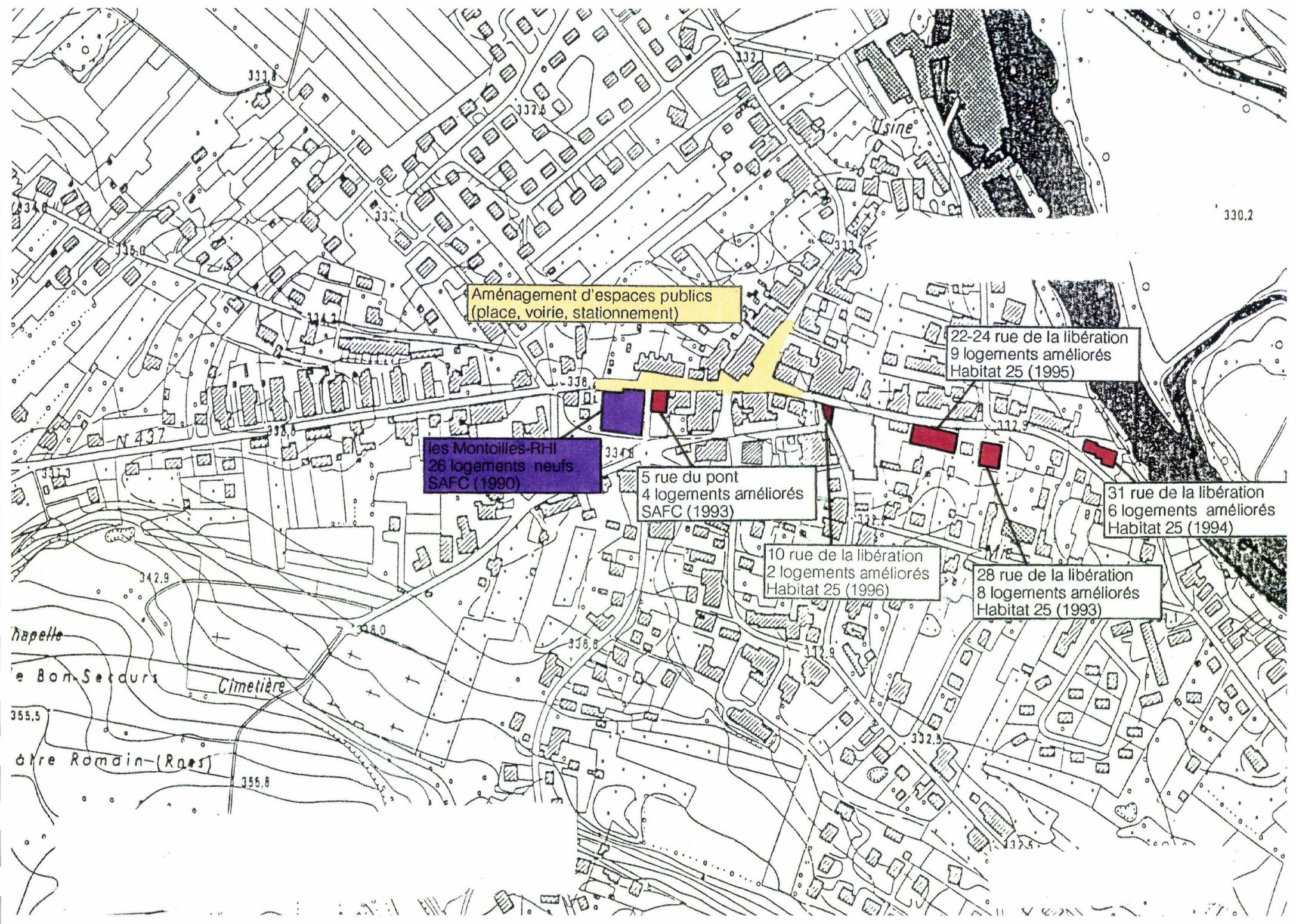
Le projet d'aménagement de l'îlot temple/libération qui est la poursuite indispensable de la restructuration du centre pour que l'ensemble du vieux village soit réaménagé de manière cohérente, concerne 30 logements supplémentaires dont 19 au titre de la RHI.

**RHI Temple/libération
19 logements neufs**



**POSITION DE L'ILOT DANS LA COMMUNE
RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLAGE**

PROGRAMMATION 96



Aménagement d'espaces publics
(place, voirie, stationnement)

22-24 rue de la libération
9 logements améliorés
Habitat 25 (1995)

les Montoilles-RHI
26 logements neufs
SAFC (1990)

5 rue du pont
4 logements améliorés
SAFC (1993)

31 rue de la libération
6 logements améliorés
Habitat 25 (1994)

10 rue de la libération
2 logements améliorés
Habitat 25 (1996)

28 rue de la libération
8 logements améliorés
Habitat 25 (1993)

hapelle

e Bon Secours

Cimetière

355.5

aire Romain (Roes)

355.8

Usine

330.2

331.8

332.5

332

338

334.8

342.9

338.0

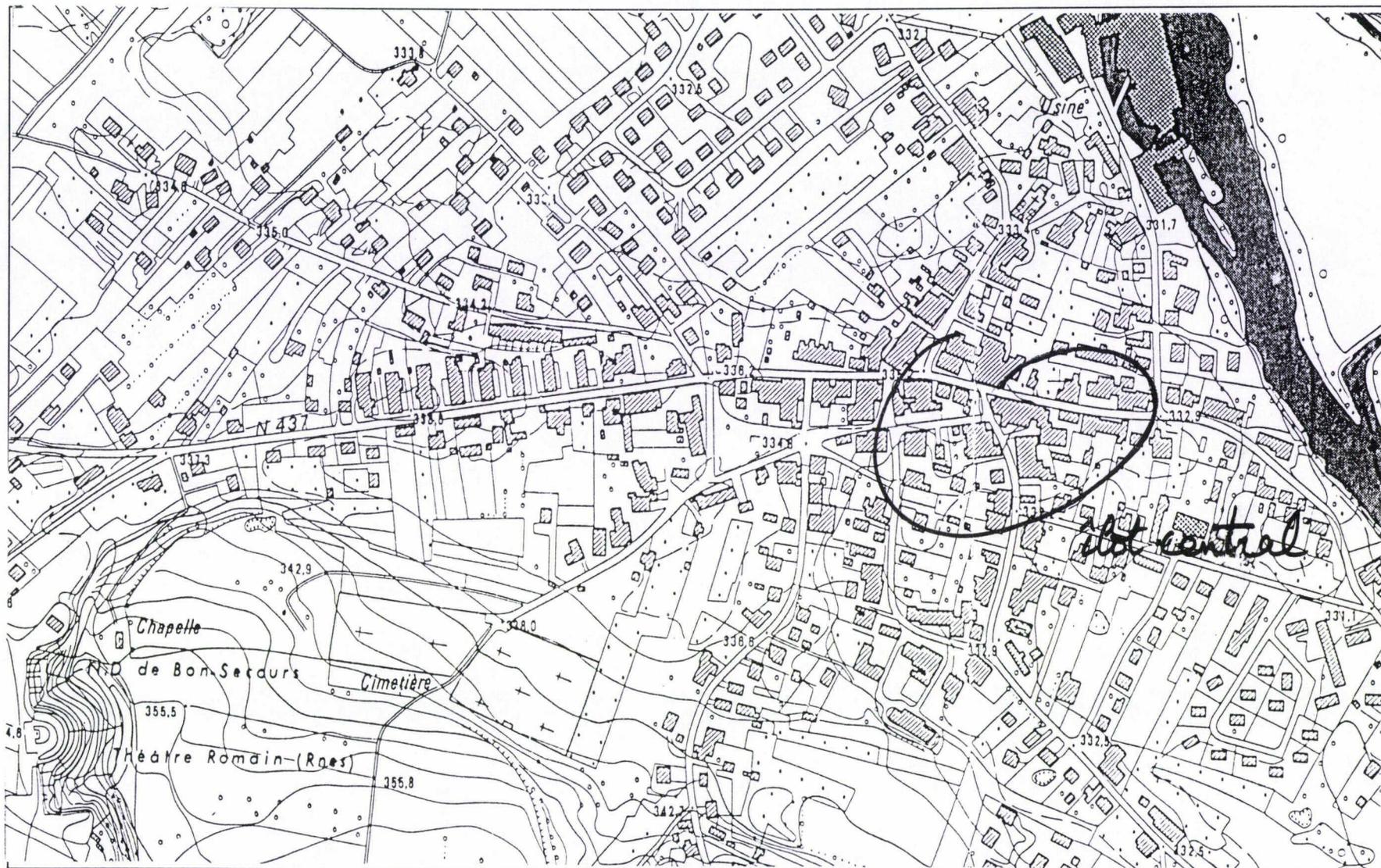
338.8

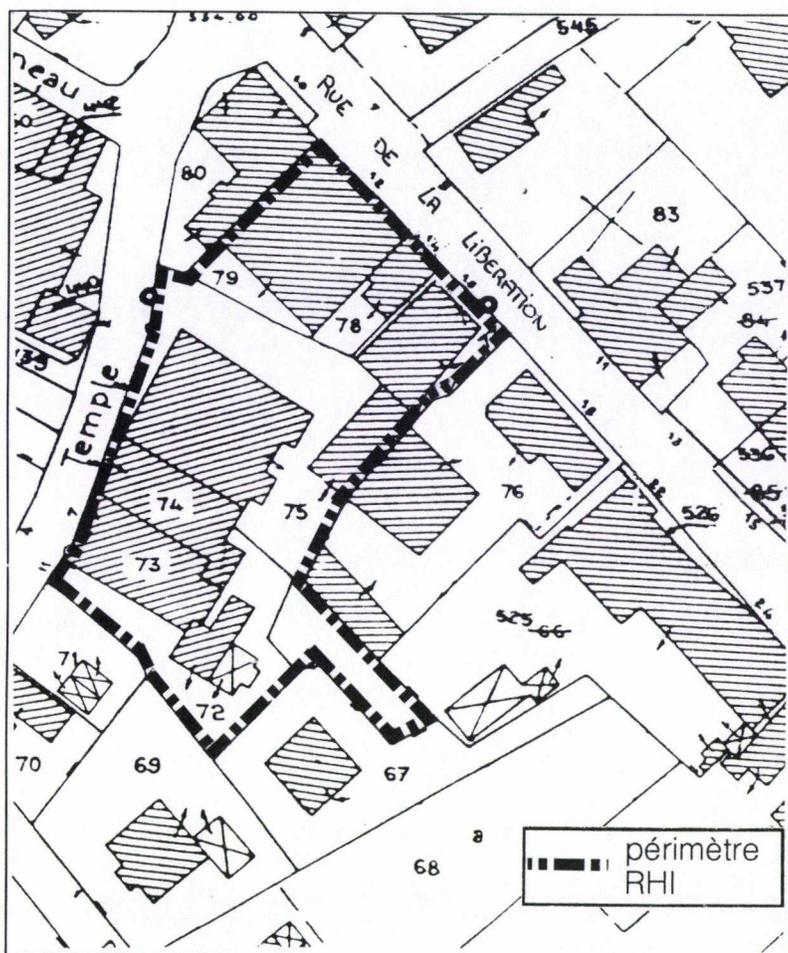
332.5

325

POSITION DE L'ÎLOT DANS LA COMMUNE







2 - SITUATION ET ORGANISATION SPATIALE DE L'ILOT

L'organisation spatiale de l'îlot montre l'exiguïté d'espace libre privatif lié à l'habitat, avec peu d'espaces entre les différentes constructions, ce qui limite l'ensoleillement et les vues sur cour.

Côté rue de la Libération, l'aspect est hétérogène, la rue est constituée d'immeubles d'époques différentes et de qualité architecturale inégale. Ils constituent cependant un alignement de rue intéressant.

Côté rue du Temple, les immeubles constituent un volume imposant. Ces anciens bâtiments agricoles créent un effet de rue intéressant par leur masse et leur important alignement sur rue. Ils sont également les traces des anciennes fonctions agricoles de Mandeuve.

Il faudra s'attacher dans le programme de logements neufs à conserver la volumétrie actuelle.

L'îlot temple/libération apparaît aujourd'hui comme un ensemble hétérogène dans sa composition, alors qu'il constitue un enjeu majeur dans la restructuration urbaine du vieux village.

Rue de la Libération :

- **L'immeuble au N° 12** : ancienne ferme
- **L'immeuble au N° 14** : petite maison accolée à la ferme du N° 12, avec un rez-de-chaussée commercial.
- **L'immeuble au N° 16** : en léger recul par rapport à la rue, il est constitué d'un bâtiment sur rue et d'un bâtiment à usage d'atelier en fond de parcelle.



Arrière n°12



Arrière n°16

Rue du Temple :

Les immeubles aux N° 3-5-7 et 9

Ils constituent un ensemble imposant dans la rue du Temple.



