

Opération de Restauration Immobilière



Dossier d'enquête publique

Janvier 2026

Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière

Sommaire

Préambule.....	4
Une Opération de Restauration Immobilière à Thann.....	4
Objectifs et mise en oeuvre d'une ORI.....	4
1. Objet de l'opération.....	6
A. L'amélioration du parc de logements privés anciens, un objectif inscrit dans l'ORT.....	6
B. L'OPAH-RU de Thann centre, un enjeu d'intervention globale.....	8
B.1. Les objectifs de l'OPAH-RU de Thann.....	8
B.2. Les résultats de la première année d'OPAH-RU.....	10
C. L'identification de 5 adresses pour une ORI à Thann.....	11
2. Désignation des immeubles concernés.....	13
3. Statut d'occupation des immeubles concernés.....	14
4. Plan de situation.....	15
5. Programme global des travaux.....	16
A. Prescriptions générales.....	16
A.1. Documents et règlements principaux à prendre en compte.....	16
A.2. Dispositions relatives aux parties communes.....	20
A.3. Dispositions relatives aux parties privatives.....	21
B. Programme par immeuble.....	22
6. Appréciation sommaire des dépenses.....	28
A. Estimation de la valeur des immeubles avant restauration.....	28
B. Estimation sommaire du coût des restaurations.....	28
7. Annexe.....	30

Le présent dossier est établi en vue de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative à l'Opération de Restauration Immobilière de Thann.

Le contenu du dossier est conforme à l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme et comprend:

1° Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;

2° La désignation du ou des immeubles concernés ;

3° L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;

4° Une notice explicative qui :

a) Indique l'objet de l'opération ;

b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;

c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;

5° Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Préambule

Une Opération de Restauration Immobilière à Thann

La ville de Thann est localisée à l'entrée de la vallée de la Thur, dans la partie méridionale des Vosges alsaciennes. Elle fait partie du pôle urbain de Thann-Cernay, et en constitue le noyau urbain historique. Elle concentre de nombreuses fonctions de centralité urbaine, mais doit aujourd'hui faire face à une perte d'attractivité, se traduisant notamment par une vacance résidentielle et commerciale qui se renforce dans le centre.

La Ville de Thann et la Communauté de Commune Thann Cernay ont adhéré au programme « Petites Villes de Demain », qui vise à leur donner les moyens de concrétiser leur projet de territoire et ainsi redynamiser ce dernier. Le projet de territoire de la Ville de Thann fait l'objet d'une convention cadre pluriannuelle, d'opération de revitalisation de territoire (ORT). Cette dernière, approuvée le 18 juillet 2023, et en vigueur de 2023 à 2028, vise une requalification d'ensemble du centre-ville pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

L'intervention publique sur le parc d'habitat privé ancien, en vue de sa requalification, fait l'objet d'une des cinq orientations de l'ORT. Elle s'est traduite par la signature d'une convention partenariale d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), en vigueur de 2024 à 2029, sur le centre de Thann. Cette opération vise l'amélioration des conditions de vie dans 262 logements. L'opération propose notamment aux propriétaires un accompagnement technique, administratif et financier pour réaliser leur projet de travaux.

C'est dans ce cadre, et en complément d'autres types d'interventions, que la Ville de Thann a décidé de mettre en œuvre, sur 5 immeubles prioritaires, une Opération de Restauration Immobilière (ORI). Ce dispositif contraignant vise à garantir une requalification globale et qualitative des immeubles, en prescrivant des travaux obligatoires.

Objectifs et mise en oeuvre d'une ORI

L'Opération de Restauration Immobilière est une opération d'aménagement définie à l'article L 313-4 du Code de l'Urbanisme: "Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, y compris énergétique lorsqu'elle conduit à une amélioration de la performance énergétique du logement ou du ou des immeubles concernés, de réhabilitation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité d'un ou de plusieurs

immeubles ainsi que la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie, par l'aménagement d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation.”

L'ORI est un outil qui vise à traiter durablement les points durs d'un quartier d'habitat ancien, en obligeant les propriétaires à engager une réhabilitation globale de leur bien, sous peine d'expropriation.

L'ORI fait obligatoirement l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) prononcée par le Préfet du département. A cette fin, la collectivité à l'initiative de la procédure constitue un dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), dans lequel elle détermine notamment les immeubles concernés et le programme général des travaux. Le présent dossier a vocation à être soumis à enquête publique, en vue de la reconnaissance de l'utilité publique de l'opération.

A partir du moment où l'opération a fait l'objet d'un arrêté de DUP, les propriétaires concernés doivent élaborer un programme complet de réhabilitation conforme aux attendus de la DUP, et obtenir un permis de construire avant de démarrer les travaux. L'expropriation n'est pas le but recherché par une ORI. L'objectif de cette opération est avant tout d'obliger les propriétaires à réaliser les travaux de réhabilitation globale de leur bien. Ce n'est qu'en cas de défaillance des propriétaires que la collectivité peut recourir à l'expropriation, après avoir déclenché une deuxième enquête dite “parcellaire”. Cette dernière a pour objectif d'identifier précisément les titulaires de droits et de notifier individuellement aux propriétaires, un programme de travaux détaillé, ainsi qu'un délai d'exécution. Dans l'hypothèse où les propriétaires ne s'engagent pas dans un programme de travaux complet respectant le délai imparti, la collectivité a la possibilité de solliciter des arrêtés de cessibilité visant les immeubles concernés.

1. Objet de l'opération

La ville de Thann est localisée à **l'entrée de la vallée de la Thur** dans la partie méridionale des Vosges alsaciennes. Elle fait partie du pôle urbain de Thann-Cernay, qui comprend 37 472 habitants (INSEE, 2020), et forme par sa population la 4ème agglomération du département, après celles de Mulhouse, Colmar et Saint-Louis-Bâle (partie française).

Les communes du pôle urbain de Thann-Cernay sont regroupées au sein de la Communauté de Communes de Thann-Cernay qui compte 17 communes. Thann est par le nombre de ses habitants la seconde ville de ce territoire après Cernay. Elle en comprend le noyau urbain historique, si bien qu'elle a maintenu jusqu'à aujourd'hui de nombreuses **fonctions de centralité urbaine**, vitales pour le développement et le rayonnement de l'ensemble de l'agglomération et de la vallée de la Thur.

