



QUARTIER FONDERIE
Immeuble à réhabiliter
25 rue du Manège
MULHOUSE



CITIVIA SPL
24 Rue Carl Hack, 68100 Mulhouse
commercial@citivia.fr
03.89.43.87.67
www.citivia.fr





SOMMAIRE

3

CONTEXTE ET DESCRIPTION

4

SITUATION

5

PLAN GUIDE FONDERIE SUD

6

PERMIS DE CONSTRUIRE

7

ETAT DES LIEUX

9

FICHE INVESTISSEUR

10

CONTACTS





Contexte du projet

La ville de Mulhouse s'est engagée dans un vaste projet de renouvellement urbain, concernant notamment des quartiers péricentraux de la ville, avec le soutien de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Ces quartiers ont pu ainsi bénéficier de moyens conséquents permettant la réalisation d'actions et d'opérations concentrées, capable de générer des effets leviers pour en améliorer la dynamique et la qualité de vie pour ses habitants.

Description du projet

Le secteur Sud du Péricentre, notamment le quartier Fonderie de la Ville de Mulhouse constitue un territoire d'enjeux à l'échelle de la Ville et de l'Agglomération.

Les interventions réalisées jusqu'à présent sur ce quartier ont permis l'implantation de grands équipements publics : Université, Maison de l'Industrie, KMO (écosystème dédié à l'industrie et au numérique), qui en ont indéniablement changé sa physionomie et sa population en accueillant de nouveaux salariés et des étudiants.

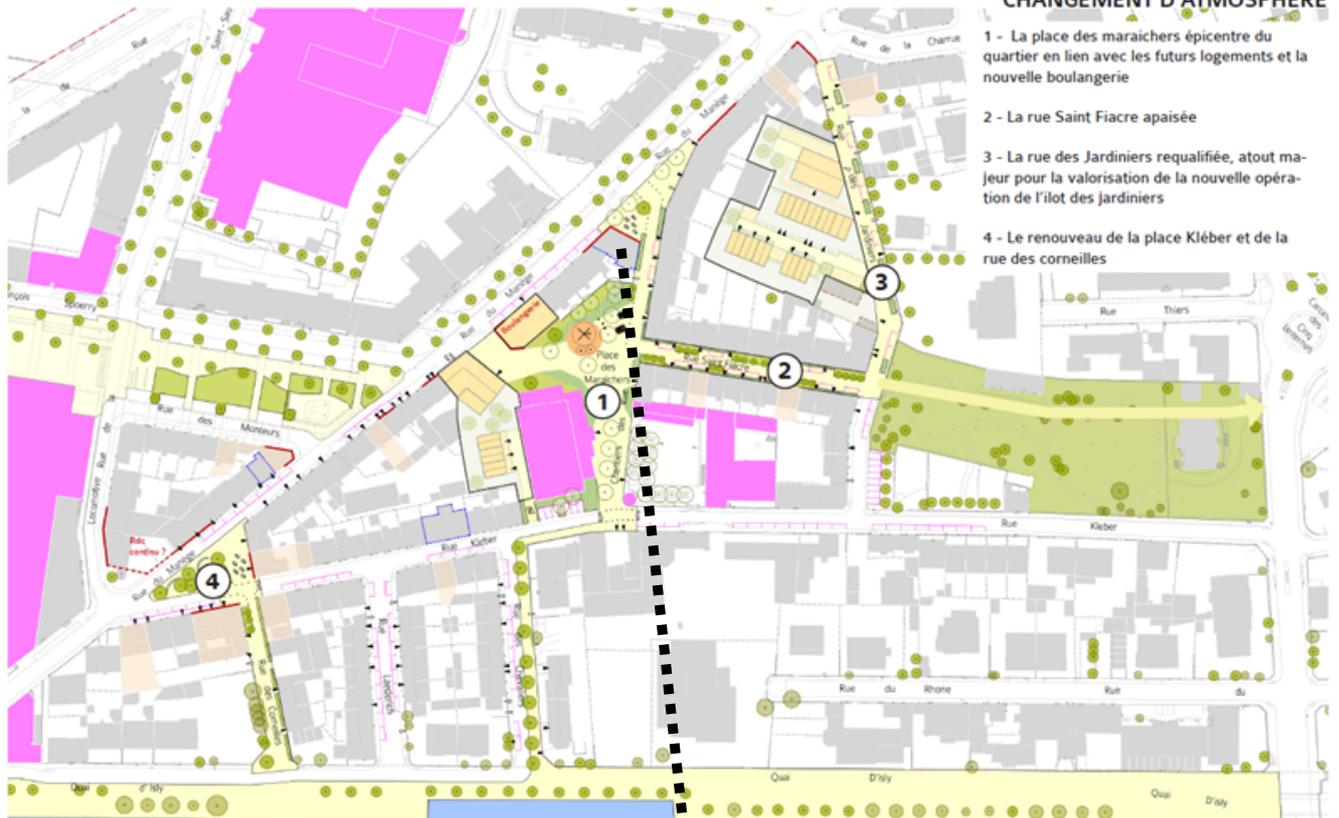
Plus spécifiquement, le projet du quartier de la Fonderie se décline en 4 axes :