Arrière n°3

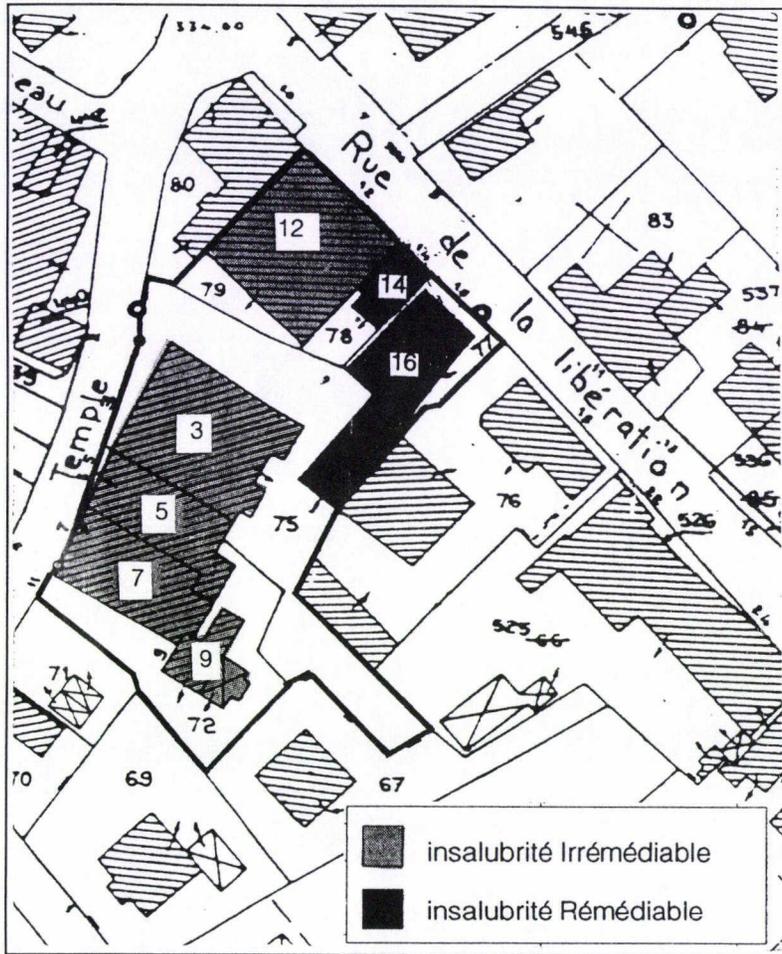
3 - ETAT DU BATI

L'ensemble des immeubles de l'îlot a fait l'objet d'une visite du Service Hygiène du DUPM à l'aide d'une grille d'appréciation et d'une grille estimative, pour mettre en évidence l'état d'insalubrité des immeubles.

Selon l'état de dégradation des immeubles, ils ont été classés en insalubrité :

- rémédiable :
 - 14 rue de la libération
 - 16 rue de la libération
- irrémédiable
 - 12 rue de la libération
 - 3 rue du temple
 - 5-7 rue du temple
 - 9 rue du temple

Le tableau de synthèse ci-après présente les principales caractéristiques de l'insalubrité des immeubles et des logements de l'îlot.



IMMEUBLE

LOGEMENT

	côte d'insalubrité	Environnement	Structure porteuse	Structure portée	Chauffage	Entretien (ravalement, évacuation des eaux usées)	Nbr	Sanitaire	Ventilation
12 rue de la libération	28	mauvais	fissuration des murs, pas de bonne stabilité des murs, absence d'isolation thermique	une simple épaisseur de plancher bois en mauvais état, toiture non étanche à l'air et à l'eau	limité car très peu de conduits de fumées	entretien nul	2	minimum, un seul poste d'eau sans salle de bain	inexistante
14 rue de la libération	2,5	mauvais (faible ensoleillement, COS)	bon état, bonne stabilité des murs, absence d'isolation thermique	une simple épaisseur de plancher bois en bon état, toiture non étanche à l'air et à l'eau	correct	peu d'entretien	1	correct	pas bonne
16 rue de la libération	-5,5	mauvais (faible ensoleillement, COS) + atelier dangereux (sécurité)	bon état et bonne stabilité des murs, absence d'isolation thermique	plancher bois en bon état, toiture étanche	incorrect (chaudière gaz mal raccordée)	peu d'entretien	1	correct	pas bonne
3 rue du temple	14	médiocre	fissurations importantes (certaines traversantes, effondrements partiels sous allège), pas de bonne stabilité des murs, absence d'isolation thermique	une simple épaisseur de plancher bois en mauvais état, toiture non étanche à l'air et à l'eau	limité car très peu de conduits de fumées	peu d'entretien	2	inexistant, pas de cabinet d'aisances, un seul poste d'eau sans salle de bain	inexistante
5-7 rue du temple	9	médiocre	fissuration des murs, pas de bonne stabilité des murs, absence d'isolation thermique	une simple épaisseur de plancher bois en mauvais état, toiture non étanche à l'air et à l'eau	limité car très peu de conduits de fumées	peu d'entretien	1	minimum, un seul poste d'eau sans salle de bain	inexistante
9 rue du temple	16	médiocre	fissuration des murs, pas de bonne stabilité des murs, absence d'isolation thermique	une simple épaisseur de plancher bois en mauvais état, toiture non étanche à l'air et à l'eau	limité car très peu de conduits de fumées	peu d'entretien	1	minimum, un seul poste d'eau sans salle de bain	inexistante

4 - BILAN SOCIAL : l'occupation des logements

Tous les immeubles sont à usage principal d'habitation, avec toutefois certains usages particuliers :

- *Usage commercial : Rez-de-chaussée 14, rue de la libération*
M^{me} Rayer occupe le logement au 1^{er} étage et exerce par ailleurs la fonction d'infirmière, avec un local d'accueil pour le public au Rez-de-chaussée.
- *Grange et entrepôt : Rez-de-chaussée 12, rue libération, rez-de-chaussée du 5-7, rue du temple*
Ces immeubles sont des fermes, dont certaines annexes sont consacrées, en Rez-de-chaussée, à un usage de grange et d'entrepôt.
- *Bâtiment à usage d'atelier : 16, rue de la libération*
A l'arrière de la maison d'habitation, subsiste un bâtiment à usage d'atelier, qui présente, de par son état de vétusté, un réel danger pour la sécurité des personnes.

L'occupation des logements

On peut distinguer deux types de ménages qui ont, chacun, des caractères sociaux et économiques similaires :

Les personnes vivant en famille

- ressources faibles compte tenu de la seule activité professionnelle d'un des conjoints.

Les personnes vivant en célibataires

- personnes âgées
- très faibles ressources (retraites d'ouvrier ou d'agriculteur)
- difficulté à se déplacer
- problème d'autonomie pour M.GIGON (3, rue du temple) et M^{me} MAIROT (12, rue de la libération)

Hypothèse

Nom	Age	adresse travaux	avant	Situation familiale	situation professionnelle	Revenu mensuel	loyer avt travaux/mois
Mme MAIROT	80	12 rue de la libération		1 personne	retraitee	5 700 F	150 F
M.GOMEZ	70	12 rue de la libération		1 personne	retraite	6 200 F	150 F
Mme RAYER	36	14 rue de la libération		couple+1 enfant	infirmiere	9 000 F	/
M.DELIOT	40	16 rue de la libération		couple+1 enfant	ouvrier ECIA	7 500 F	1 000 F
M.GIGON	85	3 rue du temple		1 personne	retraite	5 500 F	175 F
M.MOUGIN	77	3 rue du temple		1 personne	retraite	4 000 F	200 F

Impact de l'insalubrité sur les modes d'habiter des ménages

L'enquête d'insalubrité a montré les caractéristiques principales de l'insalubrité constatées sur l'îlot.

Quels sont les impacts de cette insalubrité pour les locataires ?

- *Manque d'hygiène élémentaire*

Les logements ne disposent d'aucun confort sanitaire (équipement sanitaire minimum ou inexistant), ni d'un système de chauffage satisfaisant.

Ces éléments rendent difficile une bonne hygiène de vie pour tous les locataires, pouvant entraîner des problèmes de santé graves.

- *Danger pour la sécurité des personnes logées*

La ventilation des logements est inexistante dans les immeubles classés en insalubrité irrémédiable.

Les structures porteuses et portées des immeubles sont en très mauvais état et peuvent constituer un réel danger pour les locataires.

- *Environnement de mauvaise qualité : pas d'espace extérieur d'aisance, un rapport à la rue peu sécurisant (côté rue de la libération)*

L'environnement des immeubles est de très mauvaise qualité, ce qui accentue le phénomène d'insalubrité.

Les ménages ne disposent d'aucun espace libre privatif lié à l'habitat, ce qui peut expliquer qu'ils sont peu attachés à leur logement, donc peu enclins à l'entretenir.

Par ailleurs, les immeubles sont très mal ensoleillés (surtout côté rue du temple), ne disposant d'aucune vue.

L'accès aux logements côté rue de la libération est dangereux pour M^{me} RAYER et M. DELIOT puisque les immeubles n'ont aucun recul par rapport à la rue, le trottoir est très étroit, et la rue de la libération est très fréquentée par les voitures et les camions (il s'agit de la Route Nationale 437).

- *Les spécificités des modes d'habiter*

M. GIGON (3, rue du temple, 1^{er} étage)

Il a des problèmes de santé, et ne peut se déplacer que très difficilement alors que l'accès à son appartement du 1^{er} étage se fait par une simple échelle.

M. MOUGIN (3, rue du temple, Rdc)

Son appartement ne présente aucune adaptation moderne.

M^{me} MAIROT (12, rue de la libération)

Outre les difficultés pour M^{me} MAIROT d'habiter un logement autonome, l'appartement présente un tel état de vétusté et de danger qu'elle a été obligée de quitter les lieux pour s'installer dans une maison de retraite.

M. GOMEZ (12, rue de la libération)

Son appartement présente un tel état de vétusté et de danger qu'il a été obligé de quitter les lieux. Il est relogé depuis en logement foyer (type foyer de travailleurs) à Mandeuve.

L'état d'insalubrité du logement situé au n°12 rue de la libération, et du danger que cela représente pour les personnes logées, a nécessité ces relogements d'urgence.

La vacance récente de ces logements s'explique par le fait qu'il était devenu impossible pour les locataires d'habiter ces logements, **avec de réels problèmes de sécurité pour les personnes.**

Logements situés aux n°5 et 7 rue du temple

Ces logements sont inoccupés depuis plus de 15 ans dans la mesure où ils présentent un tel état de vétusté qu'il serait dangereux d'y habiter.

Comment expliquer un tel état d'insalubrité : un problème économique et social

Depuis plusieurs années, on constate une absence d'entretien régulier des immeubles de la part des propriétaires, ce qui a un impact évident sur la pérennité du logement.

La majorité des locataires sont des personnes âgées à très faibles ressources, vivant dans ces logements depuis plusieurs années, et qui n'ont pas les moyens, ni financiers, ni «physiques» (problème de santé) d'investir, seuls, dans l'entretien ou dans l'amélioration partielle de leur logement, ce qui s'est traduit inévitablement par l'usure et l'insalubrité de leur appartement.

Il est aussi impossible pour les propriétaires de répercuter le coût de l'entretien ou la réhabilitation des logements, quel qu'il soit, compte tenu des très faibles ressources des ménages logés.

RÉSORBER L'INSALUBRITÉ
pour proposer
un projet URBAIN et SOCIAL

L'objectif d'une RHI est de soustraire à l'insalubrité des personnes mal logées, dans un îlot déterminé, tout en prenant en compte les aspects liés à l'environnement architectural et urbain (valorisation du centre du village, développement d'un programme de logements adaptés).

Le projet urbain

«Compte-tenu de l'importance de ces opérations (RHI) sur le bâti et la morphologie des quartiers anciens, une attention particulière sera portée aux aspects urbanistiques et architecturaux des quartiers».

