



Maîtrise d'ouvrage :
Etablissement Public de
Foncier du Grand - Est

Maîtrise d'oeuvre :
Atelier Guillaume EQUILBEY,
FIGRANE Programmation
OTE ingénierie

Etude de revitalisation centre bourg de la commune de Thiaucourt - Régnieville

Phase 2 : Référentiel foncier sur les îlots priorités et schéma global d'intervention
Rapport final - Juin 2025



epfge

Etablissement Public Foncier
de Grand Est

Groupement **AGE**
Atelier Guillaume Equilbey



CONSTITUTION DU RÉFÉRENTIEL FONCIER ET IMMOBILIER SUR LES ILOTS PRIORISÉS

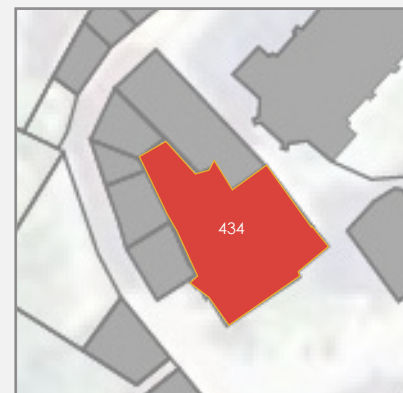
2.1

Médiathèque

Bon état

Indice de dureté
foncière

0,7

0.4 à < 0.8
Dureté foncière
faibleFoncier assez
facilement
mutable

Caractéristique physique de la parcelle :

N° Parcelle	Surface parcelle	Id Parcelle	Occupation	Année de construction
434	462,56 m ²	54518000AK0434	Service / Habitation	1998

Compte de propriété et unité foncière :

Propriétaire(s)	Date de l'acte de mutation	Régime de propriété
Commune de Thiaucourt	01/01/1975	Pleine propriété

Données d'occupation :

Nombre d'appartements	Dépendance d'appartement	Superficie des pièces	Taux de vacance	Taux de propriétaire occupant	Taux de bailleur occupant	
1	1	118 m ²	0	0	100 %	

Locaux d'accueil	Surface d'usage	Taux de vacance	Taux de propriétaire occupant	Taux de bailleur occupant
2	378 m ² Donnée estimée	0	50 %	50 %

Référentiel foncier

Ilot Wuara - Maison de la Radio

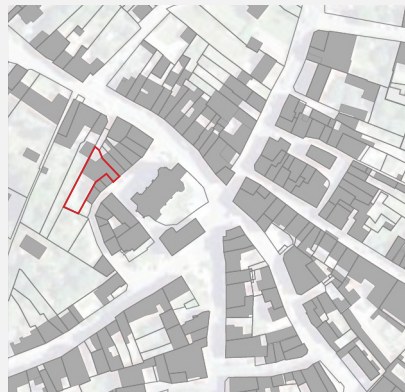
Bon état

Indice de dureté
foncière

0,6

*0.4 à < 0.8
Dureté foncière
faible*

*Foncier assez
facilement
mutable*



Caractéristique physique de la parcelle :

N° Parcelle	Surface parcelle	Id Parcelle	Occupation	Année de construction
367	553,03 m ²	54518000AK0367	Associatif	1825

Compte de propriété et unité foncière :

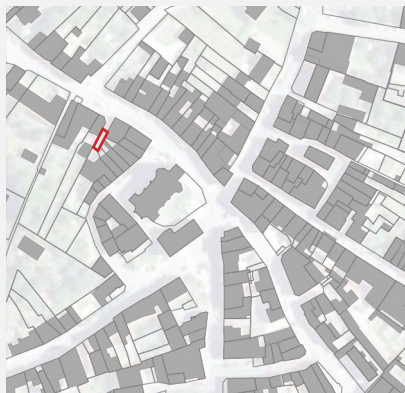
Propriétaire(s)	Date de l'acte de mutation	Régime de propriété
Commune de Thiaucourt	01/01/1976	Pleine propriété

Données d'occupation :

Nombre de locaux	Dépendance bâtie	Superficie des pièces	Taux de vacance	Taux de propriétaire occupant	Taux de bailleur occupant
1	3	367 m ²	0	0	100 %

Parcelle 143

Parcelle non bâtie - parcelle privée d'accès à logement
et autres parcelles



Caractéristique physique de la parcelle :

N° Parcelle	Surface parcelle	Id Parcelle	Occupation
143	58,56 m ²	54518000AK0143	non bâtie

Compte de propriété et unité foncière :

Propriétaire(s)	Date de l'acte de mutation	Régime de propriété
Propriétaire physique	01/01/1975	Pleine propriété

Référentiel foncier

Ilot Wuara - Maison Fehlen 2

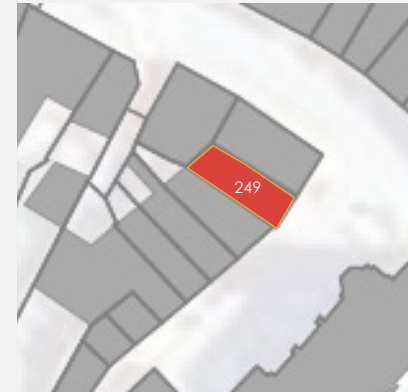
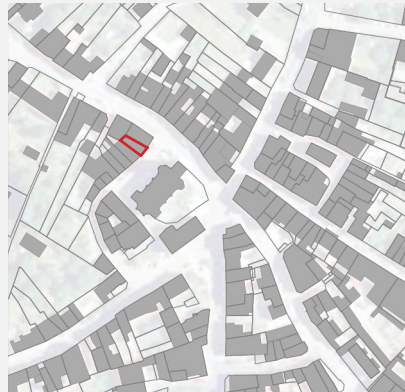
Très
dégradé

Indice de dureté
foncière

0,5

*0.4 à < 0.8
Dureté foncière
faible*

*Foncier assez
facilement
mutable*



Caractéristique physique de la parcelle :

N° Parcelle	Surface parcelle	Id Parcelle	Occupation	Année de construction
249	101,24 m ²	54518000AK0249	Habitation	1778

Compte de propriété et unité foncière :

Propriétaire(s)	Date de l'acte de mutation	Régime de propriété
Propriétaire physique	27/05/2021	Indivision simple

Données d'occupation :

Nombre de maison	Superficie des pièces	Taux de vacance	Taux de propriétaire occupant	Taux de bailleur occupant
1	139 m ²	100 %	0	0

Référentiel foncier

Ilot Wuara - Maisons MMH

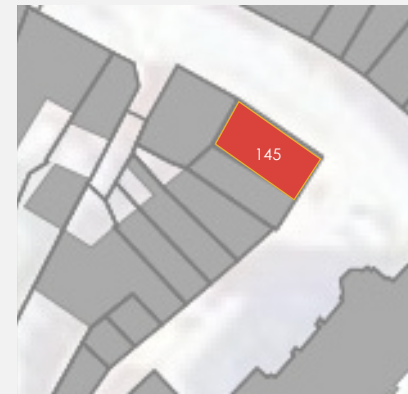
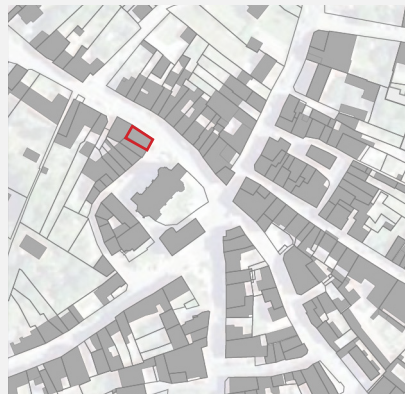
Bon état

Indice de dureté
foncière

0,5

*0.4 à < 0.8
Dureté foncière
faible*

*Foncier assez
facilement
mutable*



Caractéristique physique de la parcelle :

N° Parcelle	Surface parcelle	Id Parcelle	Occupation	Année de construction
145	139,74 m ²	54518000AK0145	Habitation	1915

Compte de propriété et unité foncière :

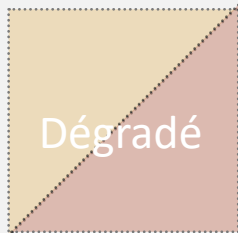
Propriétaire(s)	Date de l'acte de mutation	Régime de propriété
Personne Morale Office HLM	26/01/1994	Pleine propriété

Données d'occupation :

Nombre d'appartements	Dépendance bâtie isolée	Dépendance d'appartement	Superficie des pièces	Taux de vacance	Taux de propriétaire occupant	Taux de bailleur occupant
2	1	1	250 m ²	0	0	0 Donnée estimée

Référentiel foncier

Ancienne menuiserie

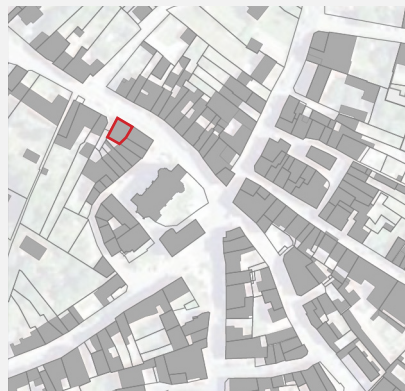


Indice de dureté
foncière

0,5

*0.4 à < 0.8
Dureté foncière
faible*

*Foncier assez
facilement
mutable*



Caractéristique physique de la parcelle :

N° Parcelle	Surface parcelle	Id Parcelle	Occupation	Année de construction
250	157 m ²	54518000AK0250	Activité	non répertoriée

Compte de propriété et unité foncière :

Propriétaire(s)	Date de l'acte de mutation	Régime de propriété
Personne physique	27/05/2021	Indivision simple

Données d'occupation :

Nombre d'appartements	Dépendance bâtie isolée	Superficie des pièces	Taux de vacance	Taux de propriétaire occupant	Taux de bailleur occupant
0	1	260 m ²	100 %	0	0

Référentiel foncier

Ancienne boucherie

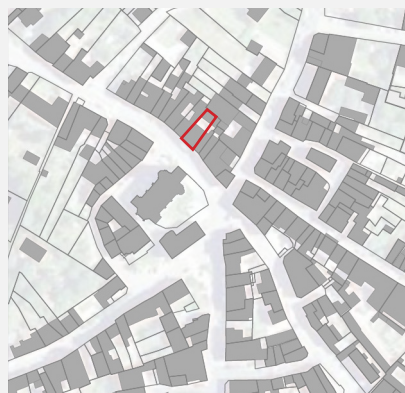
Bon état

Indice de dureté
foncière

0,6

*0.4 à < 0.8
Dureté foncière
faible*

*Foncier assez
facilement
mutable*



Caractéristique physique de la parcelle :

N° Parcelle	Surface parcelle	Id Parcelle	Occupation	Année de construction
49	229,16 m ²	54518000AK0049	Activité / Habitation	1850

Compte de propriété et unité foncière :

Propriétaire(s)	Date de l'acte de mutation	Régime de propriété
Personne physique	31/12/2019	Pleine propriété

Données d'occupation :

Nombre de maison	Surface habitable	Taux de vacance	Taux de propriétaire occupant	Taux de bailleur occupant
1	70 m ²	0	0	100 %

Locaux professionnels	Surface d'usage	Taux de vacance	Taux de propriétaire occupant	Taux de bailleur occupant
1	130 m ²	100 %	0	0

Référentiel foncier

Parcelle 45

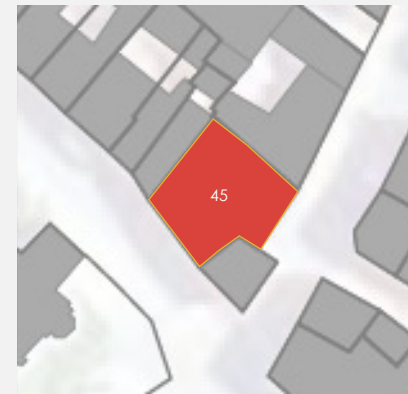
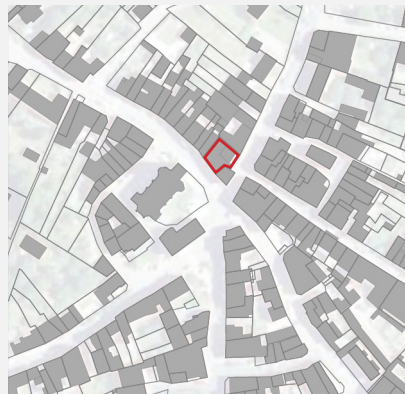
Bon état