Toutefois, la Ville de Thann doit aujourd'hui faire face à une **perte d'attractivité**. Malgré ses atouts structurels, la Ville a fait le constat au fil de ces dernières années d'une vacance résidentielle et commerciale qui se renforce dans le centre. La Ville de Thann et la Communauté de Commune Thann Cernay ont adhéré au programme « **Petites Villes de Demain** ». Le programme vise à donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralité et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques.

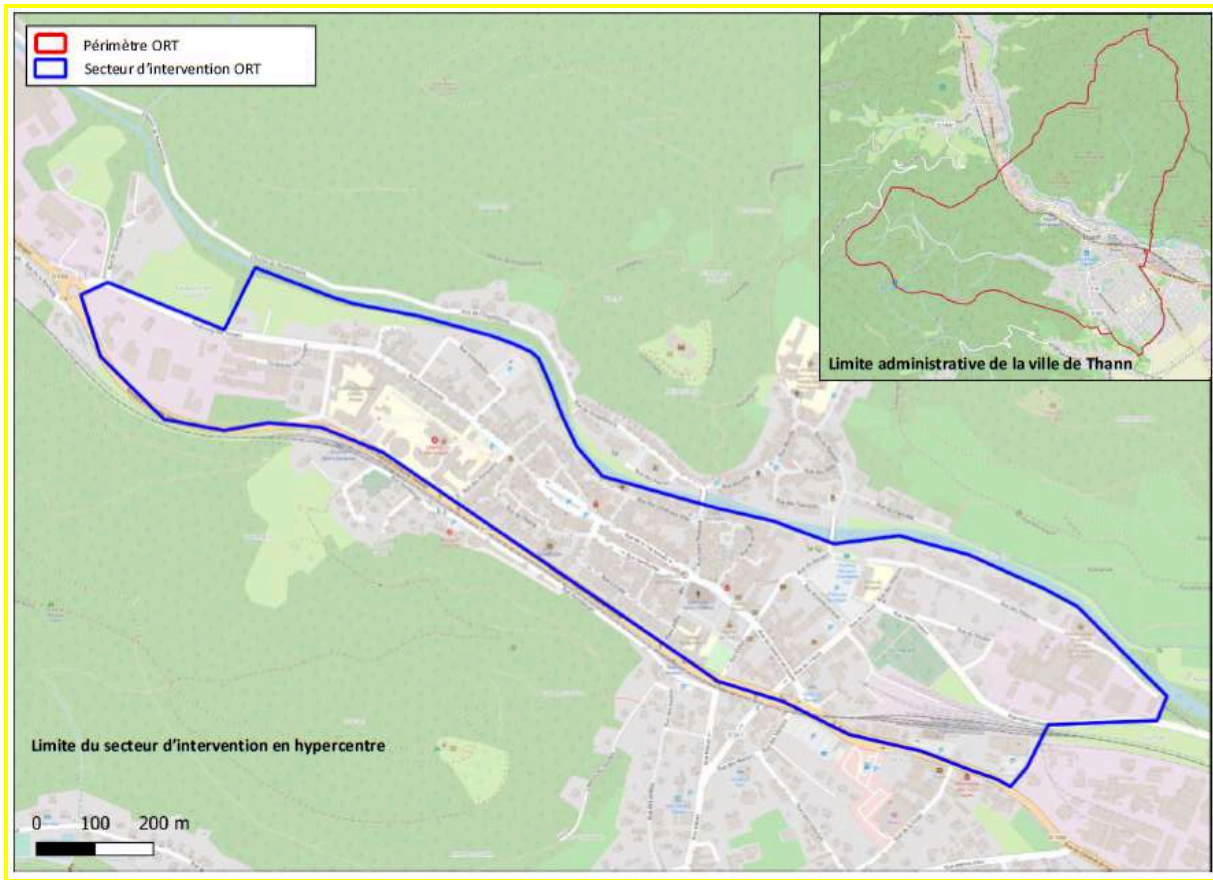
A. L'amélioration du parc de logements privés anciens, un objectif inscrit dans l'ORT

Dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain », la Ville de Thann a élaboré son projet de territoire et l'a décliné dans une convention cadre d'**opération de revitalisation de territoire** (ORT). Cette dernière, approuvée le 18 juillet 2023, et en vigueur de 2023 à 2028, vise une requalification d'ensemble du centre-ville pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

La stratégie territoriale retenue repose sur les orientations suivantes :

- 1. **Permettre une offre attractive de l'habitat en hypercentre grâce à la réhabilitation et à la restructuration ;**
- 2. Favoriser un développement économique équilibré et diversifié ;
- 3. Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public ainsi que le patrimoine urbain paysager et architectural ;
- 4. Développer l'accessibilité, la mobilité et repenser la stratégie de stationnement ;
- 5. Améliorer le cadre de vie et concourir au rayonnement culturel et touristique du territoire.

Périmètre de l'ORT



source: convention d'ORT

B. L'OPAH-RU de Thann centre, un enjeu d'intervention globale

La population thannoise est en baisse consécutivement aux déficits migratoire et naturel. Il est observé une croissance des tranches d'âge de plus de 50 ans, des ménages ainsi que des hommes seuls et des familles monoparentales. Le vieillissement de la population impacte également le territoire.

Le centre-ville regroupe $\frac{1}{4}$ de la population thannoise. Il compte 1324 logements privés, dont près de 40% sont loués, 30% occupés par leur propriétaire et plus de 25% vacants. L'habitat en hypercentre se compose d'un parc ancien majoritaire avec peu de constructions neuves. Il se définit par un bâti assez bas avec une grande majorité de copropriétés. Le prix de l'immobilier est plutôt bas et ce dernier comporte majoritairement des locataires du parc privé. Un quart des logements en centre-bourg ne sont pas occupés et cette vacance est de longue durée.

Concernant l'habitat privé, le diagnostic pré-opérationnel à l'OPAH RU a permis de pointer à l'intérieur du périmètre concerné :

- 40 bâtiments avec des dégradations ;
- 58 logements classés E, F et G (source Ademe) ;
- 26 copropriétés classées D et 3 copropriétés à suivre ;
- Peu de logements adaptés alors que 28% des ménages ont plus de 60 ans ;
- Un parc avec une valeur patrimoniale essentielle ;
- 121 logements potentiellement vacants et 29 dont la vacance est confirmée (soit 150).