Extrait de l'annexe technique N-19 à la circulaire du Premier Ministre Michel Rocard n°3465/SG du 22 mai 1989

Le projet social

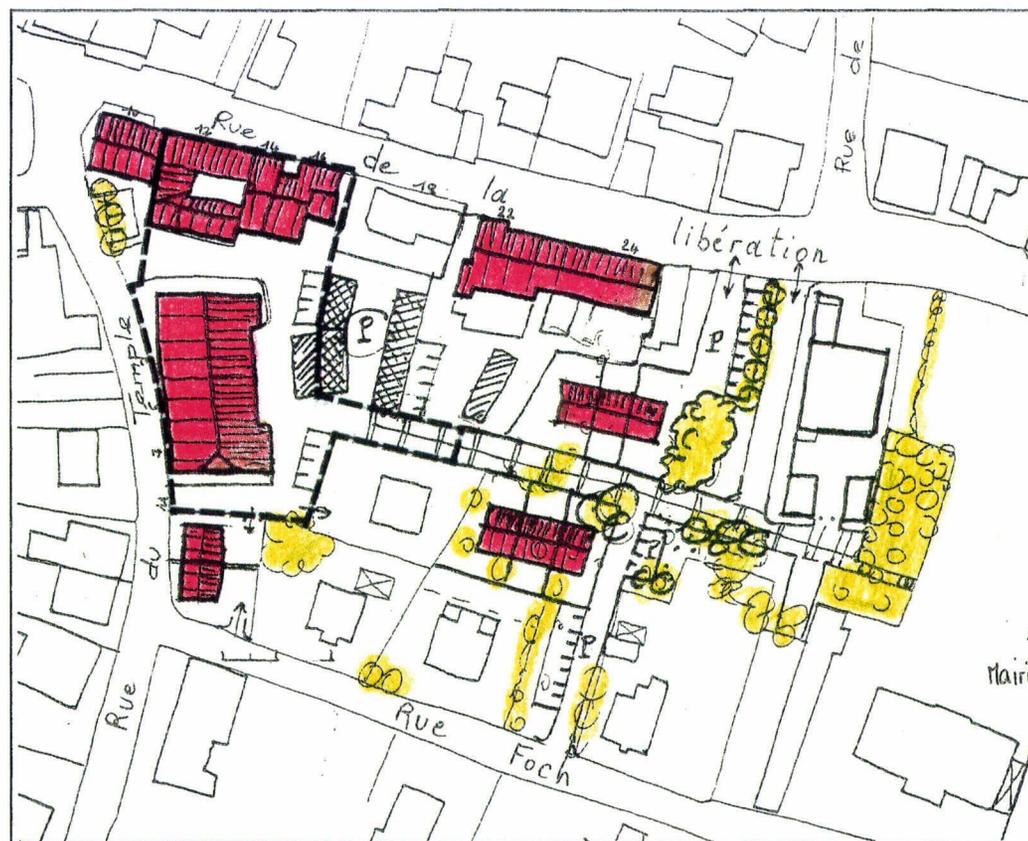
«La finalité sociale des opérations doit, en outre, être très marquée, ce qui implique que le relogement et la promotion des populations concernées constituent un objectif essentiel de l'action entreprise».

Extrait de la circulaire N°71-108 du 27 août 1971 (Loi Vivien)

1- UN PROJET URBAIN

Le projet d'aménagement de l'îlot temple/libération est la poursuite indispensable de la restructuration du centre ancien pour que l'ensemble du quartier de la Mairie soit réaménagé de manière cohérente.

Ces opérations constituent une reprise globale de l'îlot, avec à long terme, la création de cheminements piétonniers traversants entre la rue de la Libération et la rue Foch.



Visualisation plan masse long terme - AUD

Dans l'aménagement de l'îlot temple/libération, le type de logements et la forme architecturale des bâtiments s'appuient sur ces éléments :

- Démolition-reconstruction des immeubles pour supprimer l'insalubrité et requalifier l'îlot

Les immeubles situés au 14-16 rue de la Libération sont déclarés en insalubrité rémédiable mais une restructuration de ces immeubles paraît difficile.

D'un point de vue technique, la situation des immeubles dans l'îlot RHI est problématique par rapport aux autres immeubles à démolir.

L'immeuble situé au n°14 est accolé au n°12, qui sera démoli.

L'immeuble situé au n°16 est aussi mitoyen avec un bâtiment à usage d'atelier à démolir.

La structure imbriquée de ces immeubles avec pignons communs (n°12 et 14, n°16 et bâtiment à l'arrière) rend difficile une démolition partielle puisqu'elle nécessiterait des étalements des murs.

Par ailleurs, le maintien de ces immeubles compromettrait la cohérence du projet d'ensemble.

- Retrouver une continuité bâtie en front de rues et des aménagements paysagers à l'arrière

La démolition-reconstruction de ces immeubles permettra une requalification complète de la rue, ce qui permettra de retrouver un front bâti. La Ville accompagne le projet en reprenant l'aménagement des espaces publics correspondants.

Les logements collectifs de type R+2 seront organisés le long de la rue avec parkings en pieds d'immeubles, respectant la volumétrie générale du vieux village.

Les immeubles de la rue du Temple devront conserver la volumétrie originelle des bâtiments de ferme existants.

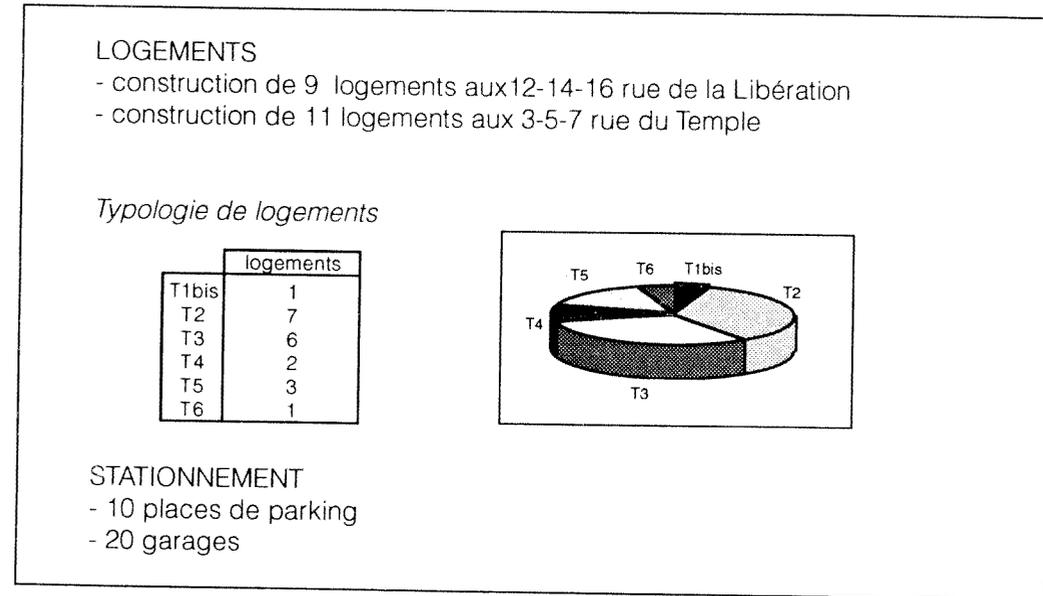
- Répondre aux besoins en logements locatifs par un programme adapté

Le programme s'inscrit dans le contexte local du marché du logement (*voir 1^{ère} partie*) avec la nécessité d'offrir de nouveaux logements locatifs pour retrouver un niveau de population et pour accueillir de jeunes ménages.

L'Office Public Départemental d'HLM du Doubs (Habitat 25) s'est engagé dans la réalisation de ce programme.

L'analyse des demandes a permis de préciser le programme en terme de typologie de logements, avec notamment une forte demande en petits logements (T2-T3). Ce type de logements de taille intermédiaire permettra à la commune de fixer les jeunes qui s'y sont installés dans un premier logement et de répondre aussi aux besoins des personnes âgées de la commune.

Ce programme est complémentaire des derniers programmes mis en location (RHI les Montoilles, rue de la Libération en acquisition-amélioration) en terme de typologie de logements.