- Requalifier l'habitat ancien pour renforcer attractivité résidentielle (ORI, OPAH) ;
- Améliorer le maillage interne et les liens vers le centre-ville pour davantage intégrer le quartier dans un fonctionnement de « cœur d'agglomération » ;
- Développer de nouveaux programmes (programme de logements Greenlofts, coliving, bureaux, ...) en complément des équipements d'intérêt général déjà réalisés ;
- Mettre en œuvre le projet Mulhouse Diagonales sur ce secteur : projet qui consistera notamment à créer un parcours piéton le long des berges, connecter le quartier de la Fonderie aux bords du canal de décharge de l'Ill, rouvrir le chenal historique de l'Ill.

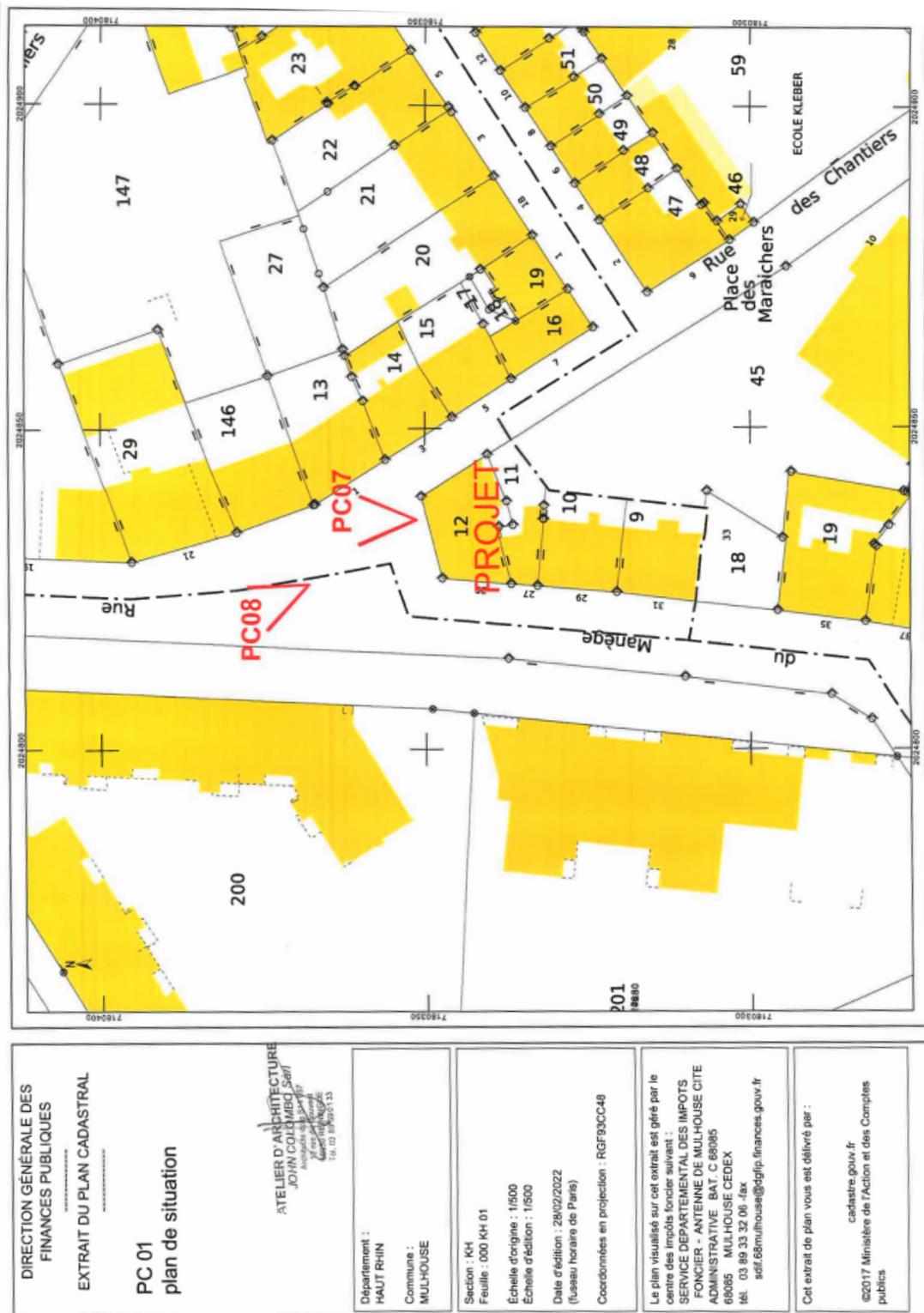
PLAN DE SITUATION DE L'IMMEUBLE

L'ESPACE PUBLIC SUPPORT DE TRANSFORMATION

ÉPAISSEUR PLANTÉE, STATIONNEMENT ET CHANGEMENT D'ATMOSPHÈRE



PERMIS DE CONSTRUIRE

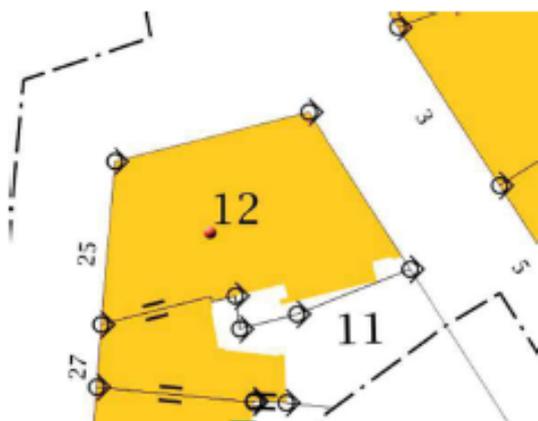


Permis de construire:

https://drive.google.com/drive/folders/1ZG9n-fIRDWp5sqDPR03VnczeRA2z-9CB?usp=share_link

ETAT DES LIEUX DU 25 RUE DU MANÈGE

REF. CADASTRALES	SURFACE AU SOL	NOM DE LA RUE	NUMERO DE L'IMMEUBLE
KH N°0012	189 M ²	Rue du Manège	25



CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

Surface de l'immeuble : ≈ 606 m²

Occupation : PB

Situation locative : Vacance totale

Typologie du bâti : SS+ R (commerce vacant) +2+C

COMMENTAIRES :

Propriétaire : Immeuble porté par CITIVIA pour recyclage. Commerce vacant.

Logements : 10 logements

Occupation : Vacant

ETAT DE L'IMMEUBLE 25 RUE DU MANEGE

	DESCRIPTION BATI
Soubassement	
Façade	Façades défraichies
Fenêtres/porte	Fenêtre PVC double vitrage 1 vantail vétuste
Volets	Volets roulants état moyen Volets roulants vandalisé sur portes en RDC
Couverture/Toiture	Couverture en bon état, lucarnes à vérifier
Zinguerie	Zinguerie vétuste
Annexes /Cour	Cour exigüe
Escalier/paliers	Dégradés
Réseaux	Dégradés Emplacement d'une ancienne climatisation avec boîtier extérieur démontée
Divers	

