



QUARTIER FONDERIE Immeuble à réhabiliter

58 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, K M 0 (éco-système 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 ;

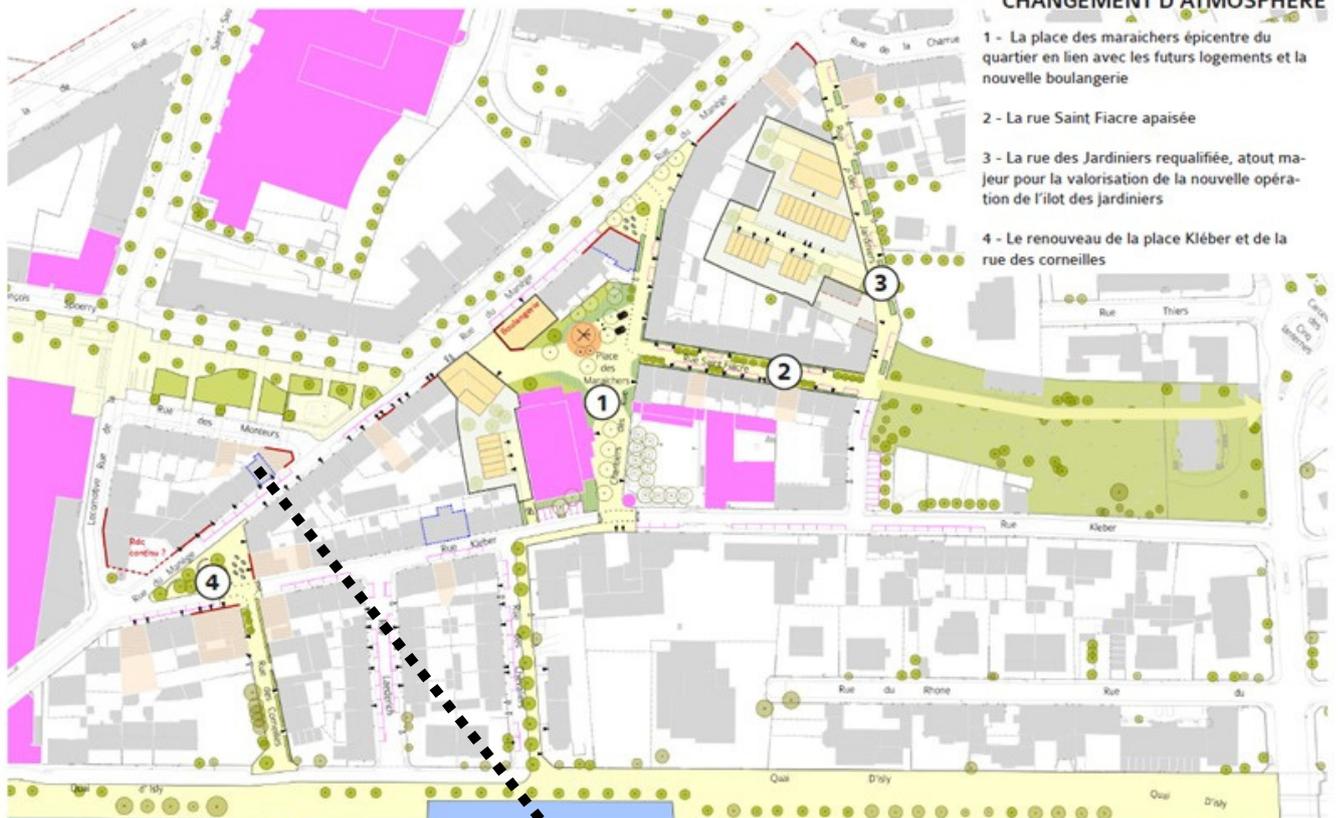
Mettre en œuvre le projet Mulhouse Diagonales sur ce secteur : projet qui consistera

- 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.