PLAN MASSE

RUE DU TEMPLE

7

5

11 logements

3

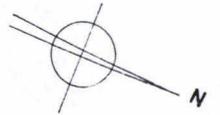
4 garages

9 logements

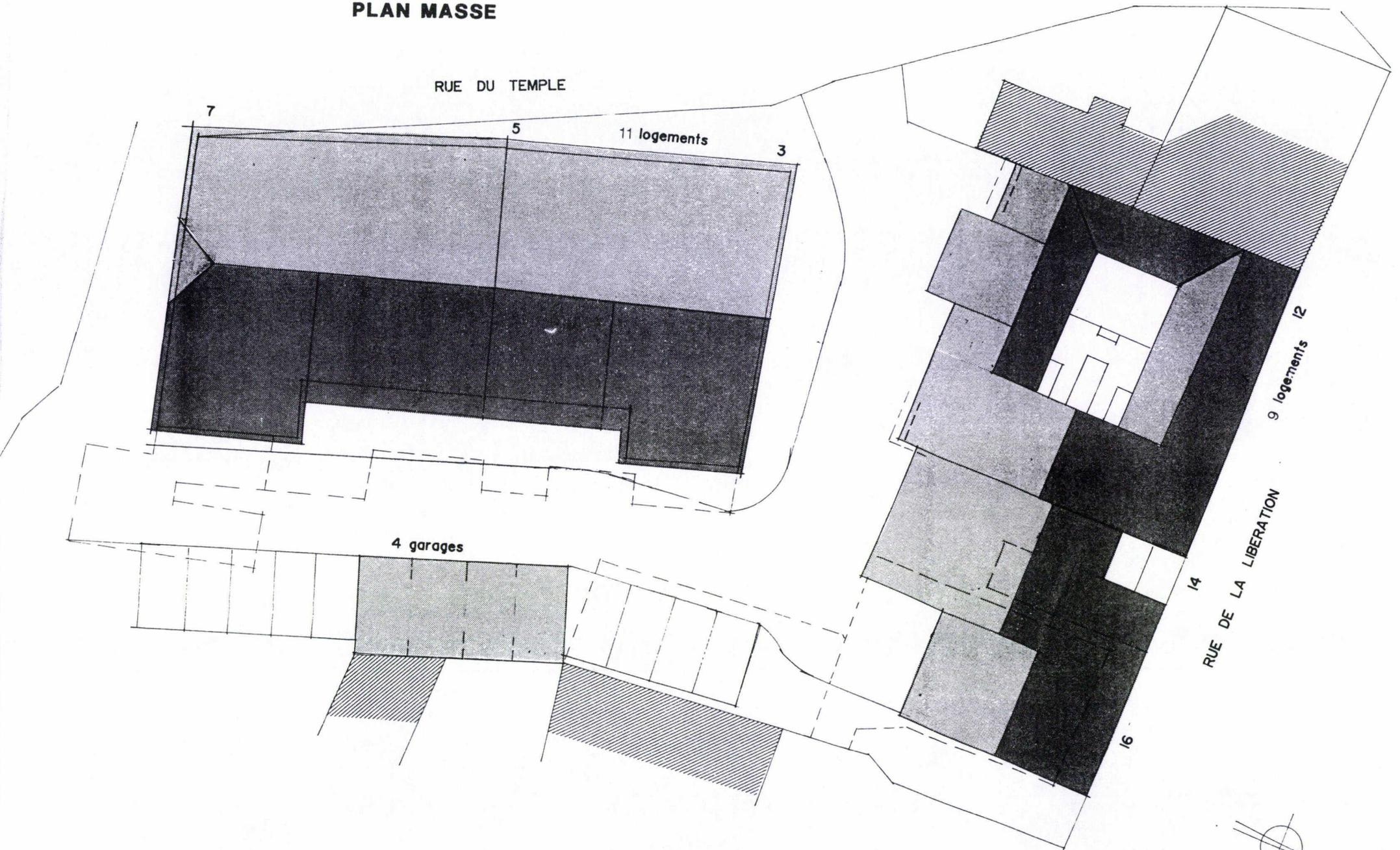
RUE DE LA LIBERATION

14

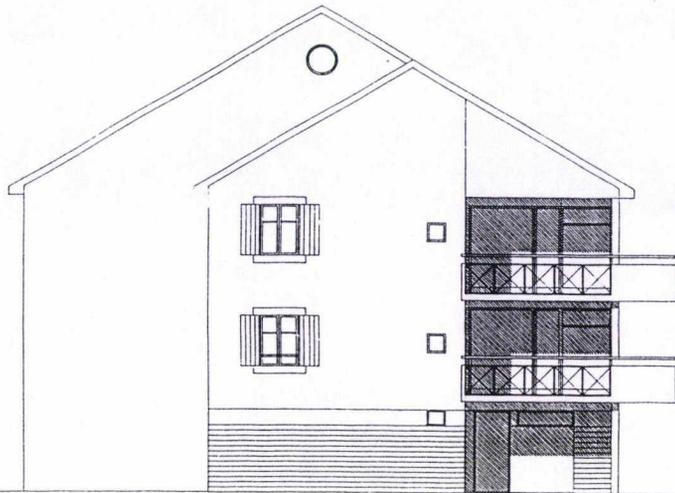
16



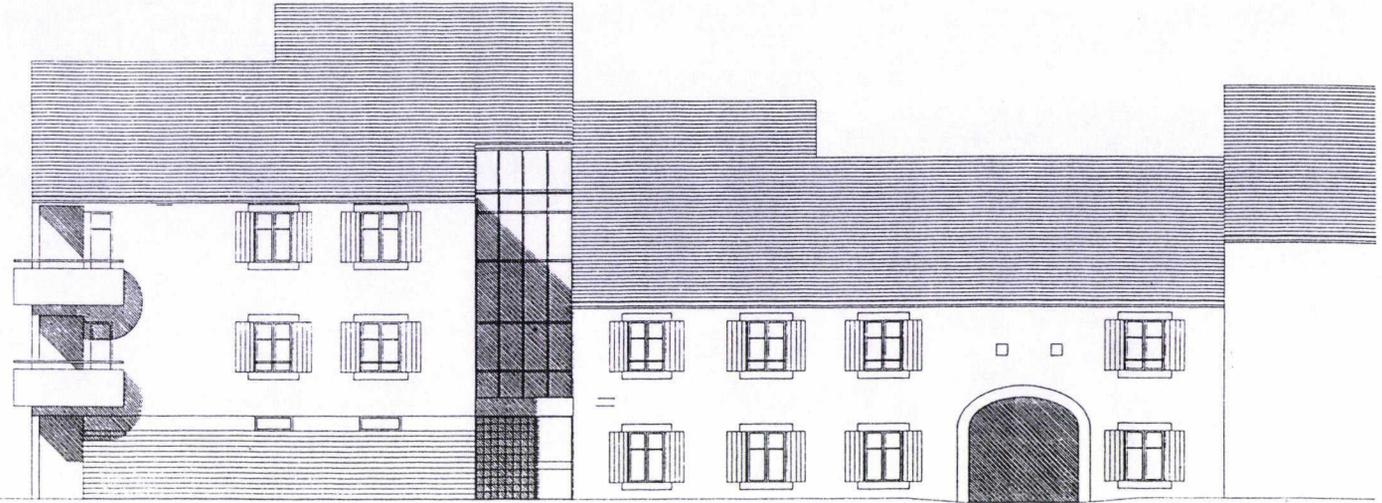
CREAD



PROJET RUE DE LA LIBERATION



FACADE EST



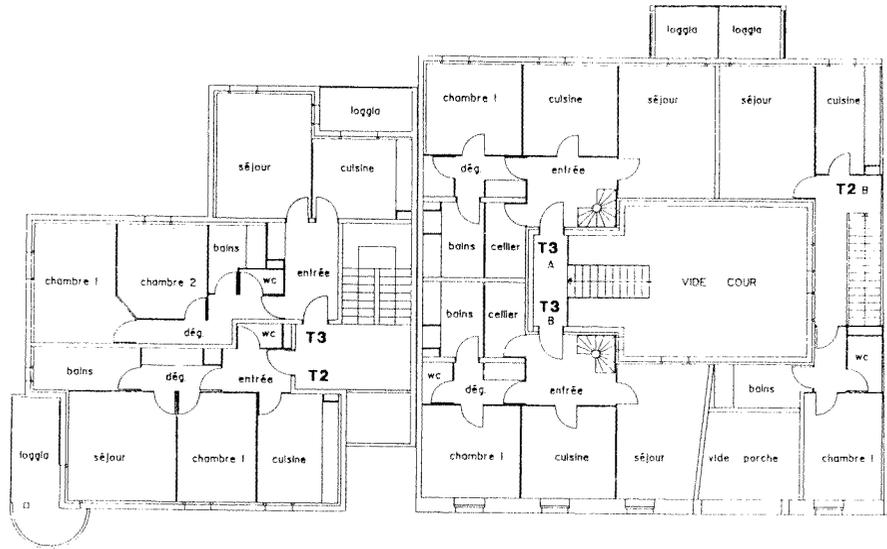
FACADE RUE DE LA LIBERATION



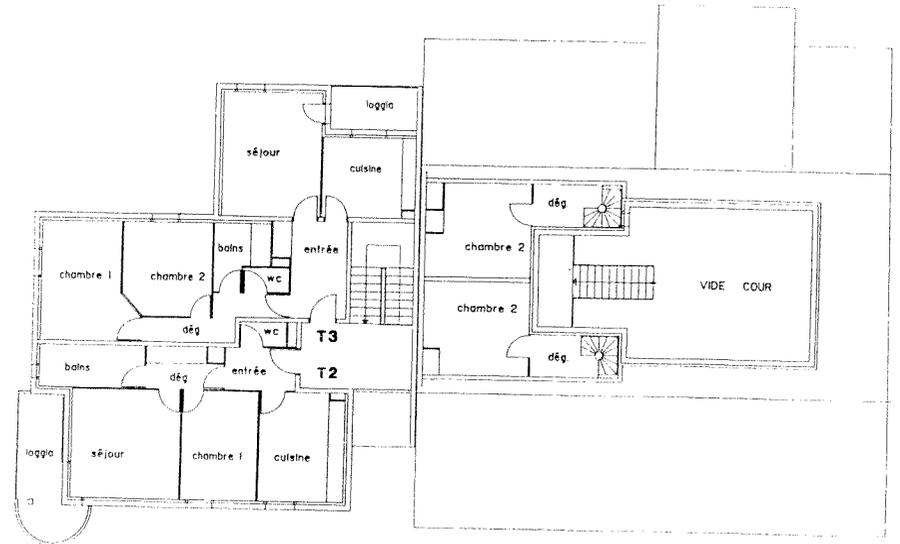
FACADE SUD

CREAD

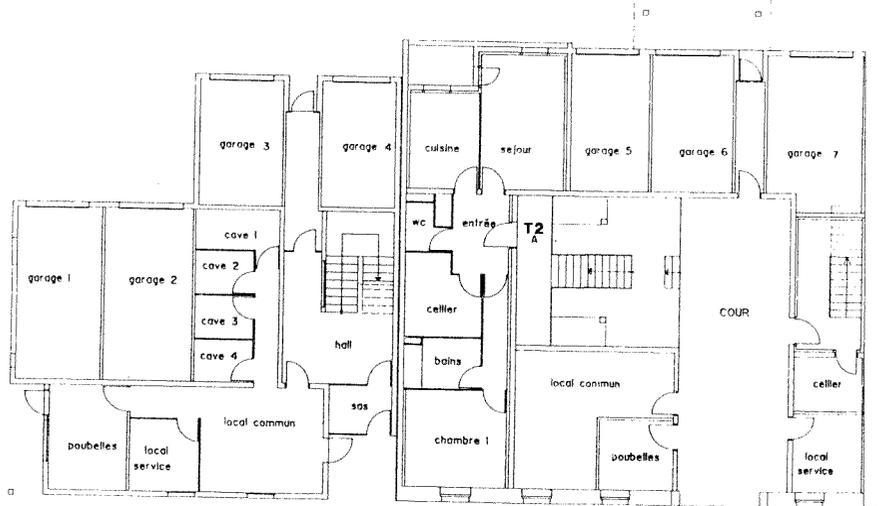
PROJET RUE DE LA LIBERATION



1^{er} ETAGE



2^e ETAGE

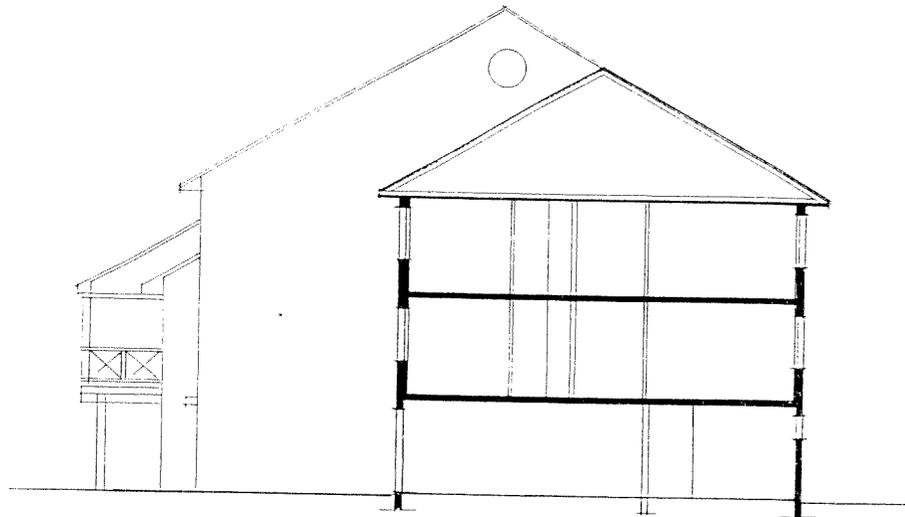


REZ DE CHAUSSEE

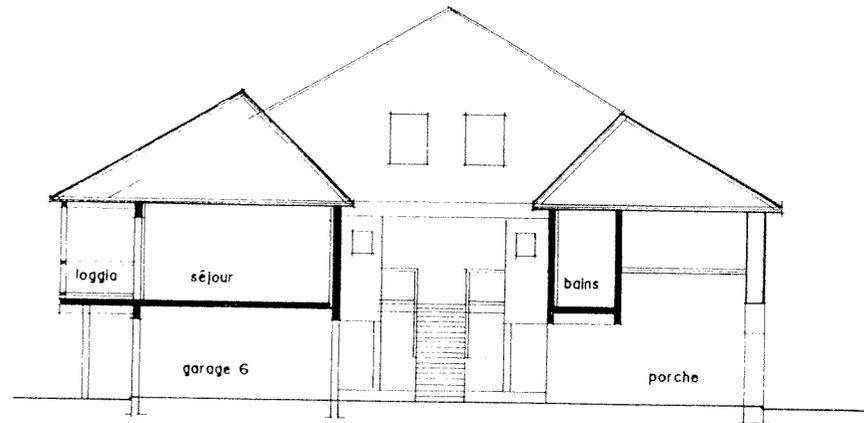
CREAD