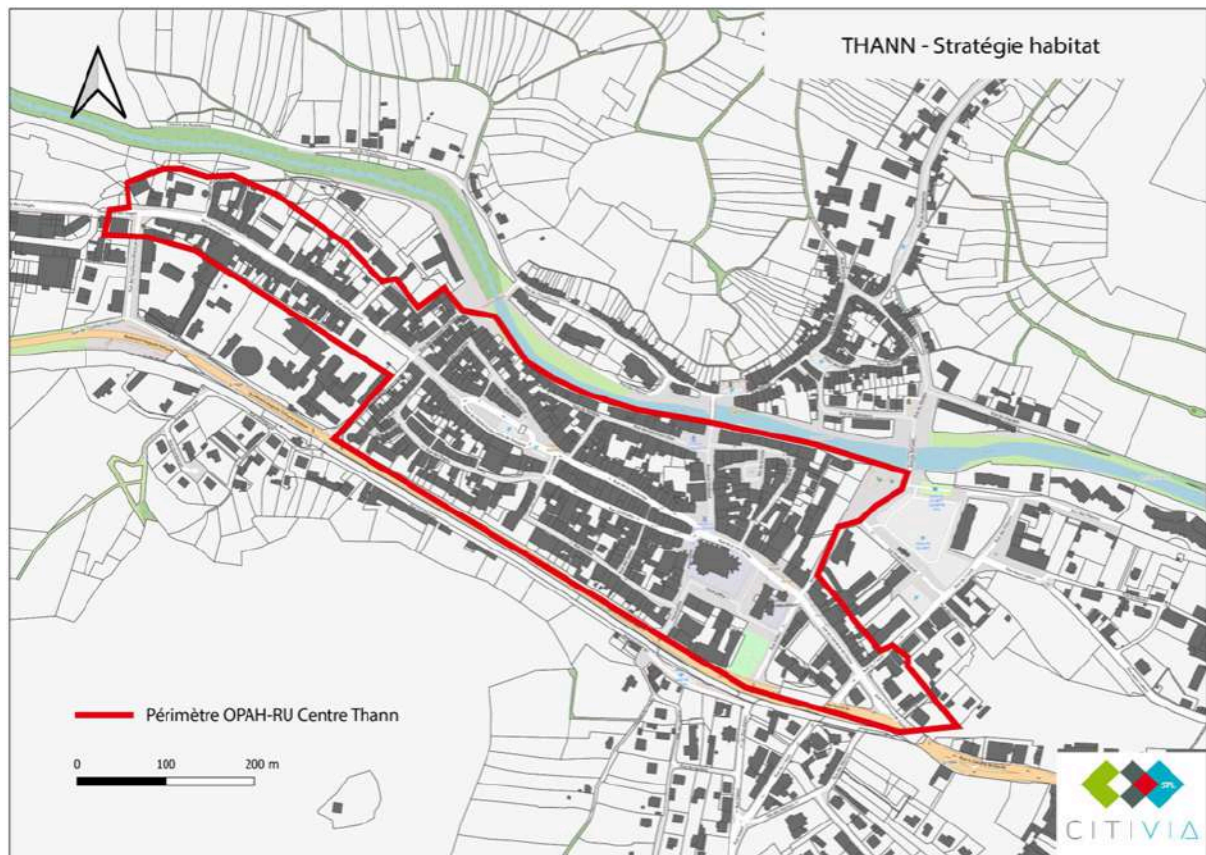
B.1. Les objectifs de l'OPAH-RU de Thann

L'intervention sur l'habitat privé se traduit par la mise en oeuvre, dans le centre de Thann, d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain** (OPAH-RU), dont le lancement a été autorisé par délibération du conseil municipal de la Ville de Thann le 09 décembre 2023, en vigueur de 2024 à 2029. La convention partenariale a été signée le 07 mai 2024.

L'OPAH-RU est un dispositif mis en place pour cinq ans, mobilisant des aides financières de plusieurs partenaires, afin de permettre aux propriétaires de réaliser des travaux de réfection globale, d'amélioration énergétique ou d'adaptation du logement à la perte d'autonomie. Une équipe d'ingénierie est mise gratuitement à la disposition des propriétaires, pour les accompagner dans leur projet de réhabilitation: aide à la définition du projet, estimation des subventions mobilisables, montage et dépôt du dossier de demande de subventions.

La mise en place d'actions incitatives alliées à des actions coercitives doit permettre la requalification de l'habitat privé ancien et la réhabilitation du centre de Thann, périmètre de l'opération.

Périmètre de l'OPAH RU de Thann centre

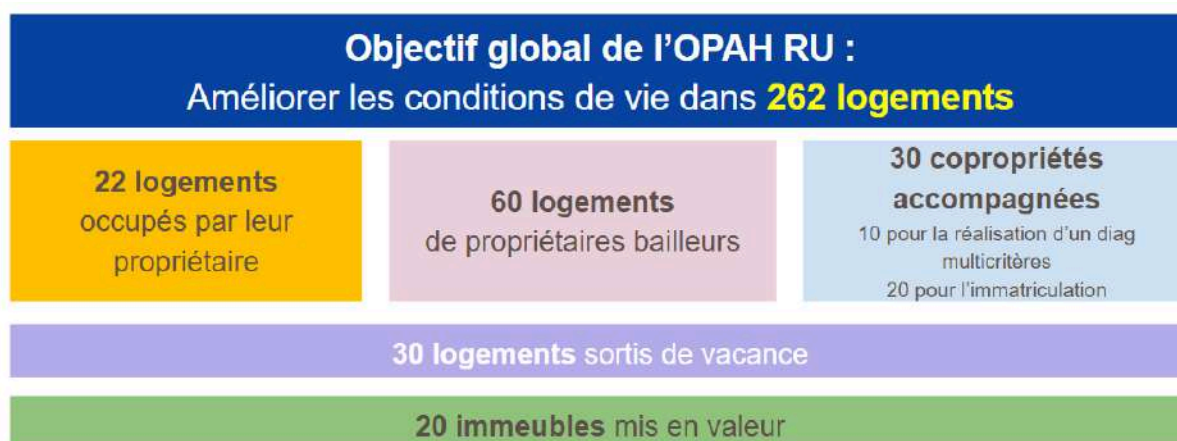


source: convention d'OPAH RU

Les champs d'intervention inscrits dans la convention sont:

- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Améliorer la performance énergétique des logements ;
- Développer une offre locative à loyer maîtrisé ;
- Adapter le logement à la perte d'autonomie ;
- Mettre en valeur le patrimoine et les espaces résidentiels ;
- Réduire la vacance des logements ;
- Accompagner les copropriétés, notamment celles repérées comme étant fragiles ;
- **Articuler l'OPAH-RU avec l'opération de restauration immobilière (ORI).**

Les objectifs quantitatifs de l'OPAH RU sont d'améliorer les conditions de vie dans 262 logements, dont 82 financés par l'Anah.