Indice de dureté
foncière

0,9

*0.8 à < 1.2
Dureté foncière
moyenne*

Foncier mutable



Caractéristique physique de la parcelle :

N° Parcelle	Surface parcelle	Id Parcelle	Occupation	Année de construction
45	322,29 m ²	54518000AK0045	Activité / Habitation	1880

Compte de propriété et unité foncière :

Propriétaire(s)	Date de l'acte de mutation	Régime de propriété
Personne physique	12/03/2004	Indivision simple

Données d'occupation :

Nombre de maison	Superficie des pièces	Taux de vacance	Taux de propriétaire occupant	Taux de bailleur occupant
1	130 m ²	0	0	100 %

Locaux professionnels	Surface d'usage	Taux de vacance	Taux de propriétaire occupant	Taux de bailleur occupant
1	103 m ²	0	0	100 %

Maison Loiseau

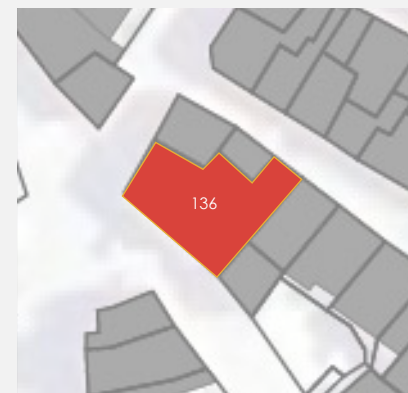
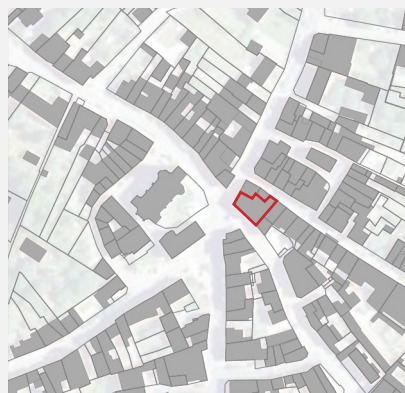
Moyen

Indice de dureté
foncière

0,5

0.4 à < 0.8
Dureté foncière
faible

Foncier assez
facilement
mutable



Caractéristique physique de la parcelle :

N° Parcelle	Surface parcelle	Id Parcelle	Occupation	Année de construction
136	139,74 m ²	54518000AL0136	Activité / Habitation	1800

Compte de propriété et unité foncière :

Propriétaire(s)	Date de l'acte de mutation	Régime de propriété
Personne physique	01/12/2004	Pleine propriété

Données d'occupation :

Nombre d'appartements	Dépendances d'appartement	Superficie des pièces	Taux de vacance	Taux de propriétaire occupant	Taux de bailleur occupant
2	4	340 m ²	100 %	0	0

Locaux professionnels	Surface d'usage	Taux de vacance	Taux de propriétaire occupant	Taux de bailleur occupant
1	43 m ²	100 %	0	0

École primaire

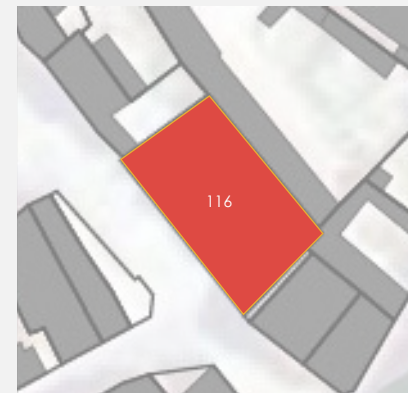
Bon état

Indice de dureté
foncière

0,5

*0.4 à 0.8
Dureté foncière
faible*

*Foncier assez
facilement
mutable*



Caractéristique physique de la parcelle :

N° Parcelle	Surface parcelle	Id Parcelle	Occupation
416	566,13 m ²	54518000AL0416	Ecole Primaire / Habitation

Compte de propriété et unité foncière :

Propriétaire(s)	Date de l'acte de mutation	Régime de propriété
Commune de Thiaucourt	01/01/1975	Pleine propriété

Données d'occupation :

Nombre d'appartements	Dépendances d'appartement	Superficie des pièces	Taux de vacance	Taux de propriétaire occupant	Taux de bailleur occupant
1	1	262 m ²	0	0	100 %

Nombre de locaux	Surface d'usage	Taux de vacance	Taux de propriétaire occupant	Taux de bailleur occupant
1	136 m ²	0	100 %	0



LES LEVIERS DU PROJET DE RECONQUÊTE DU CENTRE-BOURG FEUILLE DE ROUTE DES INTERVENTIONS

2.2



INTRODUCTION ET FEUILLE DE ROUTE

2.2.1



1 - Proposer un habitat de qualité, complémentaire à l'offre existante et répondant aux besoins actuels

1 - Logement



2 - Retrouver une dynamique commerciale et d'activités, renforcer l'attractivité par une diversité de l'offre

2 - Commerces et activités



3 - Développer les parcours actifs et apaiser la circulation. Connecter plateau et centre-bourg par des espaces de rencontre

3 - Connexions et mobilités



4 - Favoriser les espaces de nature, d'ouverture et de respiration à usages variés

4 - Végétalisation, la nature en ville



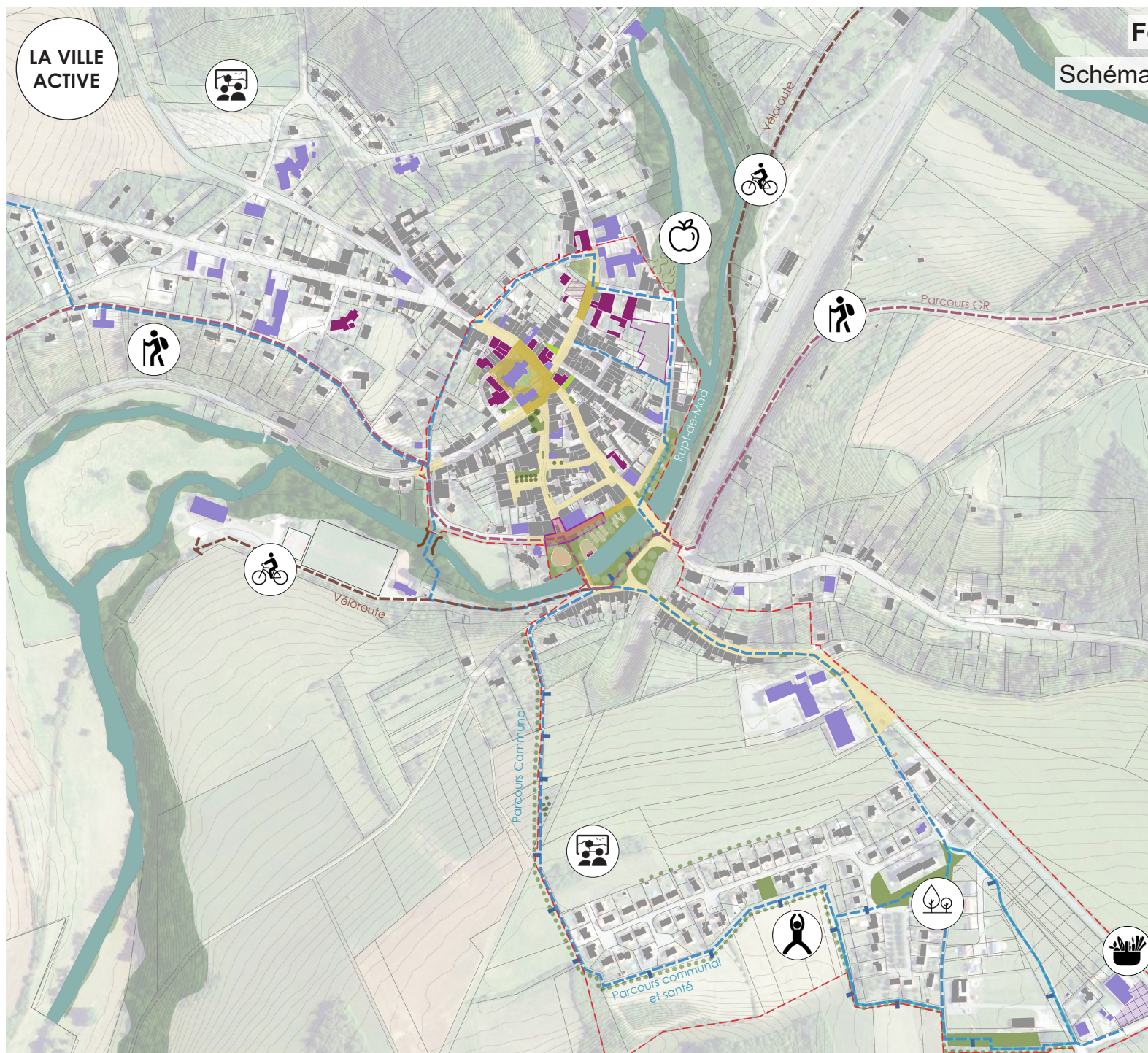
5 - Valoriser le patrimoine et l'histoire de la commune, développer un circuit découverte

5 - Histoire et tourisme

LA VILLE
ACTIVE

Feuille de route des interventions

Schéma global des interventions légendés



Projet espace public / paysage :

- Périmètre d'intervention
- Espace circulé à apaiser
- Espace de rencontre à qualifier
- Lieux de convivialité à créer/renforcer
- Espace pour le marché hebdomadaire
- Espace végétalisé à créer/renforcer
- Des haies à planter
- Forêt urbaine à planter
- Stationnement à créer
- Lieux potentiels agriculture urbaine
- Parcours communal à créer
- Parcours de santé à implanter
- Agrès sport parcours santé
- Point de vue à valoriser
- Parcours GR à connecter et valoriser
- Véloroute à venir
- Marché parking supermarché à créer

Projet bâti :

- Equipements et commerces existants
- Projets de reconversion
- Démolition proposée > création jardin
- Secteurs de projet








0 50 100 200 m










Feuille de route des interventions

Schéma global des interventions, légende par thèmes





1- Retrouver une dynamique commerciale et d'activités. Préserver un accès aux équipements et services publics

-  Projets de reconversion
-  Potentielle démolition à réaliser
-  Equipements et commerces existants
-  Lieux de convivialité à créer ou à renforcer
-  Secteurs de projet
-  Espace pour le marché hebdomadaire
-  Marché sur parking supermarché à créer





2-Développer les parcours actifs et apaiser la circulation. Connecter plateau et centre-bourg par des espaces de rencontre

-  Espace circulé à apaiser
-  Espace de rencontre à qualifier
-  Stationnement à créer
-  Parcours communal à créer
-  Parcours de santé à implanter
-  Agrès sport parcours santé
-  Parcours randonnée GR existant à connecter et valoriser
-  Véloroute à venir



3-Favoriser les espaces de nature à usages variés.

-  Espace végétalisé à créer ou à renforcer
-  Des haies à planter
-  Lieux potentiels d'accueil d'une agriculture urbaine
-  Forêt urbaine à planter




4-Valoriser le patrimoine, développer un circuit découverte

-  Parcours communal à créer
-  Point de vue à valoriser
-  Parcours randonnée GR existant à connecter et valoriser
-  Véloroute à venir

5-Retrouver un habitat de qualité, répondant aux besoins d'aujourd'hui

-  Projets de reconversion
-  Démolition proposée > création jardin

Autres

-  Périmètre d'intervention
-  Eau
-  Ripisylve



Mobilités : Apaisement des rues principales pour sécurisation pôle scolaire et cheminement collège, passerelle piétonne au niveau des terrains de sport pour continuité parcours patrimoine
Parcours communal : tourisme, quotidien, lieux convivialité, lien plateau, lieux d'activité sportive + aire de repos / contemplation.