PROJET RUE DE LA LIBERATION

COUPE A-A



COUPE B-B



CREAD

PROJET RUE DU TEMPLE



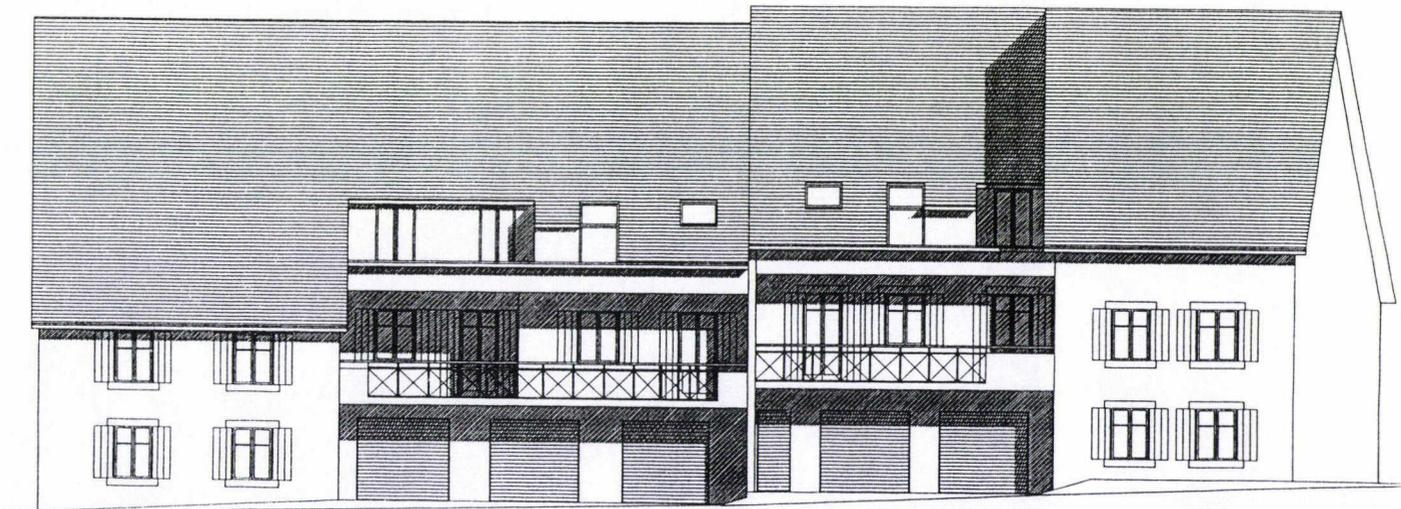
PIGNON NORD



FACADE OUEST



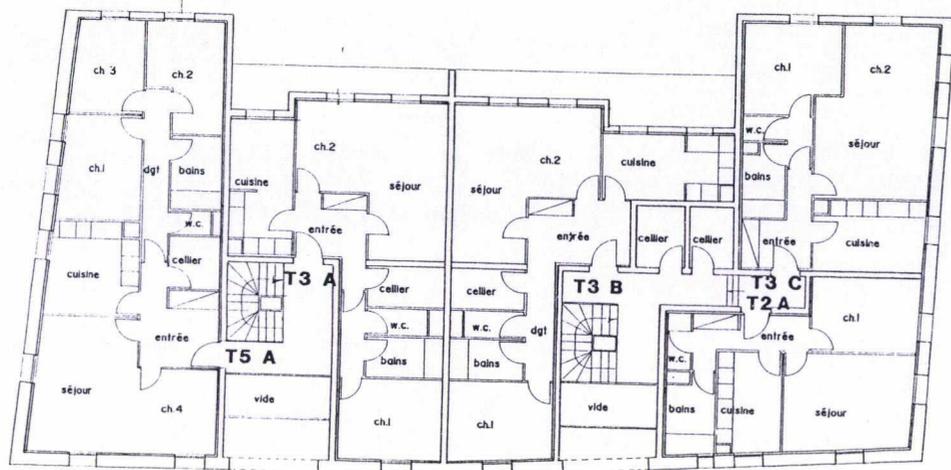
PIGNON SUD



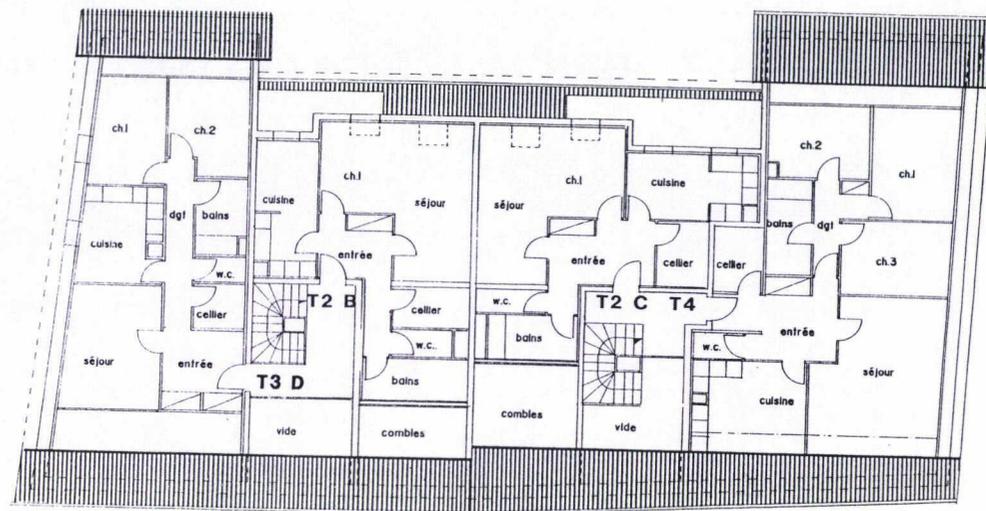
FACADE EST

CREAD

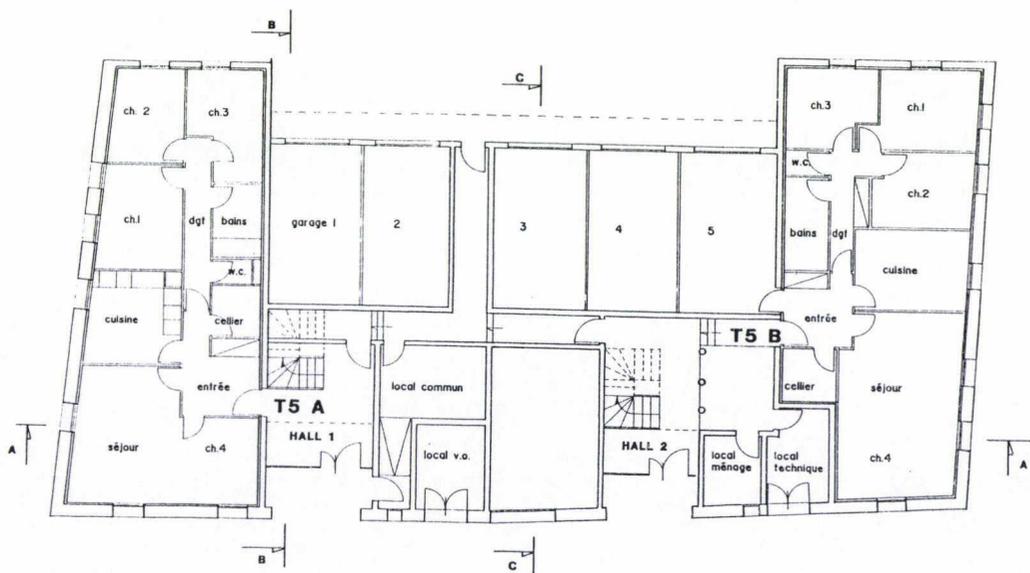
PROJET RUE DU TEMPLE



1er ETAGE



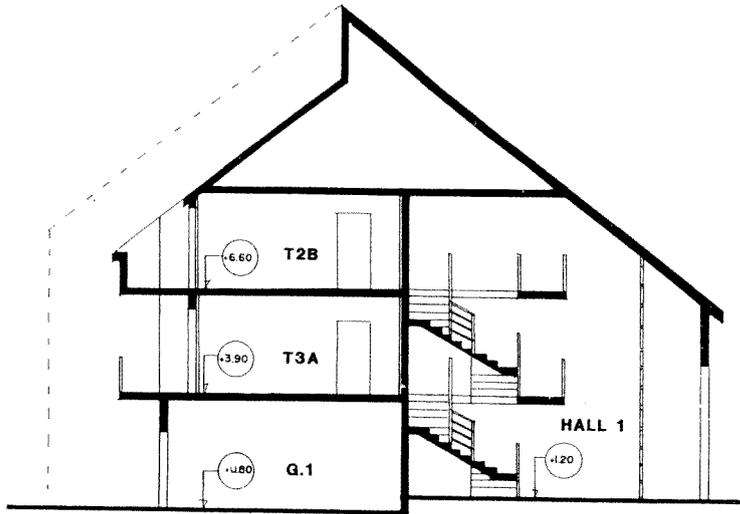
2ème ETAGE



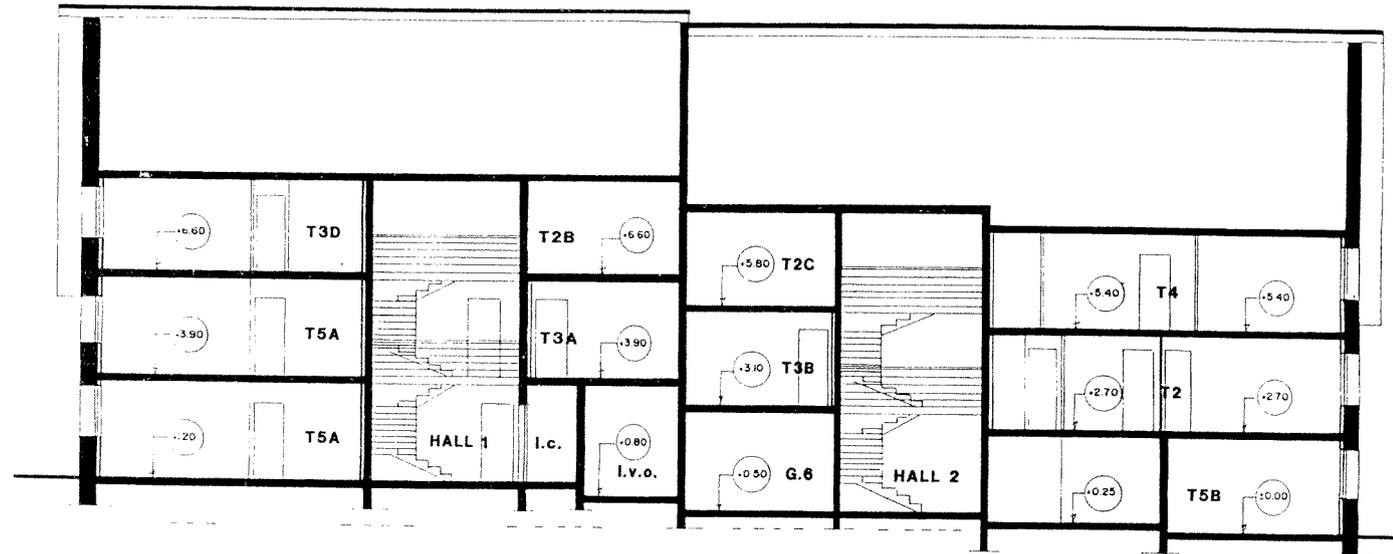
REZ-DE-CHAUSSEE

CREAD

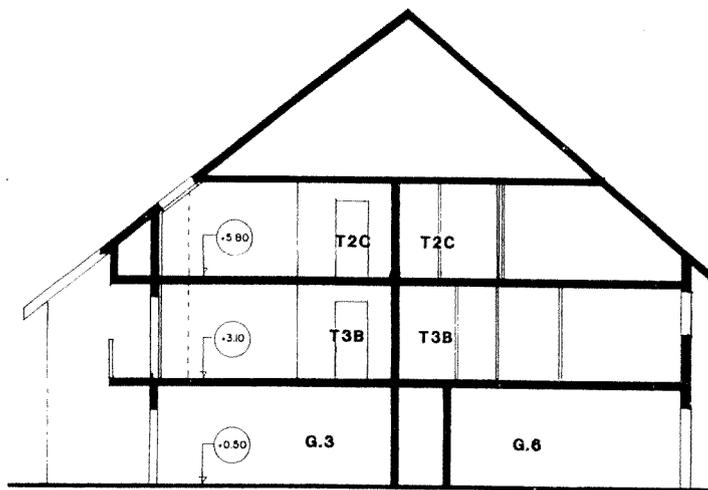
PROJET RUE DU TEMPLE



COUPE BB



COUPE AA



COUPE CC

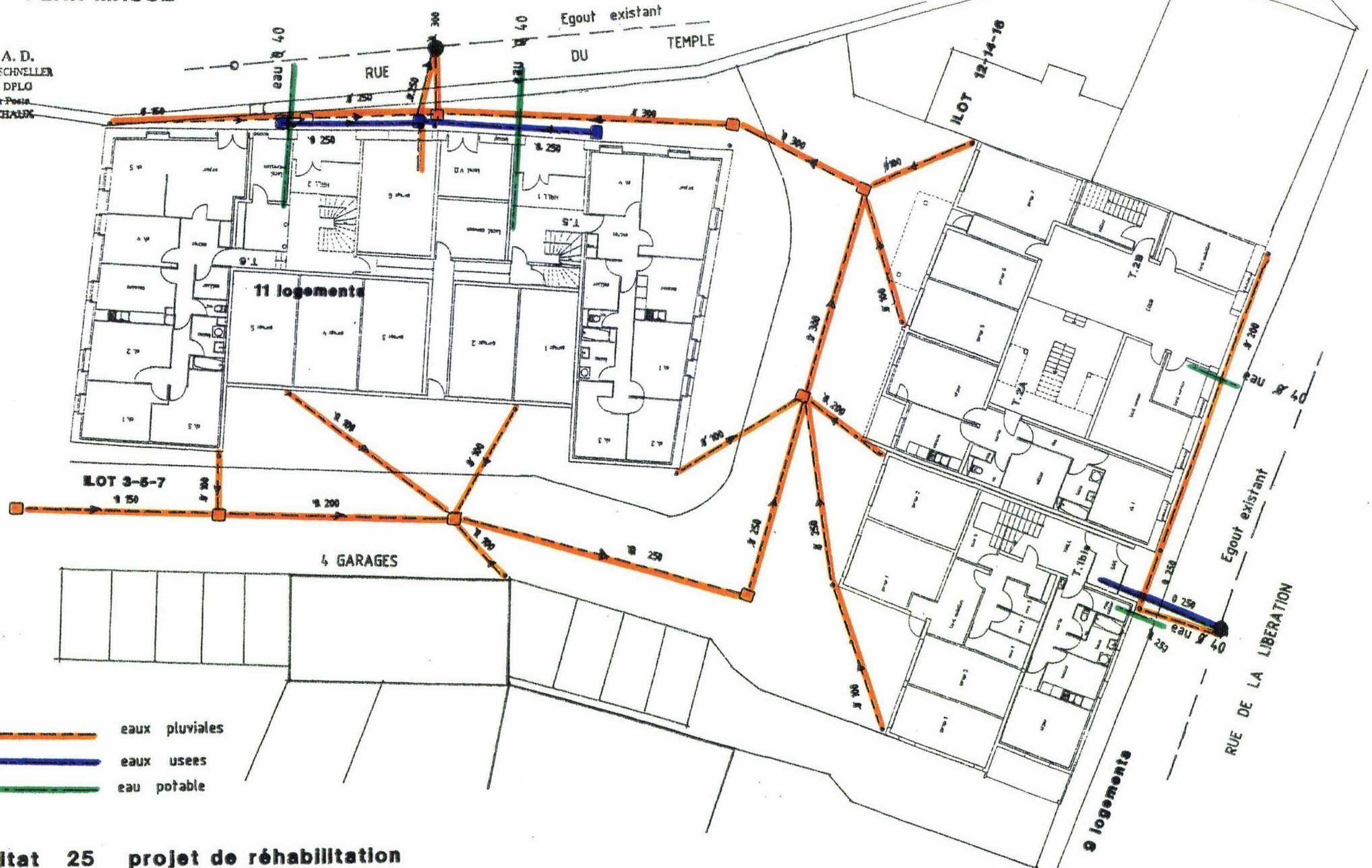
CREAD

PLAN DES RÉSEAUX

voir plan ci-joint.