La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé représente $\frac{1}{3}$ des objectifs quantitatifs de l'OPAH RU.

La convention d'OPAH RU prévoit, au titre des actions coercitives, la mise en oeuvre d'une Opération de Restauration Immobilière, qui en constitue le volet foncier.

La convention précise que l'ORI vise à:

- Définir les logements, immeubles, voire les îlots nécessitant une intervention coercitive ;
- Définir sur chaque immeuble repéré les mesures de prescriptions particulières à l'immeuble ;
- Rendre obligatoire sur ces immeubles les travaux ainsi définis par ces fiches de prescriptions ;
- Faire réaliser dans ces immeubles les travaux d'habitabilité dans une logique globale de réhabilitation complète, durable et requalifiante ;
- Acquérir les immeubles pour lesquels les propriétaires ne peuvent pas ou ne souhaitent pas réaliser des travaux, pour assurer un recyclage durable à des investisseurs ou à des propriétaires occupants avec un cahier des charges et un calendrier de réalisations des travaux prescrits à respecter.

B.2. Les résultats de la première année d'OPAH-RU

L'animation de l'OPAH RU a démarré fin juillet 2024 et a donné lieu à des actions de communication, parmi lesquelles une réunion publique en novembre 2024, la tenue de permanence en mairie tous les mardi après-midi, une page dédiée sur le site internet de la Ville.

La mise en oeuvre de la première année d'OPAH RU a été complexe, compte-tenu de la suspension pendant 3 mois (de juillet à septembre 2025) des aides MaPrimeRenov', et d'une éligibilité restreinte du public et des travaux à compter du 30 septembre 2025. Pour autant, cette première année a confirmé des besoins de travaux très importants.

Parmi les 30 porteurs de projets reçus, 9 sont en train d'élaborer et de monter un projet qui sera financé par l'OPAH. En revanche, l'approche des copropriétés s'est heurtée à un désintérêt généralisé de la plupart des syndicats et des propriétaires, malgré plusieurs relances et des actions diversifiées.

Sur le volet coercitif, une vingtaine d'adresses ont été fléchées prioritaires, en ciblant les immeubles présentant des dysfonctionnements: état dégradé, vacance, signalements, indécence de logements, défaillance présumée des propriétaires,... La liste a été établie à partir des adresses repérées dans l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, de la connaissance des services de la mairie et de ses partenaires, des signalements, et du travail de terrain réalisé par l'opérateur de l'OPAH-RU.

Quatorze de ces adresses donnent lieu à un suivi partenarial, et à des réunions régulières du comité de traitement de l'habitat indigne, mis en place dans le cadre de l'OPAH RU. Ce comité réunit les services de la Ville, le CCAS, la DDT, la CAF, l'ARS, l'ADIL et l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU. Les propriétaires concernés sont systématiquement démarchés, afin de les informer de l'OPAH RU et des accompagner dans la mise aux normes de leur(s) logement(s).

Considérant l'enjeu d'une requalification complète d'un certain nombre d'immeubles, souffrant de la défaillance de leurs propriétaires, malgré l'information partagée sur les aides financières et l'ingénierie mobilisables, la Ville a souhaité mettre en oeuvre une ORI sur 5 immeubles, telle que prévue par la convention d'OPAH-RU.

C. L'identification de 5 adresses pour une ORI à Thann

Parmi les adresses prioritaires, 9 ont fait l'objet d'une étude approfondie. Un courrier a été envoyé à chacun des propriétaires concernés à l'été 2025, pour leur indiquer que leur immeuble faisait partie des cibles prioritaires de l'OPAH-RU, pour lesquelles un réinvestissement global était attendu. Les propriétaires étaient invités à se rapprocher de l'opérateur chargé de l'animation de l'OPAH-RU pour bénéficier d'une visite conseil, d'un accompagnement gratuit pour leur projet de travaux, et d'aides financières pour leur mise en oeuvre. Seul un propriétaire a donné suite, sans pour autant vouloir programmer de visite dans l'immédiat.

Malgré l'opportunité d'un accompagnement administratif et financier pour les propriétaires, aucun ne s'est concrètement engagé dans un projet global de travaux permettant d'assurer la mise aux normes complète des immeubles avec notamment les règles de décence et de salubrité. Ainsi, certains des bâtiments les plus dégradés du secteur d'OPAH RU se trouvent aujourd'hui en situation de blocage et des situations de mal-logement y perdurent. Or, la requalification complète et durable de ces immeubles afin d'assurer leur mise aux normes sur le plan sanitaire et de la décence représente un enjeu central.

Parmi ces immeubles prioritaires, 5 adresses ont été retenues pour faire l'objet d'une ORI, en vue de surmonter des situations de blocage, d'engager les propriétaires dans la requalification complète de leur bien, et ainsi de contribuer à la dynamique globale de requalification du quartier.

Les critères de choix ont porté en tout ou partie sur:

- l'absence de volonté manifeste d'exécuter les travaux de la part des propriétaires pour remédier à ces situations de dégradation, malgré le déploiement du volet incitatif s'appuyant sur des actions de conseil et de mobilisation de subventions
- la dégradation du bien, se manifestant a minima au niveau des parties extérieures (façades, couvertures, menuiseries, zinguerie, ferronnerie,...), voire à de mauvaises conditions d'habitabilité connues notamment à travers les signalements faits auprès des services de la collectivité
- la localisation de ces immeubles. Trois d'entre eux sont ainsi situés sur l'axe principal du centre. Les deux autres sont dans deux rues nettement en voie de déqualification (rue des gants et rue curiale)
- le caractère vacant ou majoritairement vacant des immeubles
- le potentiel résidentiel du bâtiment
- la qualité architecturale ou patrimoniale de l'immeuble et de ses abords

Tout au long des étapes de la procédure, l'équipe en charge de l'animation de l'OPAH-RU continuera d'être gratuitement à la disposition des propriétaires afin de les sensibiliser aux enjeux de travaux, et de les accompagner dans l'élaboration de leur projet et dans l'accès aux financements accordés dans le cadre de l'opération.

Ces propriétaires ont également la possibilité de mettre en vente leur bien : dans ce cas la procédure d'ORI est maintenue à cette adresse et les travaux incombent au nouvel acquéreur.