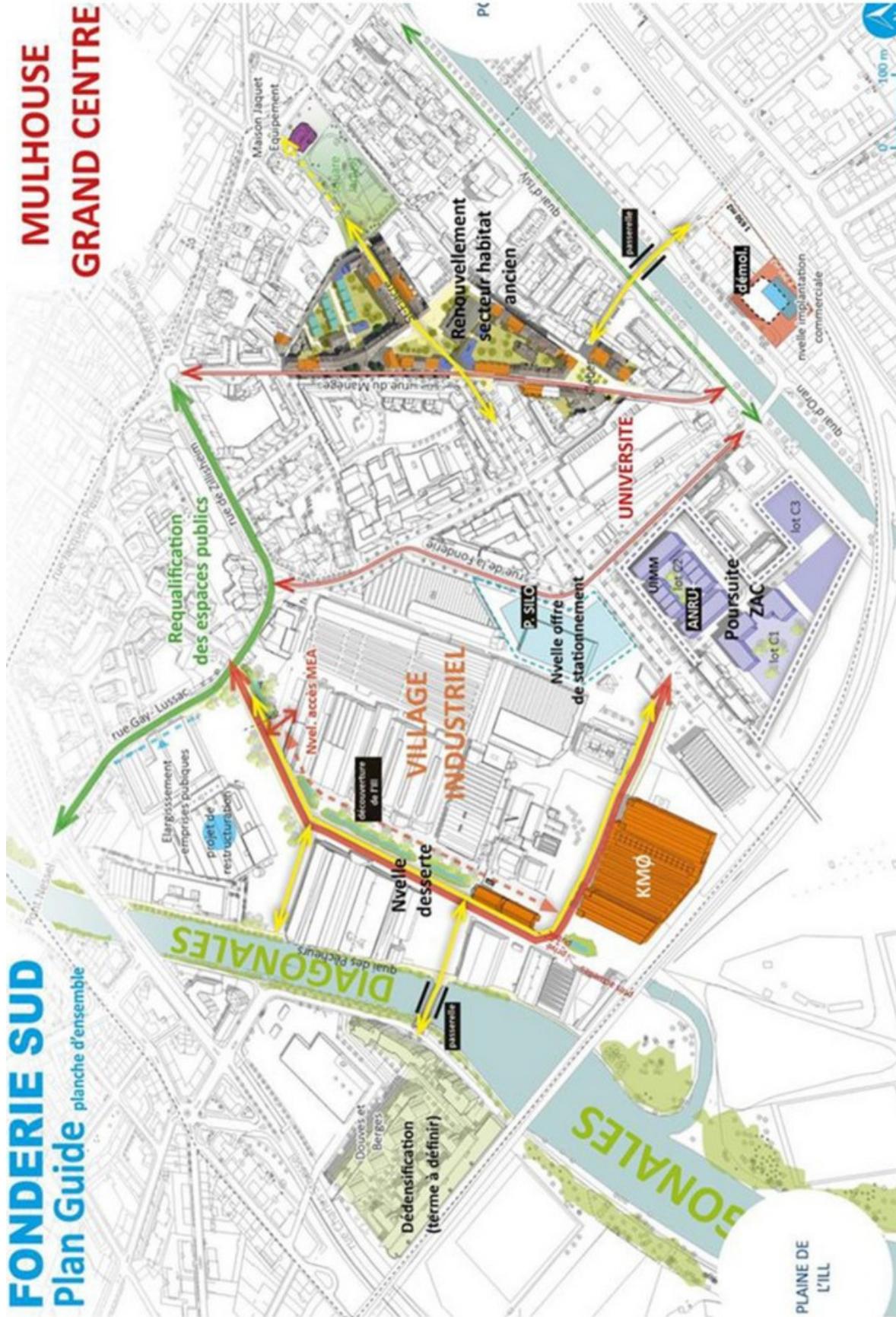
PLAN DE SITUATION DE L'IMMEUBLE

L'ESPACE PUBLIC SUPPORT DE TRANSFORMATION

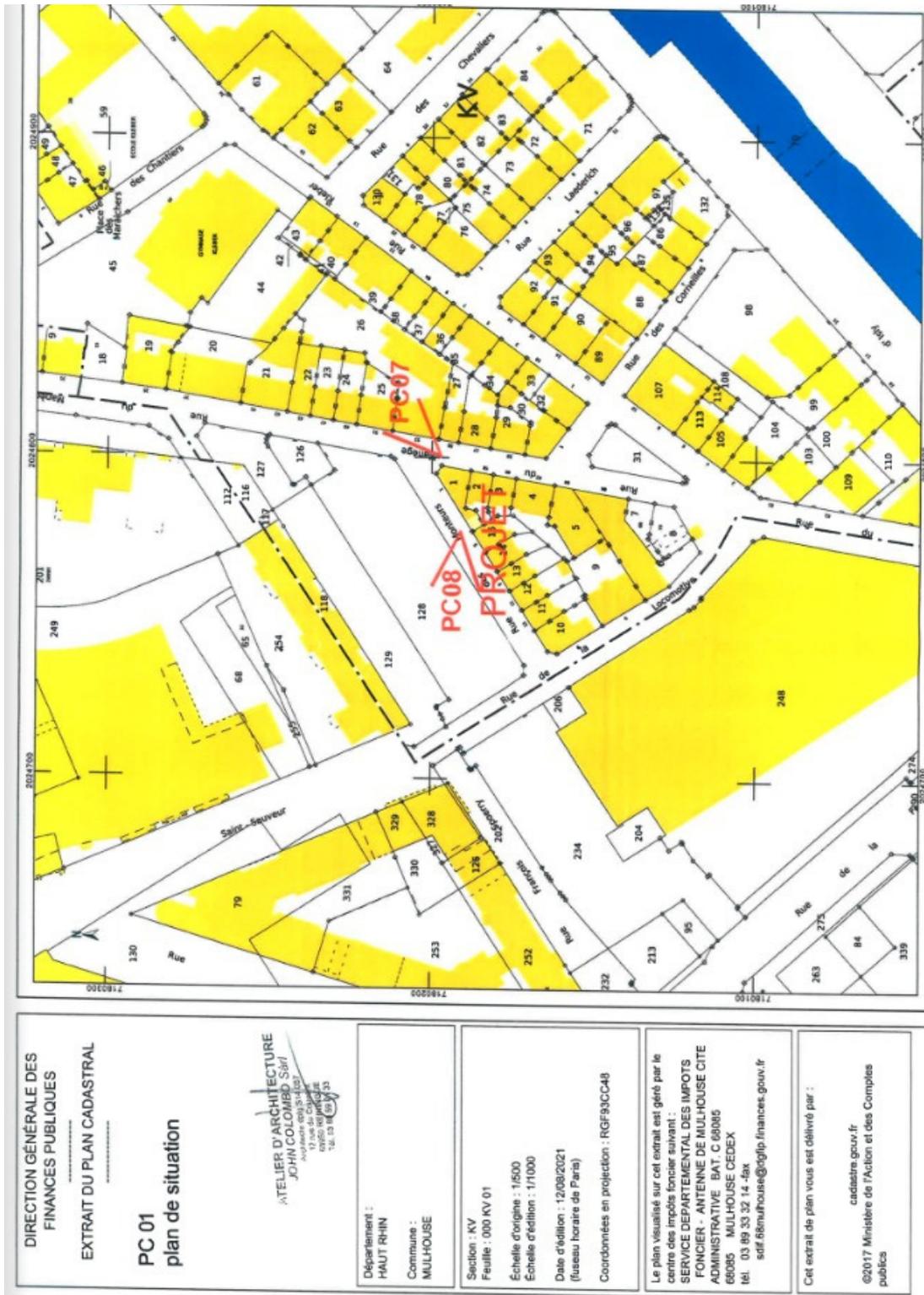