PLAN MASSE

C. R. E. A. D.
BERGER - Y. SCHNELLER
Architectes DPLG
2, rue de la Poste
25600 SOCHAUX



-  eaux pluviales
-  eaux usees
-  eau potable

habitat 25 projet de réhabilitation
MANDEURE

CREAD Architecture

2 - UN PROJET SOCIAL

Des logements adaptés, répondant aux attentes des ménages de l'îlot

Le programme RHI répond à un fort enjeu économique et social pour soustraire de l'insalubrité les ménages de l'îlot, en évaluant, au préalable, leurs besoins en matière de relogement (type d'habitat...).

Mis à part M^{me} MAIROT et M. GIGON, qui n'ont plus les capacités pour vivre dans un logement autonome, les autres locataires seront relogés sur place, dans l'îlot RHI ou à proximité.

M^{me} MAIROT (12, rue de la libération)

Placé en maison de retraite car il est impossible pour cette personne de vivre dans un logement autonome, du fait de graves problèmes de santé.

M. GOMEZ (12, rue de la libération)

Relogement dans un T2 de l'immeuble rue du temple (îlot RHI) car il souhaite rester dans un immeuble collectif de petite taille, avec un espace extérieur de proximité. Actuellement logé en logement foyer (type foyer de travailleurs), il souhaite être plus indépendant et autonome vis-à-vis de son logement.

M^{me} RAYER (14, rue de la libération)

Cette famille, propriétaire occupant, ne sera pas relogée sur place puisqu'elle quitte la région pour s'installer en région parisienne.

M. DELIOT (16, rue de la libération)

La famille de M. DELIOT souhaite habiter dans un logement ancien, tout en pouvant bénéficier de l'APL.

Peu de logements anciens sont conventionnés sur la commune, il semble donc opportun de proposer à M. DELIOT un logement HLM de type 3 au 24, rue de libération, situé à 50 m de l'îlot RHI.

Cet immeuble, en cours de réhabilitation par Habitat 25 (PLA acquisition-amélioration) s'intègre dans le projet global de restructuration du centre du village.

M. GIGON (3, rue du temple, 1^{er} étage)

Placé en maison de retraite car il est impossible pour cette personne de vivre en logement autonome, du fait de graves problèmes de santé.

M. MOUGIN (3, rue du temple, Rdc)

Relogement dans un T2 en rez-de-chaussée, rue de la libération (îlot RHI) car il souhaite rester dans un immeuble collectif de petite taille, relativement indépendant, avec un espace extérieur de proximité.

Son logement situé en rez-de-chaussée sera plus facilement accessible et plus commode d'usage.

Nom	adresse avant travaux	logement d'arrivée	Situation familiale	Revenu mensuel	Taille logement	loyer mensuel	APL ou autre aide	Taux d'effort
Mme MAIROT	12 rue de la libération	maison de retraite	1 personne	5 700 F	T1	4 000 F	1 000 F	53%
M. GOMEZ	12 rue de la libération	îlot RHI	1 personne	6 200 F	T2	2 000 F	0 F	32%
Mme RAYER	14 rue de la libération	appartement à Paris	couple+1 enfant	9 000 F	T4	/	/	/
M. DELIOT	16 rue de la libération	24 rue de la libération	couple+1 enfant	7 500 F	T3	2 250 F	670 F	21%
M. GIGON	3 rue du temple	maison de retraite	1 personne	5 500 F	T1	4 000 F	1 000 F	55%
M. MOUGIN	3 rue du temple	îlot RHI	1 personne	4 000 F	T2	2 000 F	640 F	34%

Un accompagnement social indispensable

Pour les personnes âgées en particulier (M. MOUGIN et M. GOMEZ), il est important d'accompagner le relogement par un suivi social.

Pour ces deux personnes, qui vivent depuis plusieurs années dans des logements insalubres, une action pédagogique doit être menée pour les «réadapter» à la vie dans un habitat classique, aux normes de confort.

Par ailleurs, il faut envisager pour ces personnes un système d'aide à domicile pour assurer certaines tâches quotidiennes (ménage, commissions...)

Pour M. DELIOT, une aide à la gestion de son budget notamment devra être assurée par la Conseillère Economique, Sociale et Familiale d'Habitat 25 ou par un organisme agréé dans le cadre des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

Le loyer actuel de M. DELIOT est en effet inférieur aux loyers pratiqués en HLM. L'effort pour ce ménage sera donc non négligeable, compensé, il est vrai par l'Allocation Personnalisée de Logement (APL).

L'intervention de la Collectivité publique

Les propriétaires privés de l'îlot n'ont pas eu les moyens financiers pour résorber l'insalubrité de leurs immeubles.

C'est pourquoi une intervention de la collectivité publique s'avère indispensable car les problèmes engendrés sont difficiles à maîtriser pour les simples particuliers.

Il faut rappeler que la Ville de Mandeure mène, depuis plus de 10 ans, une politique volontariste de restructuration urbaine du centre ancien.

Son intervention se traduira par :

- une participation au montage financier de l'opération RHI (financement d'une partie du déficit)
- une aide au loyer pour les locataires, et une aide au déménagement pour M^{me} RAYER, compte tenu de leurs capacités financières limitées et du taux d'effort que va engendrer le changement du logement.

Une offre nouvelle en plein centre ville de 31 logements locatifs sociaux qui répondront à une forte demande locale

L'opération RHI s'intègre dans un programme global d'offre nouvelle de logements et de restructuration du centre ancien :

- 20 logements neufs (RHI) + 10 places de parking et 20 garages
- 9 logements réhabilités au 20-24, rue de la libération + 8 places de parkings et 4 garages
- 2 logements réhabilités au 10, rue de la libération

BILAN FINANCIER RHI

1- BILAN FINANCIER

Le bilan financier permet d'évaluer la subvention d'Etat demandée dans le cadre du montage financier à **721 973 F.**

DEPENSES	TTC	dont HT	dont TVA
Acquisitions, évictions, déménagement			
Immeubles bâtis ou non	1 181 955 F	1 175 375 F	6 580 F
Activités économiques			
Déménagement	8 000 F	8 000 F	0 F
Libération du sol			
Neutralisation d'immeubles			
Démolition)	185 724 F	154 000 F	31 724 F
Nivellement, mise en état du sol)			
Aide au relogement	35 900 F	35 900 F	0 F
Voirie et assainissement	745 768 F	618 381 F	127 387 F
Frais d'étude	173 426 F	158 800 F	14 626 F
Frais financiers	109 160 F	109 160 F	0 F
Frais généraux	97 081 F	80 498 F	16 583 F
TOTAL dépenses TTC	2 537 014 F	2 340 114 F	196 900 F
RECETTES			
Cession de terrains aux organismes HLM	1 634 548 F	1 549 335 F	85 213 F
Cession aux autres utilisateurs			
Réserve foncière			
Contributions diverses			
TOTAL recettes	1 634 548 F	1 549 335 F	85 213 F
Contribution Collectivité	180 493 F	158 156 F	22 337 F
Subvention Etat	721 973 F	632 623 F	89 350 F

2 - POSTES DU BILAN FINANCIER

Il est tenu compte de la hausse de TVA du 1^{er} août 1995 dans le bilan financier.

2-1 - Dépenses

Acquisitions - Evictions - Déménagement

- Les acquisitions sont calculées à partir de l'Estimation des Domaines (voir annexe).

3, rue du Temple	245 000 F TTC
5/7, rue du Temple	222 500 F TTC
9, rue du Temple	45 500 F TTC
12, rue de la Libération	115 000 F TTC
14, rue de la Libération	272 000 F TTC
16, rue de la Libération	240 000 F TTC

- Les frais notariaux s'élèvent à **41 955 F TTC**. Ils sont estimés par une étude de Notaire de la région.

- Compte tenu des difficultés financières de certains ménages, il est provisionné une somme de **8 000 F** pour l'aide au déménagement.

Libération du sol

voir devis en annexe (coût au m² et m³).

Le coût des démolitions et l'enlèvement des déblais a été estimé par un cabinet d'études techniques et d'ingénierie dans la construction à un montant de 154 000 F HT, soit **185 724 F TTC**, qui se répartissent comme suit :

- démolition de murs de façades, refends cloisons	110 349 F TTC
- démolition de planchers et toitures	54 873 F TTC
- enlèvement des déblais	20 502 F TTC

La répartition du coût de démolition par immeuble est la suivante :

- 12, rue de la Libération	36 335 F TTC
- 14, rue de la Libération	27 251 F TTC
- 16, rue de la Libération	27 251 F TTC
- 3, rue du temple	31 629 F TTC
- 5, rue du temple	31 629 F TTC
- 7, rue du temple	31 629 F TTC

Aide au relogement

Compte tenu de l'occupation des immeubles et de la difficulté financière de certains ménages et des personnes âgées (voir Bilan social), il est provisionné une somme de **35 900 F**.

Cette somme accordée par la collectivité locale comprend une aide temporaire au loyer pour l'adaptation des locataires à leur logement définitif.

Aide au loyer :

3 rue du Temple Rdc	7 800 F
3 rue du Temple 1 ^{er} étage	7 800 F
7 rue du Temple	7 800 F
16 rue de la Libération	12 500 F

Voirie et assainissement

Voir devis en annexe.

Réseaux :

Compte tenu de la restructuration de l'îlot Temple/Libération, de l'inexistence ou de la vétusté des réseaux, la création de nouveaux logements engendrera :

- La création et le branchement aux bâtiments des réseaux d'eau usée, eaux de pluie, eau potable pour 115 606 F. HT, soit **139 421 F. TTC** (devis CGE).

Les travaux se répartissent ainsi :

→ rue de la Libération : 74 327,27 F. TTC

→ rue du Temple : 65 093,59 F. TTC.

- La reprise et la mise en souterrain des réseaux EDF dans la rue du Temple et une partie de la rue de la Libération.

EDF a estimé ces travaux de mise en souterrain des réseaux et branchements des bâtiments à 380 850,30 F HT, soit **459 305 F TTC**.

Viabilisation :

Reprises des bordures et trottoirs de la partie RHI de la rue du Temple et la rue de la Libération.

La Ville a estimé ces travaux à 121 925 F. HT, soit **147 042 F TTC**.

Frais d'études

Ils se décomposent comme suit :

Frais de géomètre :

Ils sont estimés à 25 000 F HT, soit **30 150 F TTC** à partir d'un devis de géomètre. Ces frais incluent les relevés topographiques (évalués à 15 000 F HT) et le bornage après démolition (10 000 F HT).

Frais fouilles archéologiques :

Mandeure est un site gallo-romain majeur, sur lequel des fouilles sont réalisées pour chaque opération d'urbanisme.

Le coût du sondage diagnostique réalisé dans le cadre de l'opération RHI est évalué par le Conservateur Régional de l'Archéologie (devis du 1^{er} septembre 1994) à 43 462 F dont **37 800 F** à charge de la commune.

Ce sondage est préalable aux fouilles qui seront engagées au cours de l'année 1995, avant le démarrage des travaux.

Frais d'étude :

- Montage du dossier RHI et coordination générale par l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Montbéliard, dont le coût de mission s'élève à **50 000 F TTC**.
- Evaluation du coût de la démolition par un cabinet d'études techniques et d'ingénierie dans la construction, dont les honoraires s'élèvent à 6 000 F HT, soit **7 236 F TTC**.

Sondages :

Le coût de réalisation de sondages est estimé à 40 000 F HT, soit **48 240 F TTC**.

Frais financiers

Compte tenu du plan de trésorerie prévisionnel théorique, les frais financiers sont évalués à **109 160 F**.

Mois	RECETTES	DEPENSES	Nbr mois	FRAIS financiers
4		géomètre 30 150 F	10	2 261 F
		études 57 236 F	10	4 293 F
11		aide relogement 35 900 F	3	808 F
		déménagement 8 000 F	3	180 F
12		acquisition 1 140 000 F	2	17 100 F
		frais notariaux 41 955 F	2	629 F
		démolition 185 724 F		
		Total 1 498 965 F		
16	acompte RHI 560 000 F	SOLDE 938 965 F	6	42 253 F
16		sondages 48 240 F	6	2 171 F
16		aménagt E.libérés 745 768 F	6	33 560 F
		Total 1 732 973 F		
24	vente Habitat 25 1 634 548 F	SOLDE 98 425 F	8	5 906 F
				109 160 F
				total

Frais généraux

Les frais généraux supportés par la Collectivité locale correspondent aux frais annexes de la Commune liés à l'opération.

Ils sont estimés à 4,5 % des dépenses TTC hormis les frais d'étude et les frais financiers, soit un coût total de **97 081 F TTC**.

2-2 - Recettes

Cession de terrains aux organismes privés et organismes HLM

Le coût de cession des terrains à bâtir à l'organisme HLM correspond à la charge foncière plafond prévue au prix de référence (TVA de 5,5 %).