La finalité de l'ORI est de contraindre les propriétaires à engager les travaux rendus obligatoires. Le recours au recyclage public de ces biens, via une acquisition, voire même une expropriation, n'est pas un objectif en soi, mais une solution de dernier recours, en cas de blocage persistant des propriétaires.

2. Désignation des immeubles concernés

Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Niveaux habitables	Nombre total de logements*	Nombre total de commerces	Statut de propriété
27 rue curiale	9 0118	185	R+2+combles	2	0	Monopropriété
14 rue des gants	9 0028	92	R+2+combles	1	0	Monopropriété (SCI)
33 place de Lattre de Tassigny	10 0025	131	R+1+combles	1	1	Monopropriété (succession)
17 rue de la 1ère armée 10 rue Gerthoffer	8 0056	74	R+3+combles	3	2	Monopropriété (SCI)
10 rue saint Jacques	12 0031	563	R+2+combles	14	2	Monopropriété (SCI)

* Le nombre de logements indiqué dans ce tableau est issu des fichiers Majic, qui sont des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

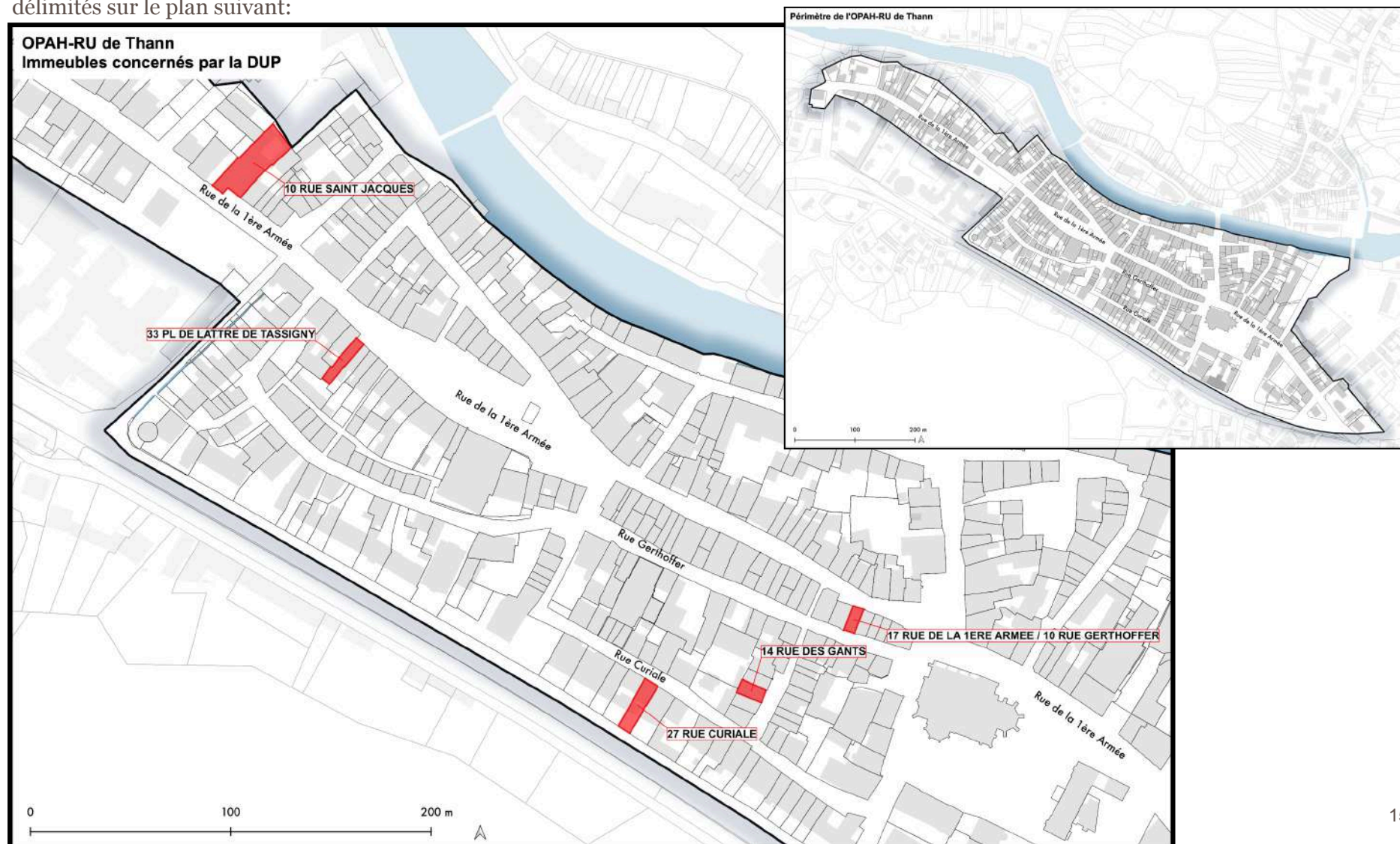
3. Statut d'occupation des immeubles concernés

Adresse	Référence cadastrale	Occupation des immeubles	Nombre total de logements*	Etat d'occupation des logements	Nombre total de commerces et occupation	Statut de propriété
27 rue curiale	9 0118	entièrement vacant	2	2 logements vacants	0	Monopropriété
14 rue des gants	9 0028	entièrement vacant	1	1 logement vacant	0	Monopropriété (SCI)
33 place de Lattre de Tassigny	10 0025	entièrement vacant	1	1 logement vacant	1 (vacant)	Monopropriété (succession)
17 rue de la 1ère armée 10 rue Gerthoffer	8 0056	vacance partielle	3	1 logement locatif, 2 logements vacants	2 (1 occupé et 1 vacant)	Monopropriété (SCI)
10 rue saint Jacques	12 0031	vacance partielle	14	10 logements locatifs, 4 logements vacants	2 (1 occupé et 1 vacant)	Monopropriété (SCI)

* Le nombre de logements indiqué dans ce tableau est issu des fichiers Majic, qui sont des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

4. Plan de situation

Les bâtiments concernés par la Déclaration d'Utilité Publique et leur terrain d'assiette au sein de la commune de Thann sont localisés et délimités sur le plan suivant:



5. Programme global des travaux

Dès lors que les travaux de restauration immobilière sont prescrits par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique, ils deviennent obligatoires.

De manière générale, l'intégralité des normes en vigueur doivent être respectées.