Schéma global des interventions, zoom sur les secteurs de projet au centre-ville

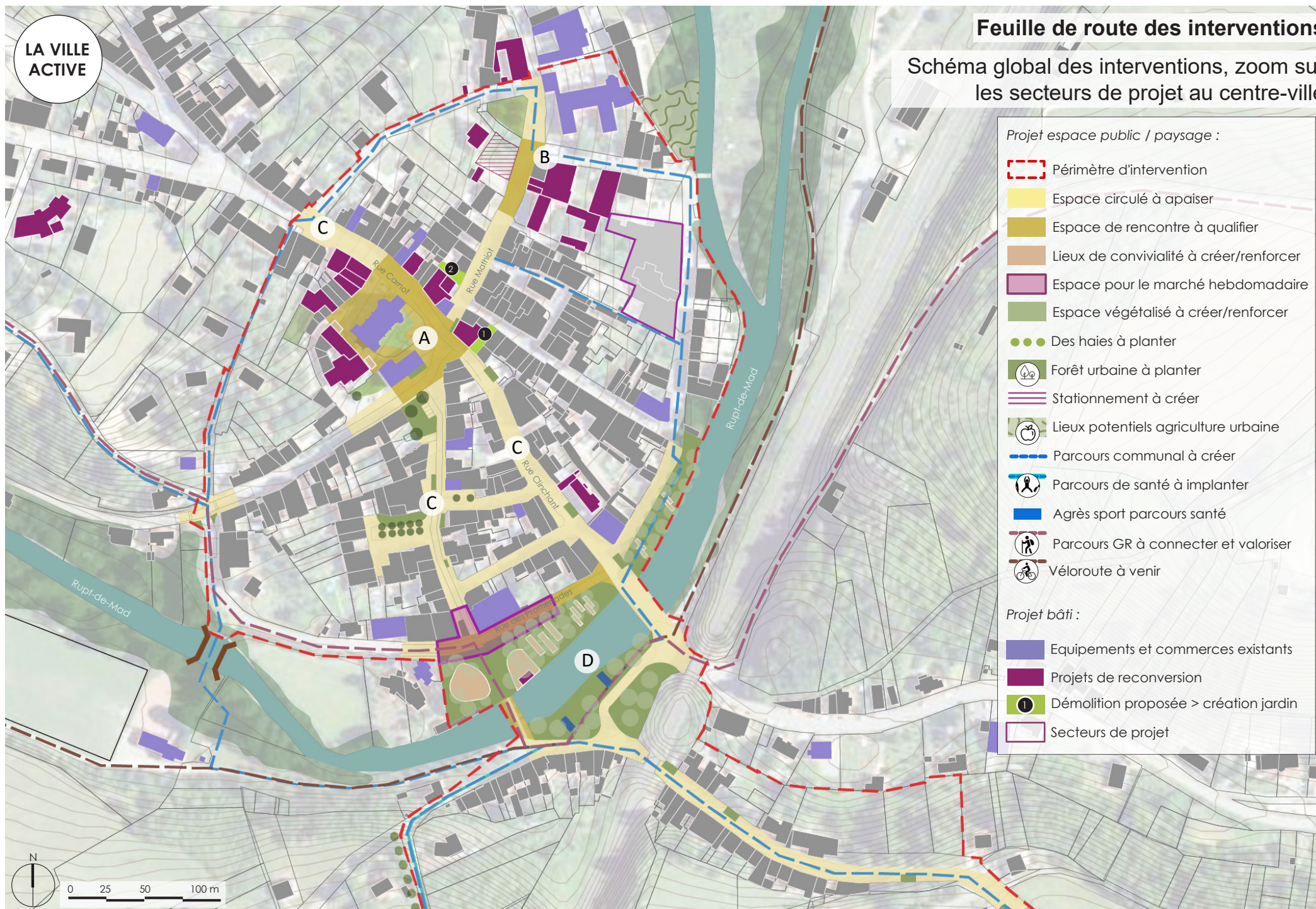
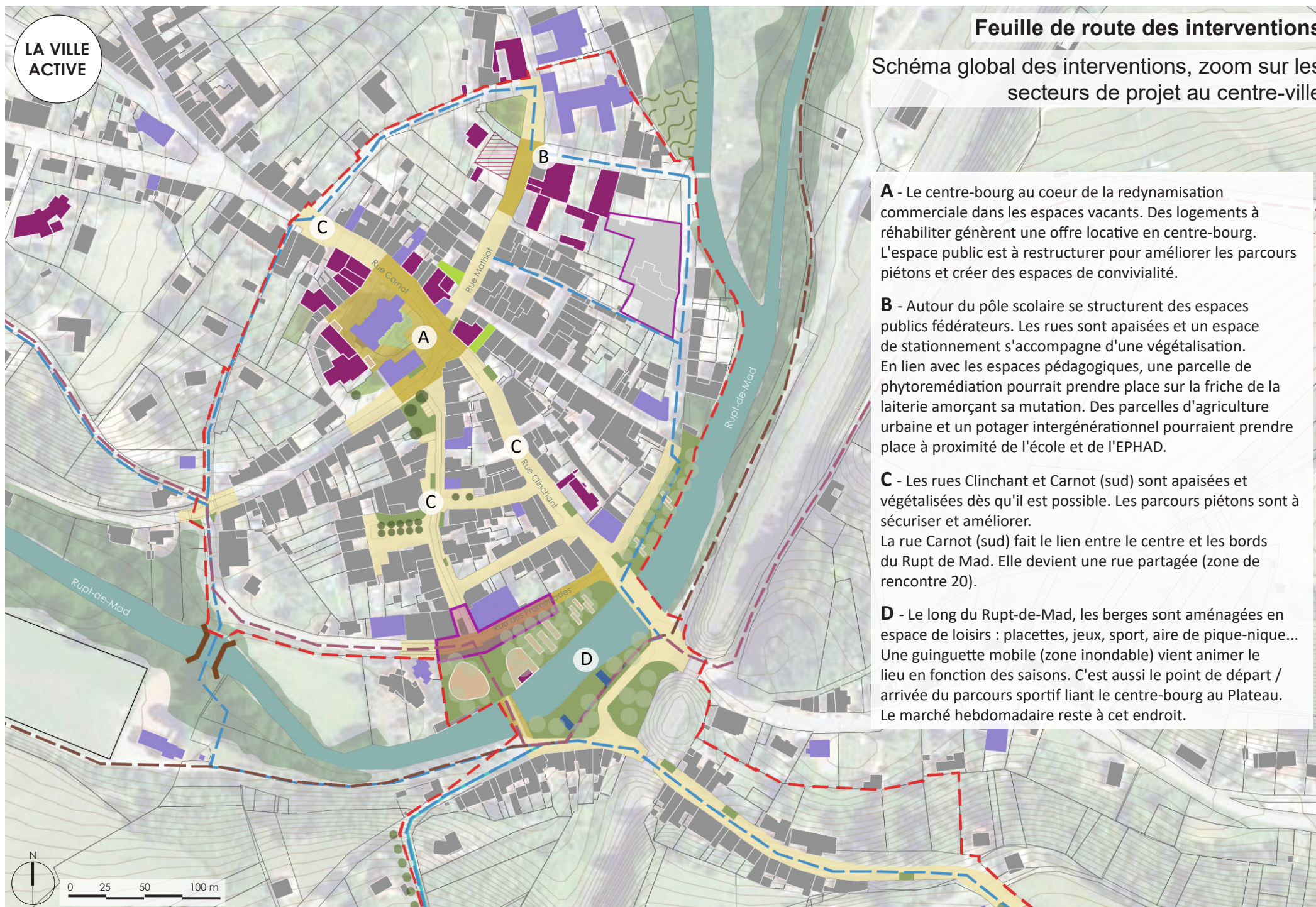


Schéma global des interventions, zoom sur les secteurs de projet au centre-ville



A - Le centre-bourg au coeur de la redynamisation commerciale dans les espaces vacants. Des logements à réhabiliter génèrent une offre locative en centre-bourg. L'espace public est à restructurer pour améliorer les parcours piétons et créer des espaces de convivialité.

B - Autour du pôle scolaire se structurent des espaces publics fédérateurs. Les rues sont apaisées et un espace de stationnement s'accompagne d'une végétalisation. En lien avec les espaces pédagogiques, une parcelle de phytoremédiation pourrait prendre place sur la friche de la laiterie amorçant sa mutation. Des parcelles d'agriculture urbaine et un potager intergénérationnel pourraient prendre place à proximité de l'école et de l'EPHAD.

C - Les rues Clinchant et Carnot (sud) sont apaisées et végétalisées dès qu'il est possible. Les parcours piétons sont à sécuriser et améliorer. La rue Carnot (sud) fait le lien entre le centre et les bords du Rupt de Mad. Elle devient une rue partagée (zone de rencontre 20).

D - Le long du Rupt-de-Mad, les berges sont aménagées en espace de loisirs : placettes, jeux, sport, aire de pique-nique... Une guinguette mobile (zone inondable) vient animer le lieu en fonction des saisons. C'est aussi le point de départ / arrivée du parcours sportif liant le centre-bourg au Plateau. Le marché hebdomadaire reste à cet endroit.