La charge foncière de référence liée à la construction des 20 logements :

Elle est calculée à partir de la grille PLA (voir après).

Elle s'élève à **1 281 955 F HT**, soit 874 F/m² de Surface Habitable.

La charge foncière de référence liée aux parkings :

Le règlement du POS de la commune de Mandeuve établit que pour la construction d'un logement, 1,5 place de parking doit être offerte, dont 1 place couverte.

Le programme prévoit la construction de 30 places dont 20 seront couvertes, ce qui représente en surfaces :

- surface places extérieures	100 m ²
- surface garages	320 m ²

On estime que la charge foncière de référence au m² liée aux **garages** correspond à 80 % de la charge foncière logements. Elle s'élève à 699 F/m², soit **223 680 F HT**.

On estime que la charge foncière de référence au m² liée aux **places extérieures** correspond à 50 % de la charge foncière logement. Elle s'élève à 437 F/m², soit **43 700 F HT**.

La charge foncière de référence globale liée aux parkings s'élève donc à **267 380 F HT**.

CHARGE FONCIÈRE DE RÉFÉRENCE

CALCUL DE Co

Type	Nombre	S.Min/Unitaire	S.Min/Totale	S.H. Totale	Co/Unitaire	Co Total
T1	0	18	0	0	12 830 F	0 F
T1bis	1	30	30	37,13	18 630 F	18 630 F
T2	7	46	322	412,7	27 225 F	190 575 F
T3	6	60	360	421,6	35 510 F	213 060 F
T4	2	73	146	178	43 400 F	86 800 F
T5	3	88	264	305	52 595 F	157 785 F
T6	1	99	99	112	59 470 F	59 470 F
T7		114	0	0	68 830 F	0 F
	20		1 221	1 466		726 320 F

COEFFICIENTS DE PONDERATION

coefficient de localisation **i=0,6**
zone II

coefficient de surface **j=0,165**
SH = 1 466m²
SMin = 1221m²
SI = 0

coefficient d'aménagement **k=0**
Coût travaux aménagement abords= 0 F

CHARGE FONCIERE DE REFERENCE 1 281 955 F

ANNEXES

DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

Contexte local

1- POPULATION

	Mandeure	évolution	DUPM	évolution
1968	5 550		118 000	
1975	6 596	+19%	135 861	+15%
1982	6 105	-7,5%	131 740	-3%
1990	5 402	-11,5%	120 787	-8,3%

Taux de variation annuel de la population

	Mandeure 1968/75	1975/82	1982/90	DUPM 1982/90
mouvement naturel	+0,81%	+0,63%	+0,38%	+0,86%
solde migratoire	+1,7%	-1,72%	-1,9%	-1,93%
Variation annuelle	+2,51%	-1,09%	-1,52%	-1,07%

RGP INSEE

Structure par âge

	Mandeure 1990	DUPM 1990
0-19 ans	24,8%	28,8%
20-39 ans	28,6%	29,8%
40-59 ans	25,2%	25,5%
60-74 ans	14,1%	11%
75 ans ou +	7,2%	4,9%

RGP INSEE 90

Population active

	1990		1982	
	Mandeure	DUPM	Mandeure	DUPM
population active (>19 ans)	2 315	52 616	2 510	57 148
dt actifs avec un emploi	2 083	46 739	2 321	50 909
dt chômeurs	204	5 877	189	6 239
T° chômage	8,8%	11,1%	7,5%	10,9%

RGP INSEE

	Mandeure	DUPM
ACTIFS ayant un emploi	100%	100%
OS, manoeuvres	27,7%	23,1%
Ouvriers Hautement Qualifiés	23,8%	19,6%
professions intermédiaires	28,1%	33,1%
ingénieurs, cadres, indépendants	7,8%	12,2%
Non Déclarés	12,6%	12%

RGP INSEE

2- PARC DE LOGEMENTS

	Mandeure		1975	évolution 75/90	évolution DUPM 75/90
	1990	1982			
TOTAL	2 213	2 276	2 148	+3%	+9%
Résidences principales	2 049	2 107	2 052	-0,4%	+7%
vacants	137	152	72	+90%	+40%
Résidences secondaires	27	17	19	+42%	+60%

RGP INSEE

Logements autorisés

1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977
79	143	19	14	77	48	68	8

1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
2	17	31	29	10	7	9	6

1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
2	6	35	3	8	7	5	1

Source SICLONE-DRE

MOBILITE

.situation des ménages en 1982 par rapport à 1990

	Mandeure	DUPM
même logement	60,1%	50,3%
même commune	76,9%	68,9%
autre commune	23,1%	31,1%

.ménages arrivés avant 1982 dans leur logement parmi...

	Mandeure	DUPM
les propriétaires	81,2%	73,7%
les locataires HLM	40,6%	33,9%
les locataires non HLM	58,6%	47,7%

Statut d'occupation (R.P.)

	Mandeure		DUPM
propriétaires	1 103	53,8%	48,4%
locataires	848	41,4%	47,5%
.HLM	567	27,7%	29,5%
. non HLM	260	12,7%	17,9%
meublé ou hôtel	21	1%	4,1%)
logé gratuit	98	4,8%)

RGP INSEE 90

Taille des logements HLM

	logements	
T1	14	3%
T2	69	15%
T3	181	38%
T4	188	40%
T5+	19	4%
Total	471	100%

enquête HLM DRE 93

Opérations HLM récentes

Adresse	Type d'opération	Organisme	Nbr logements	Année location
17 rue de la papéterie	NEUF	Habitat 25	26	1984
Les Montoilles	NEUF (RHI)	SAFC	26	1990
28 rue de la libération	AA*	Habitat 25	8	1993
5 rue du pont	AA	SAFC	4	1993
31 rue de la libération	AA	Habitat 25	6	1994

AA* : Acquisition-Amélioration

Date de construction (R.P.)

	Mandeure		D.U.P.M.
avant 1948	915	44,6%	28%
1949-1974	800	39%	53,1%
1975-1990	334	16,1%	18,8%

RGP INSEE 90

Niveau de confort

	Mandeure	D.U.P.M.
<u>CONFORT 1</u> : sans sdb, avec ou sans W-C intérieur	5%	4%
<u>CONFORT 2</u> : sans chauffage central, avec sdb, avec ou sans WC intérieur	17%	11,4%
<u>CONFORT 3</u> : avec sdb, WC intérieur, chauffage central	78%	84,7%

RGP INSEE 90

	avant 1949	1949-74	1975-90
<u>CONFORT 1</u> : sans sdb, avec ou sans W-C intérieur	10%	1,5%	0,5%
<u>CONFORT 2</u> : sans chauffage central, avec sdb, avec ou sans WC intérieur	22,5%	13,5%	10,5%
<u>CONFORT 3</u> : avec sdb, WC intérieur, chauffage central	67,5%	85%	89%

Taille des logements

pièces	Mandeure	D.U.P.M.
1	1,7%	3,1%
2	6,5%	9,3%
3	22,7%	24,5%
4	38,1%	32,7%
5	19,8%	19,5%
6 ou plus	11,2%	10,5%

RGP INSEE 90

Taille des logements par statut d'occupation

	T1/T2	T3/T4	T5+
PARC TOTAL	8%	61%	31%
propriétaires	2%	51%	47%
locataires	16%	74%	10%
.HLM	12%	80%	8%
. non HLM	19%	63%	18%
autre	27%	52%	21%

RGP INSEE 90-Résidences principales

Taille des logements par statut d'occupation

	T1/T2	T3/T4	T5+
avant 1949	41%	46%	43%
1949-74	23%	45%	32%
après 1974	36%	9%	25%
Parc total	100%	100%	100%

Demandes de logements HLM (fin 1993)

	Nbr demandes	Répartition
T1	4	4%
T2	34	33%
T3	29	28%
T4	25	24%
T5	10	10%
T6+	1	1%
Total	103	100%

Parc HLM

		Année location	T1	T2	T3	T4	T5	Total logements
SAFC	5 rue de la poste	1955		3	3	3		9
SAFC	1 à 8 rue de la poste	1957			24	26		50
SAFC	2/6-24/32 rue Louis Pergaud	1963			24	24		48
SAFC	2 à 2D rue du chêne	1966				40		40
SAFC	34 rue Pergaud, 19/25 rue de Beaulieu	1970	2		22	18	5	47
SAFC	26/36 rue des jardins	1971					6	6
SAFC	11A à 11D rue du canal	1971		10	20	10		40
SAFC	2-10 rue de breuil, 25/27 rue de Lannes	1971		4	38	24	4	70
SAFC	3/5 rue de l'hôtel de ville	1974		1	32	31		64
SAFC	3bis rue de la poste	1976	10	17				27
SAFC	2 rue des graviers	1981		18				18
Habitat25	17 rue de la papéterie	1984	2	8	8	8		26
SAFC	19 à 29 les montoilles	1990		8	10	4	4	26
SAFC	5 rue du pont	1992		1	1	2		4
Habitat25	28 rue de la libération	1993	1	3	3	1		8
		TOTAL	15	73	185	191	19	483

Estimations des domaines

18. JAN. 1995
DIRECTION GENERALE
DES IMPOTS

CENTRE DES IMPOTS FONCIER
Service des Domaines
1, Rue Pierre Brossolette
25209 MONTBELIARD CEDEX
Tel. 81.32.62.21

Direction
des Services Fiscaux
du Département du Doubs

DIVISION III - Section 7

Le Directeur des Services Fiscaux

-:-

Affaire suivie par :

M. MENNETEAU Gilles

à Monsieur le Maire
HOTEL DE VILLE
25350 MANDEURE

O B J E T : Estimation domaniale : Propriété sise Rue du
Temple à MANDEURE

REFERENCES : La vôtre : Lettre du 9/11/1994 (JT/CP/JN N° 002055)
La nôtre : EI - VV N° 94 / 1076

Monsieur le Maire,

Par lettre visée en références, vous avez consulté le Service des Domaines sur la valeur vénale d'une propriété bâtie et non bâtie sise aux 5 et 7 Rue du Temple à MANDEURE, cadastrée Section AC N° 71,73 et 74 pour une contenance globale de 5 a 59ca, et appartenant aux Consorts COURVOISIER.

Après enquête, j'ai l'honneur de vous faire connaître que la valeur vénale de ladite propriété, considérée libre à la vente, ressort à :

- 222 500 F pour le bâtiment d'habitation avec dépendances cadastré Section AC N° 73 et 74;
- 20 500 F pour les boxes de garage cadastrés Section AC 71.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

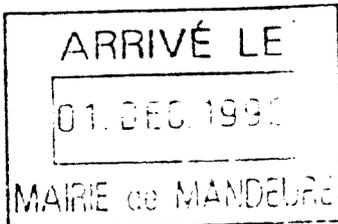
Pour le Directeur des Services Fiscaux
et par délégation,
L'Inspecteur,



G. MENNETEAU
Inspecteur des Domaines

**DIRECTION GÉNÉRALE
DES IMPÔTS**

Direction
des Services Fiscaux
du Département du Doubs



MONTBÉLIARD, le 26 NOVEMBRE 19 92

CENTRE DES IMPÔTS FONCIER
Hôtel des Impôts, 1-3, rue Pierre Brossolette
25209 MONTBÉLIARD Cedex
TÉL. 81.32.6224

DIVISION III - Section 8

-:-

Affaire suivie par :

M. MENNETEAU Gilles

Le Directeur des Services fiscaux

*Copie au Hurliger
au Préfet
au ...*

à Monsieur le Maire,
HOTEL DE VILLE

25350 MANDEURE

O B J E T : Estimation domaniale
Acquisition amiable d'une propriété bâtie et
non bâtie sise 9, Rue du Temple à MANDEURE

REFERENCES : La vôtre : JT/PC- Lettre du 13/10/1992
La nôtre : EI - VV NO 92 / 784

Monsieur le Maire,

Par lettre visée en références, vous avez consulté le Service des Domaines sur la valeur vénale d'une propriété bâtie et non bâtie sise 9 Rue du Temple à MANDEURE, cadastrée Section AC N° 72 d'une contenance de 3 a 95 ca, et appartenant à Melle Marie-Jeanne COURVOISIER.