Les prescriptions de travaux comprennent des prescriptions dites « générales », qui rappellent les principales normes et réglementations en vigueur, et les préconisations portant sur la réfection et la mise en valeur des parties communes, et la mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité des logements.

Et des prescriptions dites "particulières", qui sont spécifiques à l'immeuble, au vu de sa configuration, de son état et de sa qualité.

L'attention des propriétaires est par ailleurs attirée sur le fait qu'en application de l'article R 421-14 du code de l'urbanisme, les travaux prescrits dans le cadre de l'opération de restauration immobilière sont soumis à permis de construire.

Dans certaines situations, des travaux de démolition pourront s'avérer opportuns, afin de garantir, conformément à l'art. L313-4 du Code de l'Urbanisme "la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité d'un ou de plusieurs immeubles ainsi que la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie, par l'aménagement d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation".

A. Prescriptions générales

A.1. Documents et règlements principaux à prendre en compte

Un programme global de travaux est fixé pour chaque immeuble. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'urbanisme ainsi que la réglementation en vigueur, dont les principaux documents et règlements sont rappelés ici:

Normes générales d'habitabilité

- Code de la construction et de l'habitation
- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000).
- Décret n° 87-149 du 6 Mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.

- Article R 321-12 à R.321-22 du Code de la construction et de l'habitation sur les conditions d'attribution des aides de l'Agence nationale de l'habitat, et la réglementation technique de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat en cas de recours aux aides de l'ANAH
- Règlement Sanitaire Départemental du Haut-Rhin approuvé par arrêté préfectoral le 2 juillet 1979, modifié par plusieurs arrêtés préfectoraux et mis à jour au 21 janvier 2004
- Règles de salubrité et d'hygiène des locaux d'habitation définies au Code de la Santé Publique (CSP)
- Circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants, et à la protection contre l'incendie.
- Arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation.
- Réglementation de sécurité contre l'incendie : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
- Loi du 11 février 2005, et décret du 17 mai 2006, et les textes subséquents, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

Electricité

- Norme électrique NF C 15-100 pour les parties à rénover
- Décret n°2001-222 du 6 mars 2001 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.

Gaz

- NF DTU 61-1
- Arrêté du 23 février 2018 relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible des bâtiments d'habitation individuelle ou collective, y compris les parties communes

Fumisterie :

NF DTU 24-1

Salubrité et lutte contre le saturnisme et l'amiante

- Articles L1331-22 et L1331-23 du CSP relatifs à la définition des locaux insalubres
- Articles L1334-1 à L1334-12 du CSP relatifs à la lutte contre la présence de plomb
- Articles L1334-12-1 à L1334-17 du CSP relatif à la lutte contre la présence d'amiante
- Arrêté du 16 juillet 2019 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis
- Décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis

Sécurité incendie

- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, modifié par l'arrêté du 13 août 2021
- Circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants
- art. L141-1 à L142-4 du CCH

Performances énergétiques propres au bâti existant

- Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.
- Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, relatif à l'établissement d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ou d'un Audit énergétique, et fixant des objectifs en matière de performance énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour les bâtiments existants.
- Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, fixant les conditions de réalisation des travaux d'efficacité énergétique.
- Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Patrimoine bâti

Art. L621-30 à L621-32 du Code du Patrimoine relatif aux travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, protégé au titre des abords

Selon les dispositions des précédents articles, les travaux réalisés aux abords des monuments historiques sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Le maître d'ouvrage est tenu d'informer le service régional de l'archéologie de toute découverte fortuite d'objet ou vestige pouvant intéresser l'histoire et l'archéologie, qui pourra être effectuée au cours des travaux.

Règlements locaux

- Plan local d'urbanisme (PLU) de Thann approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 22 janvier 2019, modifié le 26 octobre 2023 par modification simplifiée n°1.
- Règlement du service public de l'assainissement collectif de la communauté de communes de Thann Cernay, 17 novembre 2022
- Règlement du service public de l'eau de la communauté de communes de Thann Cernay, 17 novembre 2022
- Arrêté n°2013052-0009 du 21 février 2013 modifiant l'arrêté n°981720 du 24 juin 1998 modifié portant classement des infrastructures de transports terrestres du département du Haut-Rhin et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage.
- Arrêté N°BDSC-2018-262-01 du 19 septembre 2018 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologique majeurs et les pollutions
- Arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.
- PPRI de la Thur approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2003

Les dispositions suivantes portent sur la nature des travaux qui sont précisés dans les fiches individualisées par immeuble. Elles reprennent:

- la réfection et mise en valeur des parties communes
- la réhabilitation des parties privatives avec la mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité des logements

A.2. Dispositions relatives aux parties communes

Les travaux de restauration qui seront mis en œuvre devront être réalisés de façon à respecter la qualité architecturale des édifices tant sur le plan esthétique que structurel.

Toutes les interventions tendront à améliorer la qualité de vie des espaces habitables dans les immeubles, tout en préservant les spécificités constructives et ornementales du bâti.

Façades et menuiseries extérieures

Le principe de ravalement retenu est la conservation et la restauration des façades dans leur état initial mais également des décors, des menuiseries et des ferronneries. L'objectif est ainsi de redonner aux façades leur « rôle technique » en leur rendant leur étanchéité, mais également de les mettre en valeur d'un point de vue patrimonial. Ainsi, l'ordonnement et la composition architecturale d'origine seront respectés.

Les revêtements incompatibles avec une structure à pans de bois devront être retirés et remplacés par un enduit perspirant, intégrant si possible un correcteur thermique.

Les volets battants seront conservés et restaurés au besoin. Les volets roulants qui auront été installés en lieu et place des volets battants seront déposés.

Les portes en bois seront conservées et restaurées au besoin.

En cas d'habitabilité des combles, les ouvertures à créer en toiture seront des lucarnes de toit.

En cas de doute sur la stabilité de la structure, un diagnostic de contrôle de la structure devra être mené, et le cas échéant des travaux de renforcement de la structure seront à intégrer au projet de réhabilitation.

Espaces communs

Les soupiraux devront être conservés voire rétablis, afin de garantir la circulation de l'air dans les caves.

Chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, les travaux visent à créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle,

armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, local vélos et à poussettes.

A.3. Dispositions relatives aux parties privatives

Les travaux prescrits ont pour objet d'offrir des logements conformes aux normes de salubrité, d'habitabilité et de sécurité en vigueur.