Feuille de route des interventions

Schéma global des interventions, détail des projets

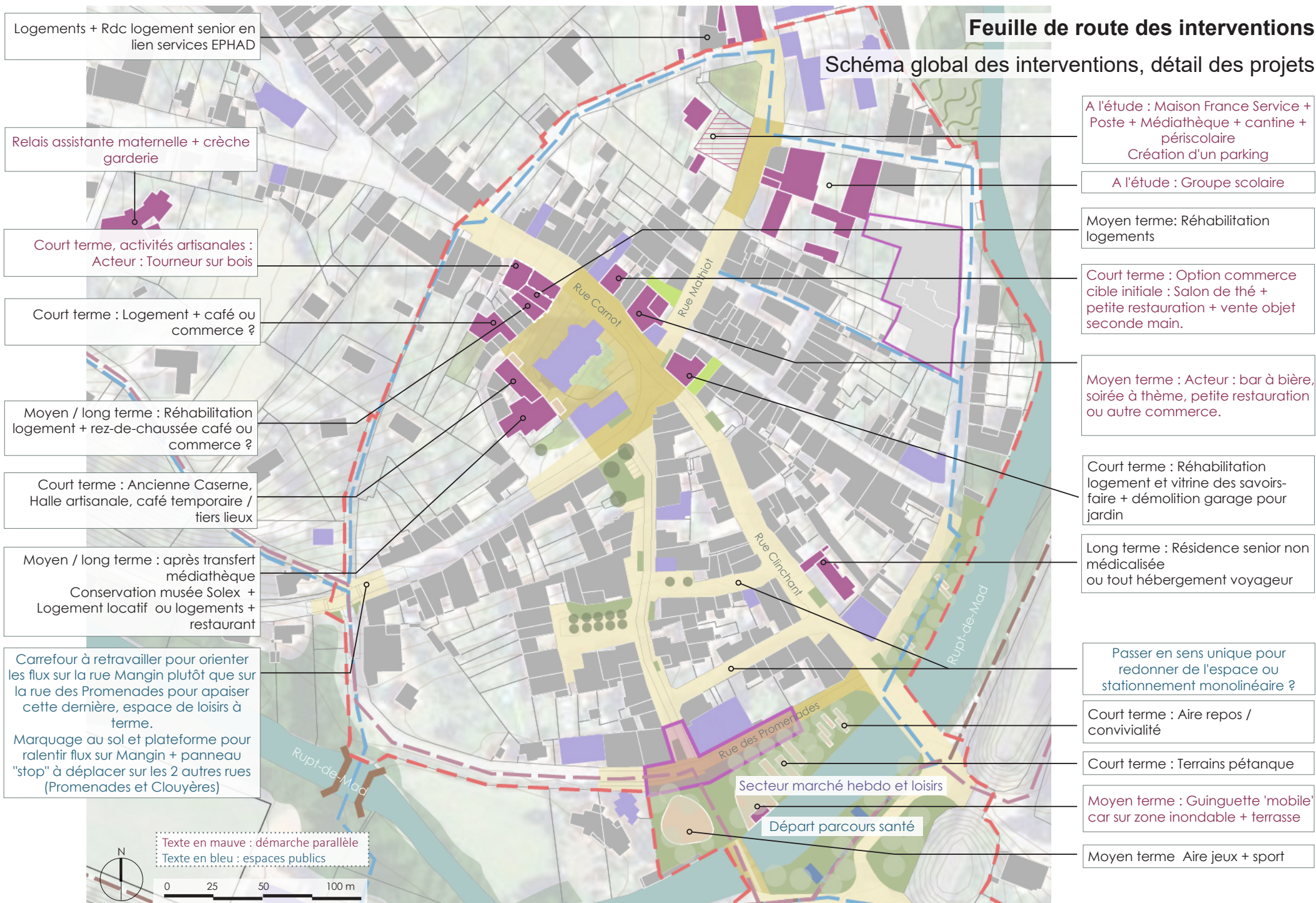


Schéma global des interventions, zoom sur les
secteurs de projet du plateau

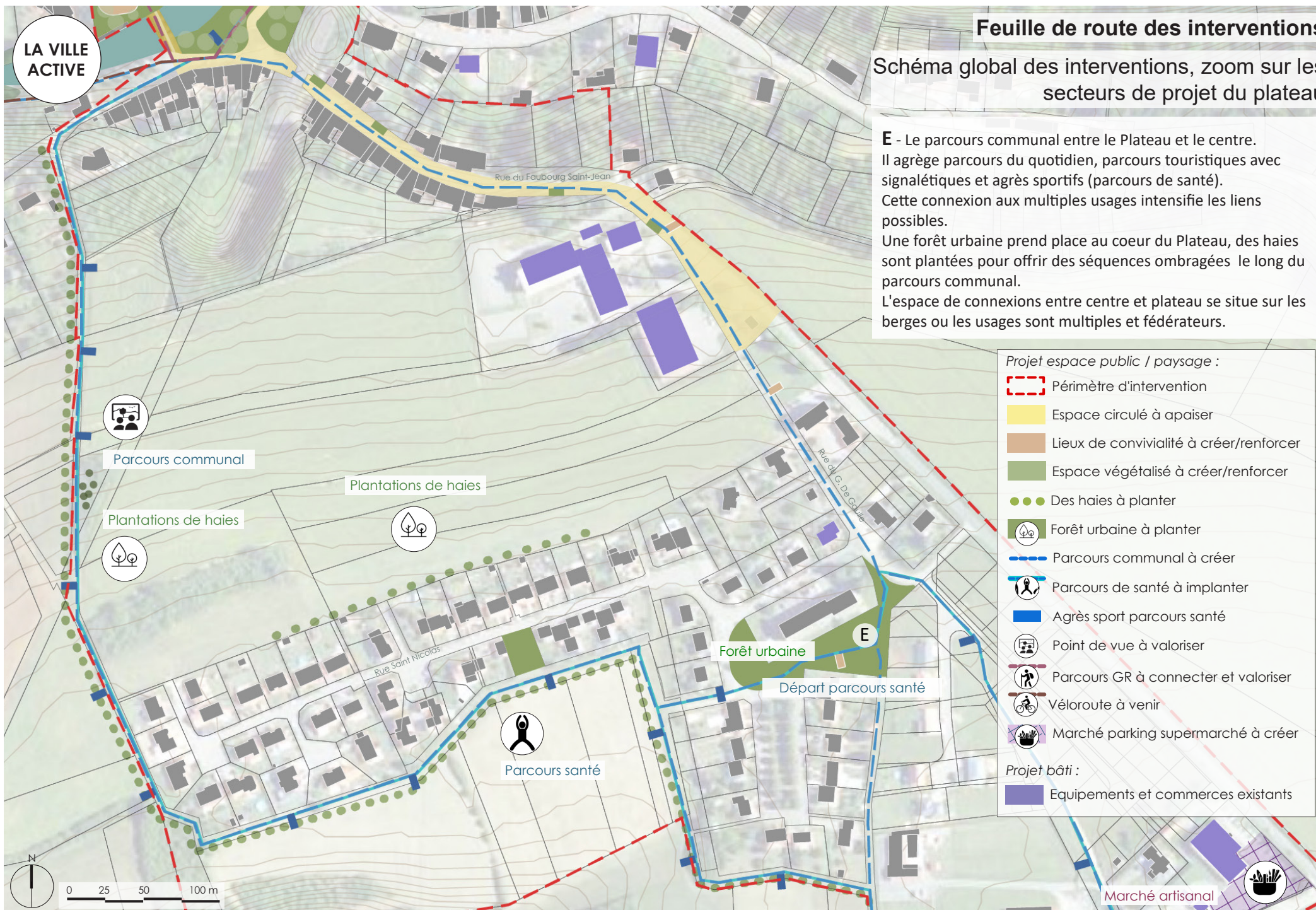
E - Le parcours communal entre le Plateau et le centre.
Il agrège parcours du quotidien, parcours touristiques avec
signalétiques et agrès sportifs (parcours de santé).
Cette connexion aux multiples usages intensifie les liens
possibles.
Une forêt urbaine prend place au coeur du Plateau, des haies
sont plantées pour offrir des séquences ombragées le long du
parcours communal.
L'espace de connexions entre centre et plateau se situe sur les
berges ou les usages sont multiples et fédérateurs.

Projet espace public / paysage :

- Périmètre d'intervention
- Espace circulé à apaiser
- Lieux de convivialité à créer/renforcer
- Espace végétalisé à créer/renforcer
- Des haies à planter
- Forêt urbaine à planter
- Parcours communal à créer
- Parcours de santé à implanter
- Agrès sport parcours santé
- Point de vue à valoriser
- Parcours GR à connecter et valoriser
- Véloroute à venir
- Marché parking supermarché à créer

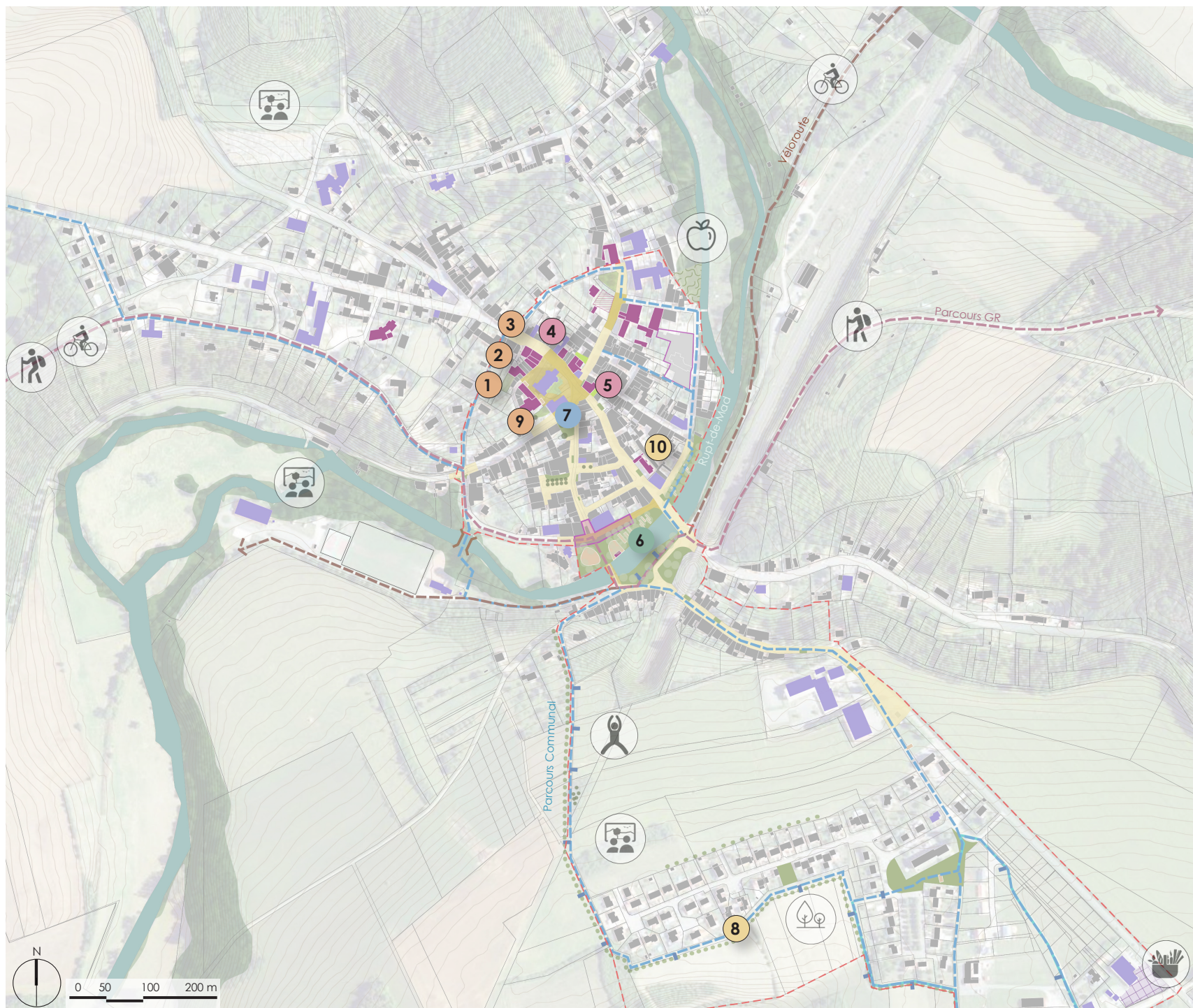
Projet bâti :

- Equipements et commerces existants



Guide opérationnel

Les 10 fiches actions



Fiche 1

Ilôt Wuara - Reconversion de la Maison de la Radio du Rupt de Mad (RDM) : logements et RdC actif

Fiche 2

Ilôt Wuara - Réhabilitation de la maison Fehlen et de la menuiserie : logements, RdC actif et artisanat

Fiche 3

Ilôt Wuara - Réhabilitation des logements MMH

Fiche 4

Réactiver les commerces vacants : retrouver des RdC actifs

Fiche 5

Réhabilitation de la maison Loiseau comme vitrine des savoir-faires et logements

Fiche 6

Aménagement des berges du Rupt de Mad en lieu sportif et festif

Fiche 7

Apaiser les espaces publics et privilégier les mobilités douces

Fiche 8

Création du circuit tour de village sport et découverte, lien centre-plateau

Fiche 9

Ilôt Wuara - Reconversion de la médiathèque : logements et option commerce - restauration

Fiche 10

Reconversion de l'école primaire en lieu d'hébergement.