Après enquête, j'ai l'honneur de vous faire connaître que la valeur vénale de ladite propriété, considérée libre de toute occupation, ressort à 45 500 FRANCS.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Directeur des Services fiscaux
et par délégation,
L'inspecteur,

G. MENNETEAU
Inspecteur des Domaines

**DIRECTION GÉNÉRALE
DES IMPOTS**

Direction
des Services Fiscaux
du Département du Doubs

MONTBELIARD, le 11 Janvier 19 93

CENTRE DES IMPÔTS FONCIER
Hôtel des Impôts, 1-3, rue Pierre Brossolette
25209 MONTBÉLIARD Cedex
TEL 81.32.62.24

DIVISION III - Section 8

-:-

Affaire suivie par :

M. MENNETEAU Gilles

Le Directeur des Services fiscaux

à Monsieur le Maire
HOTEL DE VILLE
25450 MANDEURE

O B J E T : Estimation domaniale
Acquisition d'un immeuble bâti sis 16 Rue de la
Libération à MANDEURE (R.H.I. MANDEURE Village)

REFERENCES : La vôtre : JT/JJH/BG - Lettre N° 4402 du 31/12/1992
La nôtre : EI - VV N° 93 / 64

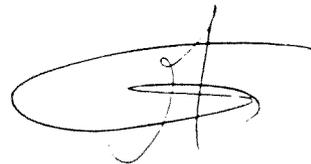
Monsieur le Maire,

Par lettre visée en références, vous avez consulté le Service des Domaines sur la valeur vénale d'un immeuble bâti sis 16, Rue de la Libération à MANDEURE, cadastré Section AC N° 77 pour une contenance de 2 a 07 ca, appartenant à M. Gérard PAIMBLANC, que votre Municipalité envisage d'acquérir dans le cadre d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (R.H.I.)

Après enquête, j'ai l'honneur de vous faire connaître que la valeur vénale occupée de ladite propriété ressort à 240 000F.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Directeur des Services Fiscaux
et par délégation,
L'inspecteur,



G. MENNETEAU
Inspecteur des Domaines

copie m w
m Huby
m Frey

**DIRECTION GÉNÉRALE
DES IMPÔTS**

Direction
des Services Fiscaux
du Département du Doubs

MONTBELIARD, le 12 Janvier 19 92

CENTRE DES IMPÔTS FONCIER
Hôtel des Impôts, 1-3, rue Pierre Brossolette
25209 MONTBÉLIARD Cedex
TÉL 81.32.62.24

DIVISION III - Section 8

-:-

Affaire suivie par :

Le Directeur des Services fiscaux

M. MENNETEAU Gilles

à Monsieur le Maire
HOTEL DE VILLE
25350 MANDEURE

O B J E T : Estimation domaniale-
Acquisition d'un immeuble bâti sis 14, Rue de la Libération
à MANDEURE (R.H.I. MANDEURE Village)

REFERENCES : La vôtre : JT/JCH/BG - Lettre N° 4402 du 31/12/92
La nôtre : EI - WV N° 93 / 63

Monsieur le Maire,

Par lettre visée en références, vous avez consulté le Service des Domaines sur la valeur vénale d'un immeuble bâti sis 14, Rue de la Libération à MANDEURE, cadastré Section AC N° 78 pour une contenance de la 07 ca, appartenant à Melle JEANGUENIN Béatrice que votre municipalité envisage d'acquérir dans le cadre d'une opération de Résorption de l' Habitat Insalubre (RHI).

Après enquête, j'ai l'honneur de vous faire connaître que la valeur vénale libre de ladite propriété ressort à 272 000 F. sous réserve d'une visite interne des locaux.

Pour votre information, la propriétaire a acheté ledit bâtiment pour 270 000 F. (à raison de 162 000 F pour la partie habitation et de 108 000 F. pour la partie professionnelle) en 1986 (vente publiée le 11/08/1986 - Volume 4342 N° 7).

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

~~Le Directeur des Services Fiscaux~~
Pour le Directeur des Services Fiscaux
et par délégation,
Le Directeur.



Gilles Menneteau
Inspecteur des Services Fiscaux

copie à
M. Menneteau
M. Pouchet

**DIRECTION GÉNÉRALE
DES IMPÔTS**

Direction
des Services Fiscaux
du Département du Doubs

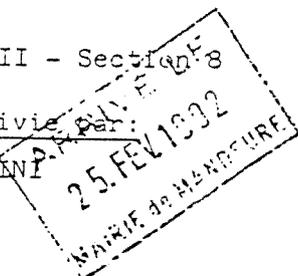
BESANCON, le 24 FEVRIER 19 92

CENTRE DES IMPÔTS FONCIER
Hôtel des Impôts, 1-3, rue Pierre Brossolette
25209 MONTBÉLIARD Cedex
TÉL 81.32.6224

DIVISION III - Section n° 8

Affaire suivie par :

M. KASSENTINI



Le Directeur des Services fiscaux

à Monsieur le Maire
HOTEL DE VILLE
25350 MANDEURE

O B J E T : Estimation de la valeur vénale actuelle de divers
immeubles sis sur le territoire de la Commune de
MANDEURE, appartenant aux Consorts SELB.

REFERENCES : La vôtre : JT/RN/EP Lettres du 10 Février 1992
N° 002378 - 79 - 80 et 81
La nôtre : EI - VV N° 92/ 90-91-92 et 93

Monsieur le Maire,

Par lettres citées en références, vous avez consulté le
Service des Domaines sur la valeur vénale actuelle des immeubles
cadastrés Section AC N° 63 pour 2 a 61 ca, N° 75 pour 10 a 20 ca,
Section AE N° 122 pour 21 a 80 ca et BD N° 59 pour 6 A 42 ca.

Après enquête, j'ai l'honneur de vous faire connaître
que la valeur vénale actuelle de ces biens peut être fixée à :
280 000 FRANCS, à raison de :

- 15 660 F pour la parcelle AC N° 63
- 245 000 F pour la propriété AC N° 75 (ancienne ferme en
mauvais état)
- 2 616 F pour la parcelle AE N° 122
- 17 240 F pour la parcelle BD N° 59

Je précise que s'agissant d'une acquisition par la Ville
de MANDEURE de l'ensemble de ces biens, dont la valeur vénale dépasse
200 000 F., le présent avis est délivré à titre réglementaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression
de ma considération distinguée.

Pour le Directeur des Services Fiscaux
et par délégation,
Le Directeur Départemental Adjoint,

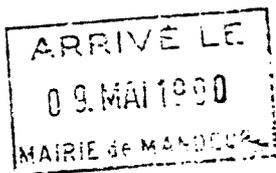
B. SAVOYE

**DIRECTION GÉNÉRALE
DES IMPÔTS**

Direction
des Services Fiscaux
du Département du Doubs

MONTBÉLIARD, le 3 Mai

19 90



CENTRE DES IMPÔTS FONCIERS
Hôtel des Impôts, 1-3, rue Pierre Brossolette
25209 MONTBÉLIARD Cedex
TEL 81.98.28.96

DIVISION III - Section 8 -

-:-

Affaire suivie par :

Le Directeur des Services fiscaux

M. TISSOT Michel

à Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
25350 MANDEURE

O B J E T : Evaluation immobilière
Consorts SONET- 12 Rue de la Libération

2070

REFERENCES : La vôtre : JT/PC/ lettre du 15/01/1990
La nôtre : EI - VV N° 90/ 21

Monsieur le Maire,

Par lettre citée en référence, vous m'avez demandé de fixer la valeur vénale de la propriété visée en l'objet.

J'ai l'honneur de vous faire connaître, après enquête, que l'estimation de cet ensemble peut être fixée à **115 000 Francs.***

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

P/Le Directeur des Services Fiscaux
et par délégation
L'Inspecteur Central,

M. TISSOT

Devis des démolitions préalables

Ville de MANDEURE

Projet de Réhabilitation

Ilot : Rue de la Libération

Rue du Temple

DEMOLITIONS PREALABLES

NOTICE A.P.S.

A - DESCRIPTION SOMMAIRE

Le présent document concerne les travaux de démolition de bâtiments vétustes, pour permettre la réalisation d'un programme de logements HLM, ces bâtiments étant situés à MANDEURE

- rue de la Libération n° 12 - 14 - 16
- rue du Temple n° 3 - 5 - 7

Les bâtiments à démolir sont constitués d'anciens corps de fermes et des logements incorporés.

La démolition comprend l'ensemble des murs, planchers, cloisons, toitures.

B - ESTIMATION DES TRAVAUX

1 - Immeuble Rue de la Libération

1.a. Démolition de murs de façades, refends cloisons	m3	600,00	75,00	45 000,00
1.b. Démolition de planchers et toitures	m ²	1 100,00	20,00	22 000,00
1.c. Enlèvement des déblais	valeur			8 320,00

			Ensemble H.T.	75 320,00

2 - Immeuble Rue du Temple

2.a. Démolition de murs de façades, refends cloisons	m3	620,000	75,00	46 500,00
2.b. Démolition de planchers et toitures	m ²	1 175,00	20,00	23 500,00
2.c. Enlèvement des déblais	valeur			8 680,00

			Ensemble H.T.	78 680,00

RECAPITULATION

1 - Immeuble Rue de la Libération = 75 320,00

2 - Immeuble Rue du Temple = 78 680,00

TOTAL PRIX NETS 154 000,00
(hors T.V.A.)

Devis des travaux voirie et assainissement

RHI (HABITAT 25)

RACCORDEMENT AUX CHAUSSEES

N° DE PRIX	DESIGNATION	MONTANTS
1	Découpe d'enrobés 190 ml X 30	5700,00
2	Pose de bordures type T3 granitées y compris terrassements 150 ml X 210,00	31500,00
3	Pose de bordures type A2 granitées 40 ml X 190,00	7600,00
4	Construction de regards à grilles EP 6 unités X 600,00	36000,00
5	Pose de pavés devant les entrées principales 30 m² X 450	13500,00
6	Réfection des trottoirs et de la chaussée 325 m² X 85	27625,00
MONTANT TOTAL H.T.		121925,00
T.V.A. 18,6 %		22678,05
MONTANT TOTAL T.T.C.		144603,05

Arrondi à 150 000 T.T.C.

DEVIS C.G.E.

HABITAT 25

Rue du Temple :	Eau et assainissement	65 093,59 F T.T.C.
Rue de la Libération :	Eau et assainissement	74 327,27 F T.T.C.
<i>Soit un total de</i>		<i>139 420,86 F T.T.C.</i>

EDF**GDF****EDF GDF SERVICES FRANCHE COMTE NORD****AGENCE TRAVAUX NORD DOUBS
1, Rue Beau de Rochas
25209 MONTBELIARD**

LE 7 Juin 95

DEVIS DE TRAVAUX ELECTRICITE

N° du devis : 95088/01

A l'attention de :

Objet : dossier RHI Rue Liberation , rue du Temple

Monsieur le Maire

Lieu des travaux : Rue de la Libération - MANDEURE -

Int. technique : TEL.:

CONSISTANCE DES TRAVAUX :

- BASSE TENSION AERIENNE	25274,14 F
- BASSE TENSION SOUTERRAINE	243111,56 F
- DEPOSE	8708,50 F
- ECLAIRAGE PUBLIC	7935,00 F
- reprise branchement	88000,00 F
- BRANCHEMENTS ELECTRICITE	7821,10 F
* MONTANT H.T. DES TRAVAUX NON FORFAITAIRES	: 380850,30 F

MONTANT DU DEVIS H.T.	: \Longrightarrow	380850,30 F
T.V.A. 18,6 %	:	70838,16 F

MONTANT DU DEVIS T.T.C.	: \Longrightarrow	451688,46 F
--------------------------------	---------------------	-------------

CONDITIONS GENERALES : (voir page 2 et 3)

- Règlement du montant des travaux, révision des prix
- Délai d'option, délai d'exécution

ACCORD : Je soussigné, _____, vous donne accord sur ce devis, vous passe commande après avoir pris connaissance des conditions générales et vous adresse l'ordre de service.

Fait à _____ le _____ 1995

Le CLIENT, (1)

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et Approuvé".

DESCRIPTIF DES TRAVAUX :

BASSE TENSION AERIENNE comprenant :

QUANTITE	INTITULE
3	SUPPORT BT ARRET OU ANGLE FORT
13	JONCTION RESEAU AERIEN BT SANS DEPOSE

BASSE TENSION SOUTERRAINE comprenant :

QUANTITE	INTITULE
1	FRAIS ADM.RESEAU SOUT. + MISE EN CHANTIER
1	MANOEUVRE D'ACCES AU RESEAU
400	TRANCHEE SOUS CHAUSSEE, URBAIN
32	CABLE BT SOUTERRAIN 95 MM ² ALU
368	CABLE BT SOUTERRAIN 150 MM ² ALU
3	JONCTION SOUTERRAINE BT
11	BOITE DE DERIVATION RESEAU BT
3	COFFRET FAUSSE COUPURE ET DERIVATION

DEPOSE comprenant :

QUANTITE	INTITULE
409	Dépose câble torsadé toutes sections (récupérable) F/M
4	Dépose poteau béton alignement (non récupérable)
3	Dépose poteau béton arrêt ou angle (non récupérable)
10	Dépose potelet

ECLAIRAGE PUBLIC comprenant :

QUANTITE	INTITULE
194	Cable 4 x 25 Al HN33S33 en tranchée ouverte (le mètre)
3	Remontée AES sous protection séparée

Articles hors canevas technique comprenant :

QUANTITE	INTITULE
11	reprise branchement

BRANCHEMENTS ELECTRICITE comprenant :

QUANTITE	INTITULE
5	COFFRET COUPE-CIRCUIT FAÇADE IMM. COLL.