Les programmes de réhabilitation sur ces bâtiments devront intégrer une amélioration de la performance énergétique des bâtiments, respectant a minima les seuils fixés par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et résilience », et anticipant le calendrier fixé par cette loi. L'art. 160 de cette loi fixe un niveau de performance énergétique minimale correspondant à l'étiquette F au 1er Janvier 2025, à l'étiquette E au 1er janvier 2028, et à l'étiquette D au 1er janvier 2034. En cas de recours aux subventions de l'OPAH-RU, les programmes de travaux devront obligatoirement respecter l'étiquette D.

La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

B. Programme par immeuble

Le terme “réfection” désigne le « travail de remise en état et de réparation d’un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions. Le résultat d’une réfection est en principe analogue à ce qui existe ou à ce qui aurait dû exister. » (Source : DE VIGNAN, Jean, Le petit dicobat, dictionnaire général du bâtiment, Paris : Arcature, 4ème édition, 2008, 957 pages, p 741).

Le terme “reprise” désigne la réfection partielle d’un ouvrage.

**27 rue curiale
9 0118**



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble à usage d'habitation	
Typologie	1 bâtiment en R+2+combles aménageables
Epoque de construction	16 ^{ème} et 19 ^{ème} siècle
Composition	2 logements

* Le nombre de logements indiqué dans ce tableau est issu des fichiers Majic, qui sont des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

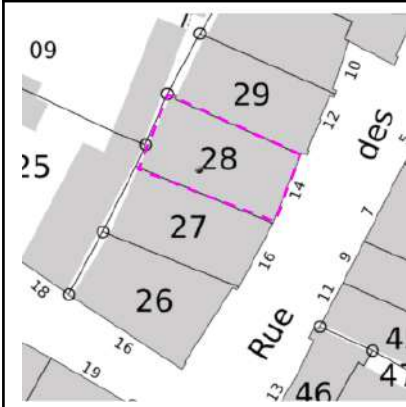
PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Parties communes :	
Façades / Menuiseries extérieures	<ul style="list-style-type: none"> • Immeuble en moellons : retrait et pose d'un nouvel enduit perspirant • Remplacement des menuiseries • Rénovation ou remplacement des volets battants bois • Mise en place de barres d'appui aux fenêtres
Couverture / zinguerie	<ul style="list-style-type: none"> • Réfection de la couverture et de la zinguerie
Espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes des réseaux électrique, d'eaux pluviales et d'assainissement • Aménagement d'un local ordures ménagères • Réfection des réseaux enterrés et extérieurs • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Mise aux normes de sécurité incendie
Parties privatives :	
Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de sécurité et de confort, y compris thermique

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Façade	Conservation des travées de façades et ouverture des anciens soupiraux
--------	--

**14 rue des gants
9 0028**



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble à usage d'habitation

Typologie	1 bâtiment en R+2+combles aménageables
Epoque de construction	16 ^{ème} et 19 ^{ème} siècle
Composition	1 logement

* Le nombre de logements indiqué dans ce tableau est issu des fichiers Majic, qui sont des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Parties communes :

Façades / Menuiseries extérieures	<ul style="list-style-type: none"> • Réfection des façades • Changement et réfection des menuiseries • Respect de l'ordonnancement des façades en cas de création de baie • Rénovation des volet bois battants et ajout des volets manquants
Couverture / zinguerie	<ul style="list-style-type: none"> • Réfection de la couverture • Reprise structurelle de la charpente
Espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> • Redistribution à penser pour un logement et non plusieurs • Réfection des revêtements intérieurs • Aménagement d'un local ordures ménagères • Mise aux normes des réseaux électrique, d'eaux pluviales et d'assainissement • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Etude structure de contrôle des planchers (étaieement actuellement) et intégration de ses prescriptions

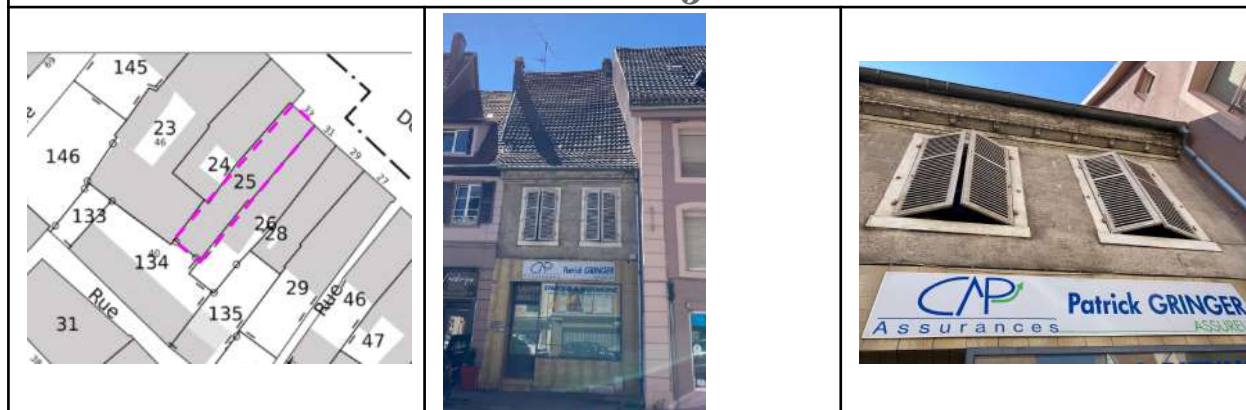
Parties privatives :

Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de sécurité et de confort, y compris thermique
-----------	--

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Façade sur rue	à conserver , porte en bois à restaurer
----------------	---

33 place de Lattre de Tassigny 10 0025



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble à usage d'habitation et de commerce	
Typologie	1 bâtiment en R+1+combles aménageables
Epoque de construction	19 ^{ème} siècle
Composition	1 local commercial et 1 logement

* Le nombre de logements indiqué dans ce tableau est issu des fichiers Majic, qui sont des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Parties communes :	
Façades / Menuiseries extérieures	<ul style="list-style-type: none"> • Rénovation des menuiseries y compris des volets battants bois • Réfection des façades
Couverture / zinguerie	<ul style="list-style-type: none"> • Réfection de la couverture
Espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un accès indépendant au logement • Réfection des revêtements intérieurs • Aménagement d'un local ordures ménagères • Mise aux normes des réseaux électrique, d'eaux pluviales et d'assainissement • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Mise aux normes de sécurité incendie
Parties privatives :	
Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de sécurité et de confort, y compris thermique