Feuille de route des interventions

Les interventions et leurs fiches actions

1 - Logement	1 - Proposer un habitat de qualité, complémentaire de l'offre existante et répondant aux besoins actuels	<p>1.1. Rénover l'habitat du centre-bourg, diversifier l'offre et répondre aux besoins d'aujourd'hui.</p> <p>1.2. Réhabiliter les bâtiments d'intérêt lien au savoir faire local et au tourisme.</p>	Fiche 1, 2, 3, 4, 5 et 9 Plan guide global
2- Commerces et activités	2 - Retrouver une dynamique commerciale et d'activités, renforcer l'attractivité par une diversité de l'offre	<p>2.1. Dès que possible, activer les anciens rez-de-chaussées actifs pour retrouver un niveau de services et des commerces de proximité participant à la vie du bourg.</p> <p>2.2. Réhabiliter les bâtiments d'intérêt pour accueillir de nouveaux programmes en lien au savoir faire local et au tourisme.</p> <p>2.3. Donner un espace de qualité et de la lisibilité pour le marché hebdomadaire sur les berges du Rupt de Mad.</p> <p>2.4. Création d'un marché artisanal sur le parking du supermarché en entrée sud de la commune.</p>	Fiches 4, 5 et 10 Plan guide global
3 - Connexions et mobilités	3 - Développer les parcours actifs et apaiser la circulation. Connecter plateau et centre-bourg par des espaces de rencontre.	<p>3.1. Des espaces publics à apaiser et rendre plus lisible.</p> <p>3.2. Identifier les lieux structurants de la vie du bourg par un traitement qualitatif.</p> <p>3.3. Création d'un parcours communal support de découverte sur l'histoire et le paysage de la commune, support de promenade et d'un parcours sportif entre centre et plateau.</p> <p>3.4. Connecter tous les parcours par des coisement entre eux et par une signalétique adaptée.</p>	Fiches 7, 6, et 8 Plan guide global
4 - Végétalisation. La nature en ville	4 - Favoriser les espaces de nature, d'ouverture et de respiration à usages variés	<p>4.1. Faire des berges du Rupt de Mad, un espace aux usages variés, quotidiens et événements ponctuels.</p> <p>4.2. Proposer des espaces d'agriculture urbaine sur du foncier disponible à destination des habitants désirant un jardin voire créer un jardin intergénérationnel entre EHPAD et futur groupe scolaire.</p> <p>4.3. Planter une forêt urbaine et des haies sur le plateau.</p> <p>4.4. Informer sur la faune et la flore existante via des panneaux pédagogiques sur le circuit découverte.</p>	Fiches 6 et 8 Plan guide global
5 - Histoire et tourisme	5 - Valoriser le patrimoine et l'histoire de la commune, développer un circuit découverte	<p>5.1. Réhabiliter les bâtiments historiques qui participent à l'histoire du bourg.</p> <p>5.2. Informer sur l'histoire, le patrimoine de la commune via le circuit découverte et des panneaux informatifs.</p> <p>5.3. Mise en place d'une signalétique depuis le circuit vers les points d'intérêts du centre-bourg.</p>	Fiches 5, 8, et 10 Plan guide global



FICHES ACTIONS 2.2.2

ACTION 1. Ilot Wuara - Reconversion de la Maison de la Radio du Rupt de Mad (RDM)

Priorité : Court terme

Guide opérationnel

Fiche action

Situation

Bâtiment au sein de l'îlot Wuara, la maison de la Radio accueille plusieurs fonctions : les locaux de la radio au dernier étage, au rez-de-jardin, un local rangement et un local associatif, au rez-de-chaussée un espace de stockage. Le bâtiment dispose de caves voutées.

Entre deux rues d'altimétrie différentes, deux accès bas et haut sont possibles. Le rez-de-jardin donne également accès à un espace stockage contigu, dédié à la viticulture (côtes de Caures) et à un garage. Un accès au jardin et à la serre communale est également possible de ce côté.

Localisation

Rue Marie Wuara, parcelle 367 section AK : 550 m² + espace d'accès au nord: parcelle 143

Statut foncier

Propriété publique et propriété privée pour l'espace d'accès au nord: parcelle 143 (cf référentiel foncier)

Acquisitions foncières à prévoir

Déjà propriété communale et parcelle 143 à acquérir pour assurer l'accès qui peut aussi être encadré par un droit de passage ou via une servitude publique.



Le bâtiment abritant la maison de la radio, au coeur de l'îlot Wuara.



Les locaux au 2ème étage, de la radio du Rupt de Mad - studio d'enregistrement.



Le projet

Le projet de réhabilitation a fait l'objet d'une résidence d'architecte de l'agence Atlas.t qui a eue lieu fin 2024. La résidence concernait aussi l'ancienne caserne de pompier et la requalification de l'espace public de la rue Marie Wuara.

Le résultat est annexé à cette fiche action. Il propose la mise en place d'un café au rez-de-chaussée et de logements dans les étages.

Objectifs

- Sa position au sein de l'îlot Wuara, coeur historique de la commune et le déménagement de la radio font du projet de réhabilitation un cas 'moteur' de la redynamisation du coeur de bourg.
- Sauvegarde du bâti historique de la commune,
- Proposer des locaux d'activités et de l'habitat en centre ancien,
- Réactiver des rez-de-chaussées, en lien avec l'animation des espaces publics de coeur de bourg.

ACTION 1. Ilot Wuara - Reconversion de la Maison de la Radio du Rupt de Mad (RDM)

Outils mobilisables

- AMI / AAP dans le cas d'un portage privé
- ANAH / OPAH pour les porteurs de projet. Etude de faisabilité : co-financement ANAH 50%
- Contrat de Mixité Sociale (CMS)¹ : *outil contractuel volontariste qui vise à faciliter le comblement du déficit entre l'offre et la demande de logement locatif social dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU*

Porteur de projet

Commune de Thiaucourt-Regniéville associé à un bailleur (à privilégier)
Possible montage en SCIC en intégrant la reprise de la menuiserie (voir fiche dédiée)
Principe : une logique de portage collectif applicable à des projets à forte valeur ajoutée permettant de répartir les participations (et de fait les pouvoirs) dans une logique d'hybridation des ressources.
Cf page dédiée au montage SCIC à la fin du document.

Acteurs / partenaires potentiels :

- Département, CC Mad et Moselle
- EPFGÉ sur la partie foncière et dans le cadre de la mise en place d'un CMS
- Bailleurs sociaux et ANAH

Coût opération :

Rénovation / reconversion du bâtiment : 664 550 € HT
Rénovation / reconversion du bâtiment avec aléas + prorata (projet atlas.t)

Commentaires / précisions : Calendrier prévisionnel - 18 mois

Dans un contexte de marché de l'immobilier détendu, la ville de Thiaucourt doit développer des atouts pour attirer de nouveaux ménages. Le développement économique souhaité, s'il permet d'offrir des emplois, fait émerger un potentiel manque d'habitat adapté au sein d'une collectivité dont le tissu pavillonnaire est davantage axé vers l'accueil des familles. Le centre ville est ainsi un lieu opportun pour accueillir des dispositifs type résidence services, destiné aux apprentis jusqu'au niveau ingénieur. La rénovation d'une maison existante financée par les entreprises partenaires Action Logement, avec la participation des bailleurs sociaux, ainsi que la collectivité est une solution à privilégier.

Comprendre la demande : des ménages primo-accédants, souhaitent s'installer en ville dans un logement adapté à leurs besoins et avec garage, cour ou petit jardin. La collectivité, ayant identifié les logements vacants, est en mesure de les accompagner et de leur proposer des biens à rénover qui nécessite cependant la mise en place d'un guichet unique identifié, relayé par les agences immobilières locales, pour pérenniser l'identification des biens.

Priorité : Court terme

Les coûts (source Atlas.t)

Code affaire: WUARA	ILOT WUARA				
Date de valeur: 09/12/2024	MAISON RDM				
Riche ratio	MOA : Mairie de Thiaucourt-Regniéville				
SDP		230	Dévolution		
Surface de référence (SHAB/SDP/SJ...)		350	EG / Macro lots / lots séparés		
SJ		80	Nombre de niveau en infrastructure:		
SJ local non visité		40	1 (non traitée)		
Surface infra ou nombre de place		150	Nombre de niveau en superstructure:		
Enveloppe des façades		150	3		
Ratio SP/Facade		0,665217391	Labels/équipements particuliers:		
Surfaces de M.ext			NOTA		
Surface de parcelle hors emprise		250	Sans réserve des études techniques		
			(fluides, structure, sondages, thermique etc...)		

	m2	€	Montant €	Totaux	Entreprises	Quantités représentatives / Précisions	Ratio €/m², Surface de référence	%
							1 899	
Curage - Démolition	350	55,00 €	19 250 €				10	
IC - Gros-œuvre	120	800,00 €	96 000 €				51	
Charpente	40	330,00 €	13 200 €				7	
Total Structure				128 450 €			68	20%
Couverture	230	50,00 €	11 500 €		MEX	10004/m2	6	
Menuiseries ext.	28	2 000,00 €	56 000 €			160 m² de façade Y	29	
Ravalement des façades	160	110,00 €	17 600 €					
Total Clos-couvert				85 100 €			36	10%
Plomberie sanitaire/CVC	350	150,00 €	52 500 €				28	
CFO-CFA	350	120,00 €	42 000 €				22	
Total Techniques				94 500 €			50	15%
Cloisons-doublages - Isolation	1200	220,00 €	264 000 €				139	
Menuiseries int.			21 000 €				11	
Serrurerie			5 000 €				3	
Revêtement des sols	350	70,00 €	24 500 €				13	
Peinture - Nettoyage	1200	35,00 €	42 000 €				22	
Total second-œuvre / finitions				356 500 €			188	55%
TOTAL BATIMENT			664 550 €	664 550 €			341	1
TOTAL BATIMENT AVEC ALEAS + PRORATA				711 069 €				

Détail page suivante

1 [Guide pour l'élaboration des CMS](#) - Ministère Chargé de la Ville et du Logement

ACTION 1. Ilot Wuara - Reconversion de la Maison de la Radio du Rupt de Mad (RDM)

Priorité : Moyen terme

Les coûts (source Atlas.t)

Code affaire: WUARA	ILOT WUARA
Date de valeur : 09/12/2024	MAISON RDM
Fiche ratio	MOA : Mairie de Thiaucourt-Régniéville

SDP	230	Dévolution	EG / Macro lots / lots séparés
Surface de référence (SHAB/SDP/SU...)	350	Nombre de niveau en infrastructure:	1 (non traité)
SU	80	Nombre de niveau en superstructure:	3
SU local non visité	40	Labels/équipements particuliers:	
Surface infra ou nombre de place		NOTA	Sous réserve des études techniques
Developpé de façade	153		(fluides, structure, sondages, thermique etc...)
Ratio SP/Facade	0,665217391		
Surfaces de M.ext			
Surface de parcelle hors emprise	250		

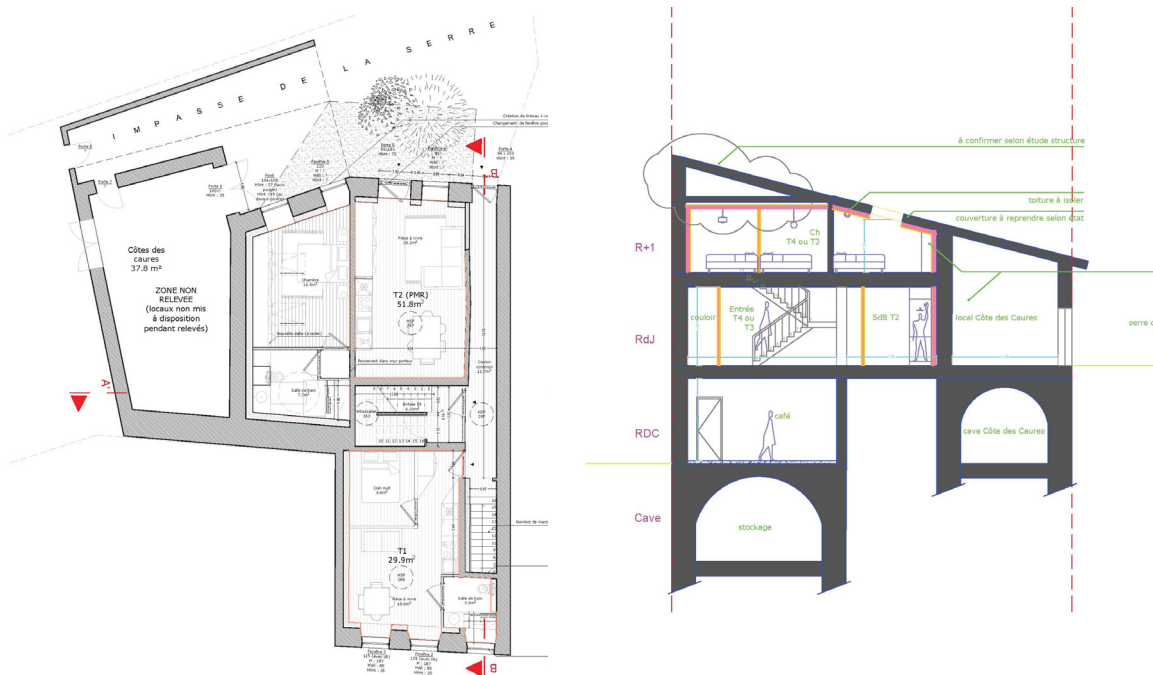
	m2	€	Montant €	Totaux	Entreprises	Quantités représentatives / Précisions	Ratio €/m², Surface de référence	%
							1 899	
Curage - Démolition	350	55,00 €	19 250 €					10
IC - Gros-œuvre	120	800,00 €	96 000 €					51
Charpente	40	330,00 €	13 200 €					7
Total Structure			128 450 €					68 20%
Couverture	230	50,00 €	11 500 €		MEX	2000€/m2		6
Menuiseries ext.	28	2 000,00 €	56 000 €			160 m² de façade Y	110€/m2	29
Ravalement des façades	160	110,00 €	17 600 €					
Total Clos-couvert			85 100 €					36 10%
Plomberie sanitaire / CVC	350	150,00 €	52 500 €					28
CFO-CFA	350	120,00 €	42 000 €					22
Total Techniques			94 500 €					50 15%
Cloisons-doublages - Isolation	1200	220,00 €	264 000 €					139
Menuiseries int.	-	-	21 000 €					11
Serrurerie	-	-	5 000 €					3
Revêtement des sols	350	70,00 €	24 500 €					13
Peinture - Nettoyage	1200	35,00 €	42 000 €					22
Total second-œuvre / finitions			356 500 €					188 55%
TOTAL BATIMENT			664 550 €	664 550 €				341 1
TOTAL BATIMENT AVEC ALEAS + PRORATA				711 069 €				