PRESCRIPTIONS GENERALES

PARTIES COMMUNES		
	Etat des Lieux	Prescriptions générales
Façade	Façades défraichies	Réfection
Toiture	Lucarnes à contrôler Zinguerie vétuste	Réfection
Escalier/paliers	Parties communes dégradées	Réfection
Réseaux	Dégradés/vandalisés	Réfection
PARTIES PRIVATIVES		
Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité	

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES		
	Etat des Lieux	Prescriptions générales
Porte d'entrée	Porte d'entrée vétuste	Réfection/remplacement
Fenêtres	Certaines fenêtres vétustes	Réfection/remplacement
Eléments particuliers	Volets roulants vétustes	Réfection

En cas de réfection ou de remplacement des clôtures, ferronneries, fenêtres, portes d'entrée, portails et volets se conformer à la réglementation en vigueur.

FICHE INVESTISSEUR



Restructuration d'un immeuble dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière à Mulhouse

Estimation des subventions :

Base de travaux subventionnables(avec honoraires MOE)qui pourrait être retenue par l'ANAH : 340.000€HT

Cas N° 1 - 6 logements relevant du dispositif loc'avantage 1

Subvention ANAH* : 119.000€ + Prime habiter mieux de 2000€/logt

Subvention Ville : 51.000 €

Prime M2A : 1 500€/logt

*Obligation d'avoir recours à un Maître d'œuvre si montant de travaux supérieurs à 100 000€HT

Obligation de faire réaliser un DPE avant travaux ainsi qu'une projection prenant en compte les travaux qui seront réalisés avec pour objectif d'atteindre au minimum la classe D

Total des subventions estimées : 191.000 €

Montant de loyer maximum estimé :

Loyer type loc 1 :

1° ETAGE : logement T1 - 31 m² : 298€/mois hors charges - logement T4 - 80 m² : 604€/mois hors charges

2° ETAGE : logement T1 - 31 m² : 298€/mois hors charges - logement T4 - 80 m² : 604€/mois hors charges

COMBLES : logement T2 - 33 m² : 323€/mois hors charges - logement T4 - 66 m² : 523€/mois hors charges

Soit un montant total mensuel de : 2650€

Cas N° 2 - 6 logements relevant du dispositif loc'avantage 2

Subvention ANAH* : 119.000€ + Prime habiter mieux de 2000€/logt

Subvention Ville : 51.000 €

Prime M2A : 1 500€/logt

*Obligation d'avoir recours à un Maître d'œuvre si montant de travaux supérieurs à 100 000€HT

Obligation de faire réaliser un DPE avant travaux ainsi qu'une projection prenant en compte les travaux qui seront réalisés avec pour objectif d'atteindre au minimum la classe D

Total des subventions estimées : 191.000 €

Montant de loyer maximum estimé :

Loyer type loc 2 :

1° ETAGE : logement T1 - 31 m² : 246€/mois hors charges - logement T4 - 80 m² : 498€/mois hors charges

2° ETAGE : logement T1 - 31 m² : 246€/mois hors charges - logement T4 - 80 m² : 498€/mois hors charges

COMBLES : logement T2 - 33 m² : 266€/mois hors charges - logement T4 - 66 m² : 431€/mois hors charges

Soit un montant total mensuel de : 2185€

Possibilités d'éventuelles subventions complémentaires :

- Subvention de la part de la Ville pour les travaux de ravalement de façade si utilisation d'une peinture minérale répondant à la norme AFNOR 30808 classe1b1 (travaux non subventionnés par l'ANAH).

AVANTAGES FISCAUX : Le fait de conclure une convention avec l'Anah permet de bénéficier d'une réduction d'impôts de 15% dans le cadre du dispositif loc 1 et de 35% dans le cadre du dispositif loc 2

IMPORTANT :

Les montants mentionnés ne sont que des estimations afin de vous aider à établir le financement de votre projet. Les montants définitifs seront validés par les différents financeurs au vu d'un dossier complet et selon la réglementation en vigueur.

CITIVIA ne pourra pas être tenu pour responsable en cas d'engagement de montants différents.



CONTACTS

Informations Commerciales

- Sylvie HERO Responsable Commerciale
 - 03.89.59.61.83
 - commercial@citivia.fr

Informations Subventions

- Valéry BALLAND Chargé de Réhabilitation
 - 03.89.33.29.27