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Façade sur rue	Traitement de la façade en cohérence avec le bâti adjacent
Si construction parasite	Curage des annexes arrières

**17 rue de la 1ère armée - 10 rue Gerthoffer
8 0056**



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble à usage d'habitation et de commerce	
Typologie	1 bâtiment en R+3+combles aménageables
Epoque de construction	16 ^{ème} et 19 ^{ème} siècle
Composition	3 logements et 2 locaux commerciaux

* Le nombre de logements indiqué dans ce tableau est issu des fichiers Majic, qui sont des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Parties communes :	
Façades / Menuiseries extérieures	<ul style="list-style-type: none"> • Immeuble en moellons : retrait et pose d'un nouvel enduit perspirant • Remplacement ou rénovation des volets battants bois et ajout des volets manquants • Mise en place de barres d'appui aux fenêtres
Couverture / zinguerie	<ul style="list-style-type: none"> • Remplacement de la couverture et de la zinguerie • Démolition de la corniche béton
Espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement d'un local ordures ménagères • Réfection des revêtements intérieurs • Mise aux normes des réseaux électrique, d'eaux pluviales et d'assainissement • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Mise aux normes de sécurité incendie
Parties privatives :	
Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de sécurité et de confort, y compris thermique

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Façade	<ul style="list-style-type: none"> • Historique, s'intégrant à son cadre urbain bâti, à conserver et restaurer • Recomposition de la façade en fermant la baie du centre au premier étage, côté rue de la 1ere armée • Colorisation à revoir pour harmonisation (façades avant et arrière)
--------	--

**10 rue saint Jacques
12 0031**



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble à usage d'habitation et de commerce	
Typologie	Ensemble de bâtiments en R+2+combles aménageables
Epoque de construction	18 ^{ème} siècle
Composition	14 logements et 2 locaux commerciaux

* Le nombre de logements indiqué dans ce tableau est issu des fichiers Majic, qui sont des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Parties communes :	
Façades / Menuiseries extérieures	<ul style="list-style-type: none"> • Réfection de la façade sur cour et nettoyage de la façade sur rue • Retrait de la végétation grimpante dégradant la façade sur cour et le bâtiment voisin • Retrait des unités extérieures de climatisation ou de chauffage
Couverture / zinguerie	<ul style="list-style-type: none"> • Entretien des différents toitures et des accessoires
Espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement d'un local ordures ménagères • Mise aux normes des réseaux électrique, d'eaux pluviales et d'assainissement • Retrait de la fosse septique • Réfection des réseaux enterrés et extérieurs • Réaliser un diagnostic sécurité incendie et mise aux normes • Elimination des risques de pollution au plomb, amiante et parasitaire • Redistribution des dégagements horizontaux et verticaux
Parties privatives :	
Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de sécurité et de confort, y compris thermique

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Façade sur rue	Remarquable, à conserver (belle couverture mansardée)
Si construction parasite	Curage sur cour, pour suppression des masques solaires et d'éclaircissement

6. Appréciation sommaire des dépenses

A. Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

En application de l'article R 313-24 du Code de l'urbanisme, la valeur vénale des immeubles avant restauration a été estimée par la Direction départementale des Finances Publiques du Haut-Rhin, à **679 812 €**, conformément à l'avis en date du 09/01/2026. L'avis précise que la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération intègre aussi des indemnités de remploi estimées à 68 981 € et des aléas à 67 981 €. Soit des indemnités totales de dépossession estimées à 816 774 € HT.

B. Estimation sommaire du coût des restaurations

Les coûts de travaux présentés ci-dessous, sont exprimés hors taxes, hors prestations intellectuelles et honoraires divers. Ils constituent des coûts moyens par mètre carré et par immeuble, et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le propriétaire lui-même.

Les coûts ont été estimés à partir d'un constat visuel de l'état d'entretien des immeubles et des logements, lorsqu'ils ont pu être visités, des références au niveau national des coûts de réhabilitation, des exemples de réhabilitations antérieurement menées dans des immeubles ou maisons aux caractéristiques similaires. Les coûts indiqués pour les façades portent sur l'ensemble des façades et pignons de l'immeuble, y compris ceux non visibles depuis l'espace public.

Une réhabilitation lourde porte sur l'ensemble des lots de travaux et nécessite une intervention globale souvent à neuf alors qu'une réhabilitation moyenne induira une intervention mixte, par exemple par une reprise ponctuelle d'un des lots travaux sur une partie de la construction, ou d'un remplacement (à neuf) ou en cas d'absence d'élément, une création de ce dernier.

niveau de réhabilitation	montant en € HT /m ² de surface habitable	surfaces habitables actuelles	Coût total HT
moyenne	1 450 €/m ²	760 m ²	1 102 000 €
lourde	1 800 à 2 000 €/m ²	414 m ²	770 000 €
TOTAL		1174 m²	1 872 000 €

Le coût global des travaux devant être réalisés au titre des prescriptions s'élèverait donc à : **1 872 000 € HT**, soit une moyenne de 1 595 € HT/m² de surface habitable.

7. Annexe

Extrait de l'avis de la Direction départementale des Finances Publiques du Haut-Rhin sur la valeur vénale des biens, en date du 09/01/2026

Direction Générale des Finances Publiques	Le 09/01/2026
Direction départementale des Finances Publiques du Haut-Rhin	
Pôle d'évaluation domaniale du Haut-Rhin Cité administrative - Bâtiment B 3 rue Fleischhauer 68026 COLMAR Cedex Courriel : ddfip68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr	Le Directeur départemental des Finances publiques du Haut-Rhin
POUR NOUS JOINDRE	à
Affaire suivie par : Laetitia Duchêne-Marschall Courriel : laetitia.duchene-marschall@dgfip.finances.gouv.fr Téléphone : 03 89 24 72 10	Commune de Thann
Réf DS : 27379983 Réf OSE : 2025-68334-78842	
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI)	
<i>La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr</i>	
	
Nature des biens :	Deux maisons de ville et trois immeubles mixtes
Adresses des biens :	17 rue de la 1ère Armée-10 rue Gerthoffer 27 rue Curiale 14 rue des Gants 33 place de Lattre de Tassigny 10-12 rue Saint-Jacques 68800 THANN
Dépense prévisionnelle :	816 774 € dont : Indemnité principale : 679 812 € Indemnités de emploi : 68 981 € Aléa : 67 981 €
Réf DS : 27379983 / Réf OSE : 2025-68334-78842	
1	