ACTION 1. Ilot Wuara - Reconversion de la Maison de la Radio du Rupt de Mad (RDM)

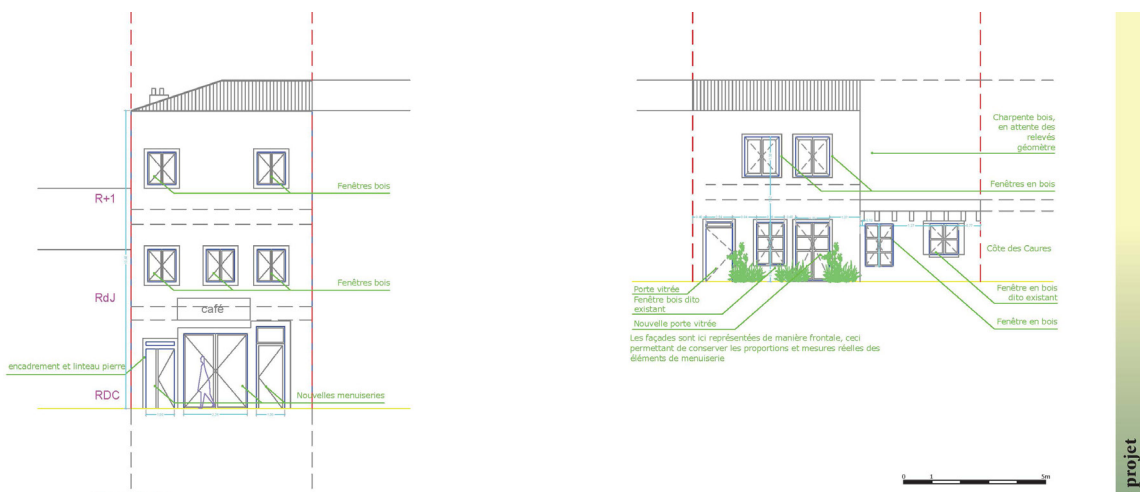
Guide opérationnel

Fiche action

Reprises de quelques visuels de l'agence Atlas.t issus de la résidence d'architecte fin 2024.

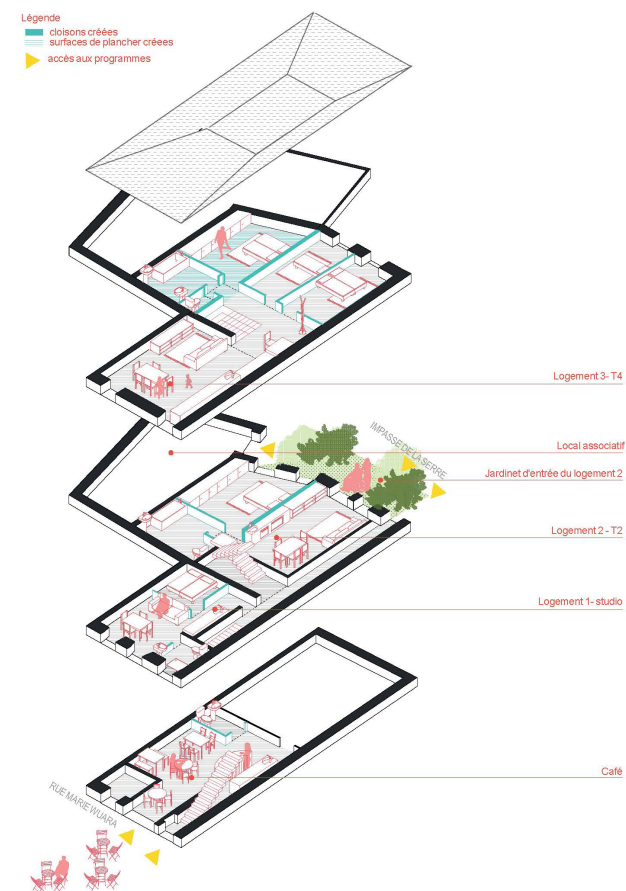


Projet plan du rez-de-jardin et coupe globale + façades



Un projet comme locomotive et vitrine de la redynamisation du centre-bourg de Thiaucourt.

Tous les visuels, plans, coupes, axonométries et précisions sont à retrouver dans le dossier annexé reprenant l'état des lieux, le projet, le chiffrage et le prévisionnel du projet de réhabilitation.



ACTION 2. Ilot Wuara - Réhabilitation de la maison Fehlen et de la menuiserie

Priorité : Moyen terme

Guide opérationnel

Fiche action

Situation

Bâtiments au sein de l'ilot Wuara, les maisons au 2 rue Marie Wuara (et l'ancienne menuiserie) appartenant à la même famille, offrent une belle opportunité de réhabilitation / reconversion en coeur de bourg.

Visibles depuis l'axe Carnot / Clinchant, rue principale du centre-bourg, les bâtiments vacants participent à l'image de délaissement de l'ilot Wuara.

Seule la maison vacante (Fehlen 2) est concernée par la fiche action.

Localisation

Rue Marie Wuara, parcelle 249 (maison) 250 (menuiserie) section AK + accès au nord: parcelle 143

Statut foncier

Propriétés privées et espace d'accès au nord: parcelle 143 (cf référentiel foncier)

Acquisitions foncières à prévoir

Acquisition prévue automne 2025 pour la menuiserie (installation d'un tourneur sur bois) et acquisition de la maison sur parcelle AK 249 automne 2025 également.



Les maisons dites Fehlen, communiquent par l'intérieur. Une maison habitée en partie et l'autre à l'abandon depuis de nombreuses années.



La menuiserie, ancien atelier aujourd'hui vacant. Communique aujourd'hui avec la maison 2.



Le projet

Le projet prévoit la réhabilitation de la maison vacante en plusieurs logements.

La maison Fehlen 2 pourra accueillir 3 logements : 2 T2 et 1 T3. Des ouvertures en toiture pour apporter de la lumière seront nécessaires.

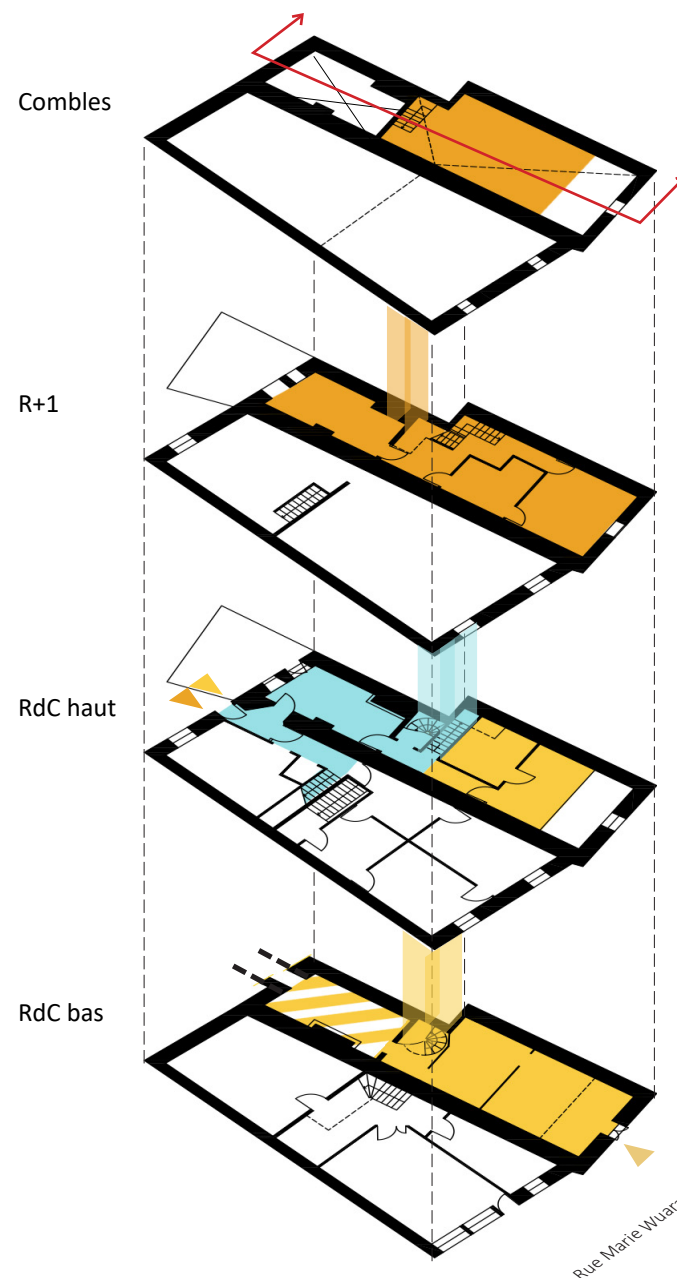
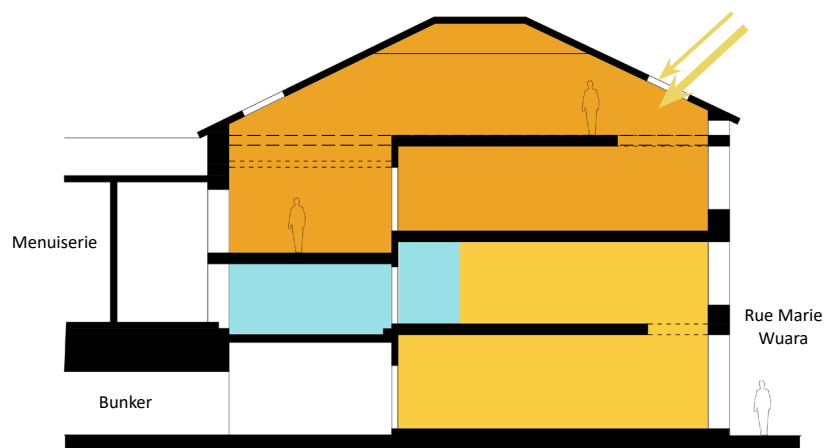
La menuiserie serait réhabilitée en local d'artisanat, initialement fléchée pour une activité de tourneurs sur bois et garderait ces volumes et ouvertures actuels.

Objectifs

- Sauvegarde du bâti historique de la commune,
- Sauvegarde des bâtiments d'activités anciens en coeur de bourg liés à l'histoire de la commune,
- Proposer des locaux d'activités et de l'habitat en centre ancien.

Ilot Wuara - Maison Fehlen 2

Surface de plancher SdP projetée : 180 m²



- Logement 1 : T2 Duplex 64 m² (+ 12 m² cellier)
- Logement 2 : T3 Duplex 82 m²
- Communs

ACTION 2. Ilot Wuara - Réhabilitation de la maison Fehlen et de la menuiserie

Priorité : Moyen terme

Outils mobilisables

- AMI / AAP dans le cas d'un portage privé / Manifestation d'intérêt en investissement et en occupation
- ANAH / OPAH pour les porteurs de projet. Etude de faisabilité : co-financement ANAH 50%
- SCIC (voir focus dédié¹) dans le cadre d'un portage public / privé : *une logique de portage collectif applicable à des projets à forte valeur ajoutée permettant de répartir les participations (et de fait les pouvoirs) dans une logique d'hybridation des ressources.*
- Contrat de Mixité Sociale (CMS)²

Porteur de projet

Commune de Thiaucourt-Regniéville en initiative
Possible montage en SCIC en lien avec l'action 1 Maison de la Radio.