ÉPAISSEUR PLANTÉE, STATIONNEMENT ET CHANGEMENT D'ATMOSPHÈRE



PLAN GUIDE FONDERIE SUD



PERMIS DE CONSTRUIRE

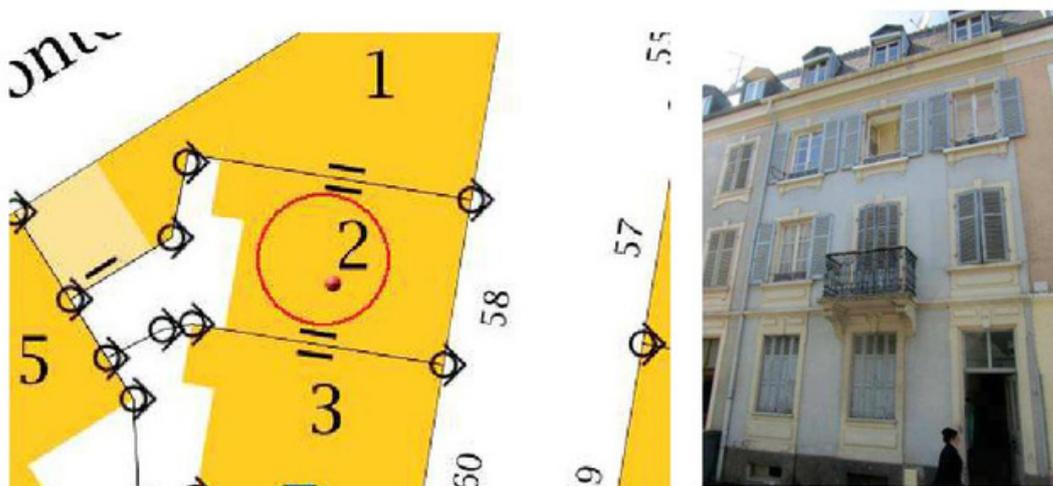


Permis de construire:

<https://drive.google.com/file/d/1qldgCGgvkMqiyohBeVFQrfz4IT3DQsbl/view?usp=sharing>

ETAT DES LIEUX DU 58 RUE DU MANÈGE

| REF. CADASTRALES | SURFACE AU SOL | NOM DE LA RUE | NUMERO DE L'IMMEUBLE |
|------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| KV N° 0002 | 95 M ² | Rue du Manège | 58 |



CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

Surface de l'immeuble : $\approx 343 \text{ m}^2$

Occupation : 1 POB

Situation locative : Vacance partielle - 3 locataires (RDC +1+C)

Typologie du bâti : SS+R+2+C

COMMENTAIRES :

Propriétaire : Indivision (KARAKAS/MESUT ; GORURYILMAZ/LEYLA)

Logements : 4 logements

Occupation : Appartement du 2^{ème} étage : 3 pièces dont cuisine, Centrale au gaz, Toilette et douche à l'intérieur pour 450 euros charges comprises

1 propriétaire occupant KARAKAS/MESUT

ETAT DE L'IMMEUBLE 58 RUE DU MANEGE

| | DESCRIPTION BATI |
|--------------------|--|
| Soubassement | |
| Façade | Défraichie sur les 2 faces |
| Fenêtres/porte | Fenêtre simple vitrage en bois. Encadrement dans un bon état Porte d'entrée dans un mauvais état |
| Volets | Volet battant (étages) et volet roulant vétustes (combles) Volet accordéon en RDC |
| Couverture/Toiture | Couverture délabrée, lucarne dégradée |
| Zinguerie | Zinguerie dégradée |
| Annexes /Cour | RAS |
| Escalier/paliers | Communs très dégradés. Peinture gondolée, présence de champignons et des traces de moisissures |
| Réseaux | Colonne électrique à reprendre Réseau télécom vétuste |
| Divers | Balcon délabré (ferronnerie vétuste) |

PRESCRIPTIONS GENERALES

| PARTIES COMMUNES | | |
|--------------------|---|-------------------------|
| | Etat des Lieux | Prescriptions générales |
| Façade | Façades défraichies, balcon dégradé | Réfection |
| Toiture | Couverture dégradée Lucarnes dégradées Zinguerie dégradée | Réfection |
| Escalier/paliers | Dégradé | Réfection |
| Réseaux | Vétuste | 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 dégradée | Réfection |
| Fenêtres | Fenêtres vétustes | Réfection |
| Eléments particuliers | Volets battants et pliants vétustes 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 : 217.000€HT

Cas N° 1 - 4 logements relevant du dispositif loc'avantage 1

Subvention ANAH* : 76.000€ + Prime habiter mieux de 2000€/logt

Subvention Ville : 32.000 €

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 : 122.000 €

Montant de loyer maximum estimé :

Loyer type loc 1 :

RDC : logement T2 - 36 m² : 372€/mois hors charges - 1° ETAGE : logement T3 - 44 m² : 444€/mois hors charges

2° Etage : logement T3 - 44 m² : 445€/mois hors charges - COMBLES : logement T3 - 59 m² : 500€/mois hors charges

Soit un montant total mensuel de : 1761€

Cas N° 2 - 4 logements relevant du dispositif loc'avantage 2

Subvention ANAH* : 76.000€ + Prime habiter mieux de 2000€/logt

Subvention Ville : 32.000 €

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 : 122.000 €

Montant de loyer maximum estimé :

UTILISATEUR EN ASIE

Loyer type loc 2 :

RDC : logement T2 - 36 m² : 307€/mois hors charges - 1° ETAGE : logement T3 - 44 m² : 366€/mois hors charges

2° Etage : logement T3 - 44 m² : 367€/mois hors charges - COMBLES : logement T3 - 59 m² : 412€/mois hors charges

Soit un montant total mensuel de : 1452€

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 classe 1b1 (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