Acteurs / partenaires potentiels

Département, CC Mad et Moselle

Coût opération

Rénovation de la maison Fehlen 2 : 263 700 € HT. Soit 1 465 € HT/m² SdP

Commentaires / précisions

La définition d'une coloration artisanale pour le local menuiserie peut constituer un atout et le support d'un lieu alternatif favorisant la rencontre et le partage à l'échelle de la ville

Les coûts

Maison FEHLEN 2 SdP 180 m²

	m² SDP	€ HT / m² SDP	Cout € HT
Curage	180	65	11 700
Gros oeuvre	180	260	46 800
Révision Couverture + lanterneaux	180	80	14 400
Enduit de façade	180	60	10 800
Menuiseries extérieures	180	85	15 300
Serrurerie	180	31	5 580
Platerie / Doublage/ Faux Plafonds (isolation en sous face de voute)	180	200	36 000
Menuiseries intérieures	180	159	28 620
Revêtements de sols	180	95	17 100
Peintures revêtements muraux	180	60	10 800
Chauffage ventilation climatisation	180	200	36 000
Electricité	180	110	19 800
Voirie Réseaux Divers	180	60	10 800

COUT TOTAL FEHLEN 2

263 700

Coût évalué à

1 465 € / m²SDP
Date de valeur Juin 2024



Illustration montage en SCIC

1 Cf page dédiée au montage SCIC à la fin du document.
2 Guide pour l'élaboration des CMS - Ministère Chargé de la Ville et du Logement

ACTION 2. Ilot Wuara - Réhabilitation de la maison Fehlen et de la menuiserie

Guide opérationnel

Fiche action

Préconisations pour l'aménagement illustrées par des références :



Viser une réhabilitation reprenant les codes des constructions anciennes, avec respects dans les formes et couleurs.

Ouvrir la façade du rez-de-chaussée selon les ouvertures existantes si possibles pour retrouver le vocabulaire architectural initial.

Si ajout moderne en façade ou en volume, privilégier les matériaux nobles, et/ou s'harmonisant le mieux en centre ancien.



ACTION 3. Ilot Wuara - Réhabilitation des logements MMH

Priorité : Moyen terme

Guide opérationnel

Fiche action

Situation

Anciens logements sociaux aujourd'hui vacants et dégradés, non louables en l'état. A l'angle de la rue Carnot et Marie Wuara. 2 logements avec accès différenciés depuis rue.

Localisation

Rue Carnot, Parcelle 145 section AK

Statut foncier

Propriété MMH (Meurthe et Moselle Habitat)

Acquisitions foncières à prévoir

Selon le projet.



Les logements MMH rue Carnot et rue Marie Wuara



Intérieur de l'un des logements.

Le projet

Le projet prévoit la réhabilitation des maisons et la création d'un logement supplémentaire. Des ouvertures en toitures seront nécessaires pour un bon éclairage des pièces.

Dans la mesure du possible, les éléments remarquables des façades ou à l'intérieur seront à conserver.

Le bâtiment faisant l'angle des rues Wuara / Carnot, il est très visible et fait figure de proue dans el centre-bourg. La valorisation des façades est un enjeu fort.

Logement 1 : T4 duplex

Logement 2 : T4 triplex

Logement 3 : T3 duplex

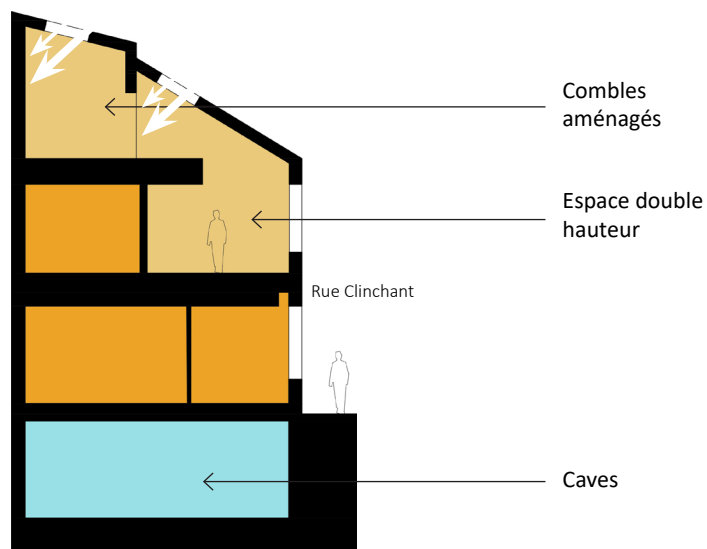
Le confort acoustique sera un enjeu fort au vu de sa position sur la rue Carnot. Un triple vitrage sera bénéfique.

Objectifs

- Sauvegarde du bâti historique de la commune,
- Sauvegarde de grands logements.

Ilot Wuara - Maisons MMH

Surface de plancher projetée : 332 m²

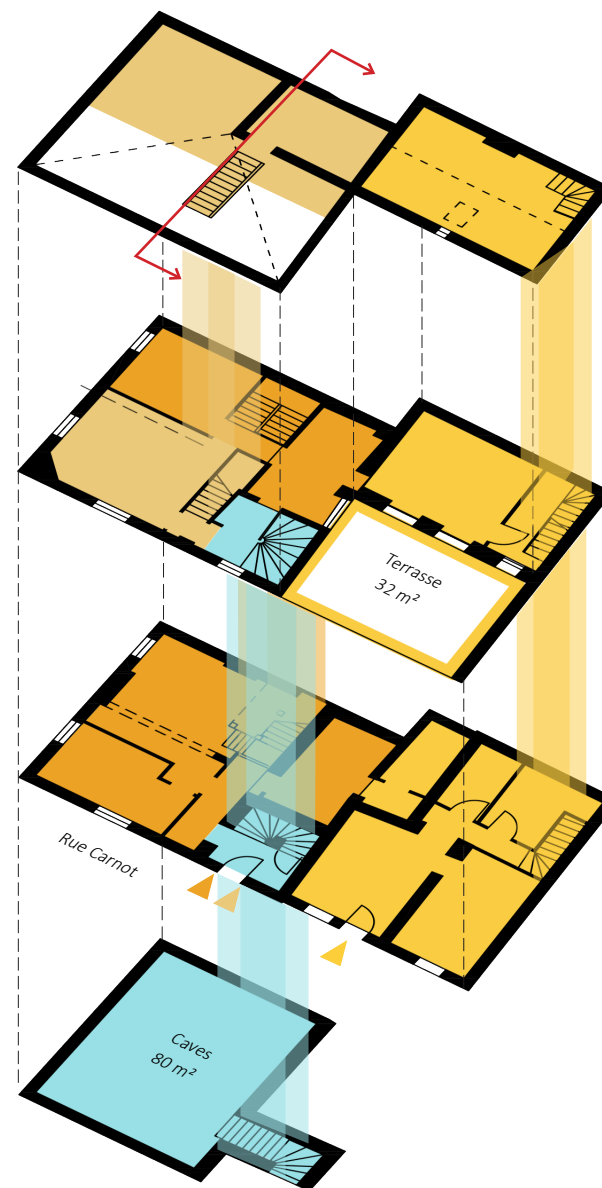


Combles

R+1

RdC

Sous-sol



- Logement 1 : T4 Duplex 88 m²
- Logement 2 : T4 Triplex 95 m²
- Logement 3 : T3 Duplex 67 m²
- Communs

ACTION 3. Ilot Wuara - Réhabilitation des logements MMH

Priorité : Moyen terme

Outils mobilisables

- OPAH en lien avec l'ANAH
- Division foncière et en volume potentiel
- Permis de construire et permis d'aménager selon volume
- Autorisations de travaux
- Appel à projets et communication / mise en place et définition d'une bourse aux locaux à l'échelle de la CCMM

Porteur de projet

Promoteur ou Maîtrise d'Ouvrage dans une logique de valorisation immobilière
Bailleur social dans une logique de rentabilité long terme
Propriétaires en direct

Acteurs / partenaires potentiels

Département, CC Mad et Moselle, Ville de Thiaucourt Regnieville
ANAH

Coût opération

Pour l'ensemble :
Rénovation / restructuration du bâtiment : 365 780 € HT soit 1 452 € HT/m² SdP

Commentaires / précisions

Rédaction d'un cahier des charges amont précisant les attentes en matière de réhabilitation à penser en lien avec CAUE.

Les coûts

Logements MMH

SDP 332 m²
SDP sans cave 252 m²

Pas d'intervention en cave

	m² SDP	€ HT / m² SDP	Cout € HT
Curage	252	30	7 560
Gros oeuvre	252	120	30 240
Reprise de l'étanchéité	32	260	8 320
Révision Couverture	252	80	20 160
Enduit de façade	252	100	25 200
Menuiseries extérieures	252	105	26 460
Serrurerie	252	31	7 812
Platerie / Doublage/ Faux Plafonds (isolation en sous face de voute)	332	200	66 400
Menuiseries intérieures	252	159	40 068
Revêtements de sols	252	95	23 940
Peintures revêtements muraux	252	60	15 120
Chauffage ventilation climatisation	252	240	60 480
Electricité	252	135	34 020

COUT TOTAL LOGEMENTS MMH 365 780

Coût évalué à 1 452 € / m²SDP
Date de valeur Juin 2024

ACTION 3. Ilot Wuara - Réhabilitation des logements MMH

Préconisations pour l'aménagement illustrées par des références :



Zoom sur la façade - des éléments remarquable à valoriser - les encadrements et les pierres sous l'enduit.



Viser une réhabilitation reprenant les codes des constructions anciennes, avec respects dans les formes et couleurs.

Préserver le vocabulaire architectural initial. Si ajout moderne, veiller à la bonne intégration des volumes, matériaux et couleurs.

Si possible, remettre en valeur les éléments architectoniques remarquables.



Aménagement centre-bourg et réhabilitation bâtie à Bourg-Blanc.
Photo : Agence A3 paysage

ACTION 4. Réactiver les commerces vacants, retrouver des rez-de-chaussées actifs

Priorité : Court terme

Guide opérationnel

Fiche action

Situation

Les rez-de-chaussées comprenant des commerces vacants donnent une image d'un centre-bourg en perte de vitesse, vidé de ses aménités de proximité.

L'offre de commerce et service est pourtant présente sur la commune mais peu visible.

L'image d'une bonne dynamique commerciale depuis les grands axes de circulation de Thiaucourt sera garante de l'attractivité du centre-bourg pour des acteurs souhaitant s'implanter.

Localisation

Centre-bourg

Statut foncier

Divers - cf référentiel foncier

Acquisitions foncières à prévoir

Sans objet



Face à la mairie, rue Carnot, des cellules commerciales vacantes



Le projet

La réactivation des cellules vacantes formant des rez-de-chaussées actifs dans le cadre du projet de revitalisation, vise à redonner une dynamique commerciale forte au centre-bourg de Thiaucourt.

Pour cela, dans l'attente d'acteurs souhaitant créer une activité dans ces cellules, plusieurs possibilités peuvent contribuer à changer l'image et la dynamique commerciale :

- Les vitrines d'exposition,
- Les commerces éphémères,
- Les commerces partagés,
- Etc.

Objectifs

- Retrouver une offre commerciale et de services plus étoffée et diversifiée
- Conforter les principaux axes commerciaux, rue Clinchant et rue Carnot
- Permettre aux habitants de trouver à proximité de chez eux, la réponse aux besoins quotidiens, sans avoir forcément à prendre la voiture
- Favoriser le test et l'implantation des commerçants et artisans du territoire

ACTION 4. Réactiver les commerces vacants, retrouver des rez-de-chaussées actifs

Priorité : Court terme

Guide opérationnel

Fiche action

Outils mobilisables

Cadres réglementaires :

- PLUi, SCoT, Règlement Local de Publicité (RLP, enseignes)
- Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), permettant la concrétisation des projets de territoire en proposant des avantages juridiques et fiscaux
- Périmètre de sauvegarde commercial

Mise en oeuvre :

- Réactivation et animation de l'Association des Commerçants de Thiaucourt pour l'organisation d'opérations visant le maintien, le développement, mais aussi de nouvelles activités en coordonnant les forces : animations touristiques et commerciales, concours...
- Convention cadre de revitalisation centre-bourg
- Inscription dans la démarche Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) et Définition d'un Périmètre de sauvegarde commercial - Possibilité d'un manager de centre ville mutualisé à l'échelle de la Communauté de Communes
- Dispositif "Ma boutique à l'Essai"
- Labellisation "Commerce et Artisanat dans la Ville ®" / Petite Cité de Caractère
- Mise en place d'une opération « Osez Thiaucourt » : ouverture de tous les biens à vendre durant un weekend dans la ville et promotion des dispositifs d'aides pour leur rénovation (programmé 2025)

Financements

- Subvention Feder
- Fonds national d'aménagement et de développement du territoire (FNADT)
- Dotation de soutien à l'investissement local (DSIL)
- Banque des Territoire (sous forme de prêt)

Porteur de projet : Commune de Thiaucourt-Regniéville / CC Mad et Moselle

Acteurs / partenaires potentiels : EPF, Département, CC Mad et Moselle, CCI, CLD, DIRECCTE

Commentaires / précisions

Le commerce ne peut se développer et se maintenir que s'il existe des facteurs de "commercialité". Agir sur le commerce seulement n'est donc pas suffisant, puisqu'il s'inscrit dans un cadre plus global qui est celui du cœur de ville.

La concentration de fonctions urbaines et la diversité de l'offre commerciale concourt à la vitalité du bourg, et celle-ci peut se voir renforcée en imaginant, le cas échéant, d'autres fonctions : cabinets de santé, places publiques, marché... etc. Il s'agit en effet de travailler "l'effet vitrine" du centre bourg et favoriser sa visibilité.

Les coûts

Maîtrise des rez-de-chaussées commerciaux : 460 à 550 € HT/m² sur la commune de Thiaucourt.

Réhabilitation et aménagement des locaux maîtrisés :

- Gros travaux structurels : 1 300 € HT/m²
- Reprise légère : 250 € HT/m²
- Aménagement et mobilier : 110 € HT/m²

Communication et pédagogie : 1/2 Equivalent Temps Plein (ETP) / an

Labellisation : 1/2 ETP sur un an

La rue Carnot et la rue Clinchant concentrent une part importante des cellules vacantes de la commune.



ACTION 4. Réactiver les commerces vacants, retrouver des rez-de-chaussées actifs

Guide opérationnel

Fiche action

Préconisations pour l'aménagement illustrées par des références :



Saint-Saulge



Contexte :
Commune de 750 habitants touchée par la désertification de son bourg et une hausse de la vacance commerciale
Département de la Nièvre
Décision prise par la collectivité pour la création d'une "boutique test"



Missions portées par la Ville :

- Achat et remise en état du local
- Gestion et organisation du dispositif sur l'année



Effets constatés :

- Redynamisation et plus de visite du centre-ville avec

- renouvellement de l'offre.
- Mise en avant des artisans, commerçants locaux en faisant la promotion de produits du territoire.
- **MAIS** une attractivité étant trop faible en hiver, il n'est pas possible d'avoir une ouverture du local à l'année.



Mende



Contexte :
Commune de 12 500 habitants
Département Lozère
Inspiration du modèle de Noyon sur impulsion de la CC pour conforter le centre ville et éviter le départ d'autres commerçants



Missions portées par la Ville :

- Dispositif "Ma boutique à l'essai" permettant la mise en relation des locaux aux potentiels acquéreurs
- Acquisition d'un bien (70K€), subvention FEDER (50%)
- Loyer 100€/mois progressif



Effets constatés :

- Un effet constaté sur l'arrivée de nouveaux habitants et la pérennisation de commerçants alentours dynamisés par la communication

L'animation commerciale au delà de l'affichage des vitrines et de la présence d'enseigne, passe aussi par les événements festifs et ponctuels mettant en valeur les commerçants et artisans locaux.

Les espaces publics devront permettre l'accueil de ce type d'événements.

Pour les commerces vacants, des expositions dans ou sur les vitrines vides peuvent éviter l'effet 'magasin fermé' visuellement.



Strasbourg, des magasins éphémères lors du marché de Noël par exemple

ACTION 5. Réhabilitation de la maison Loiseau comme vitrine des savoirs-faires et logements

Priorité : Court terme

Guide opérationnel

Fiche action

Situation

La maison Loiseau, vacante depuis de nombreuses années, fait l'objet, au moment de l'étude, d'une mise en sécurité de l'espace public proche à cause de chute d'élément de toiture / façade.
La commune a acquis le bâtiment en vue de sa réhabilitation.

Localisation

Angle rues Clinchant/ Mathiot parcelle 136 section AL

Statut foncier

Propriété publique (en cours d'acquisition par la commune lors de l'étude)

Acquisitions foncières à prévoir

Déjà propriété communale



Face à la mairie, à l'angle d'un carrefour central. Vitrine commerciale et logements vacants.

Objectifs

- Retrouver une offre commerciale et de services plus étoffée et diversifiée
- Conforter les principaux axes commerciaux, rue Clinchant et rue Carnot
- Permettre aux habitants de trouver à proximité de chez eux, la réponse aux besoins quotidiens, sans avoir forcément à prendre la voiture
- Favoriser le test et l'implantation des commerçants et artisans du territoire



Le projet

La réactivation de la cellule commerciale centrale permettra de donner de la visibilité aux acteurs implantés. La vocation pressentie est une vitrine des savoirs faire locaux avec logements en étages.

La démolition de la partie garage donnant sur la rue Clinchant, permettra d'ouvrir la façade et donner des accès supplémentaires. Lumière et jardin seront les plus apportés par la déconstruction de cet élément en très mauvais état.

Un travail sur la valorisation de la façade et de la visibilité des enseignes accueillies seront nécessaire.

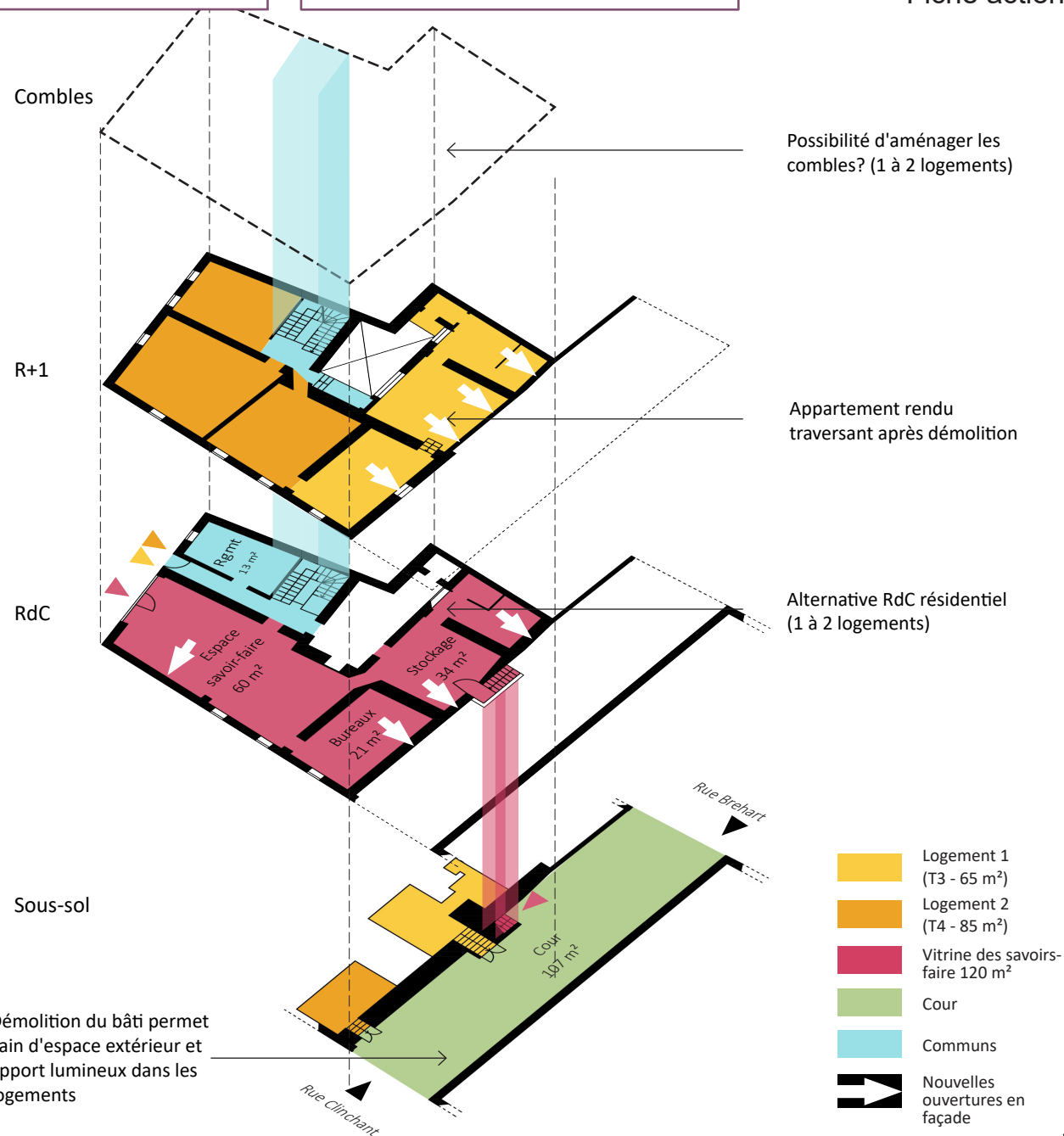
ACTION 5. Réhabilitation de la maison Loiseau comme vitrine des savoirs-faires et logements

Priorité : Court terme

Guide opérationnel Fiche action

Maison Loiseau

Surface de plancher SdP projetée : 469 m²



ACTION 5. Réhabilitation de la maison Loiseau comme vitrine des savoirs-faires et logements

Priorité : Court terme

Outils mobilisables

Labels valorisants. Ex. "Ville et Métiers d'Art" qui promeut les territoires investissants la richesse de leur artisanat local
Appel à candidature pour organiser le calendrier d'occupation
Bail précaire / Occupation temporaire

Porteur de projet

Commune de Thiaucourt-Regniéville mais aussi CC Mad et Moselle dans une logique plus ensemble en accord avec le souhait d'un regain territorial plus large
Gestion du lieu : Ville de Thiaucourt / Association
Mise en place d'un loyer modéré toutes charges comprises

Acteurs / partenaires potentiels

Commune de Thiaucourt-Regneville + CC Mad et Moselle
Création d'une association à but non lucratif possible pour la gestion du lieu
Partenaires financiers mobilisables : banque locale,

Coût opération

Rénovation / reconversion du bâtiment : 610 506 € HT
Soit 1 749 € HT/m² SdP

Commentaires / précisions

Une initiative à relayer idéalement en ligne pour assurer une présence virtuelle et permettre de faire connaître le dispositif. Ex : Atout.commerce.com / Union Commerciale située sur le territoire de la CA Ouest Rhodanien, qui assemble à ce jour plus de 200 adhérents et formé en association complète en lien avec la CA, le GIP Massif Central et la Région Auvergne Rhône-Alpes

La mise en place conjointe d'autres actions est recommandée :

- Mise en valeur des aides à l'installation pour le commerce et l'artisanat : aide conditionnelle sur les loyers pendant une durée donnée par ex.
- Fête des métiers d'art, de bouche, de création...
- Plaque et communication via l'Office du Tourisme

Les coûts

Maison LOISEAU	SDP	685 m²
	SDP surface bâtiment démol	216 m²
	SDP surface comble non inclus	120 m²
	SDP Prise en compte	349 m²

	m² SDP	€ HT / m² SDP	Cout € HT
Curage	685	30	20 550
Démolition Bâtiment existant	216	75	16 200
Gros oeuvre	349	220	76 780
Révision Couverture	349	80	27 920
Enduit de façade	349	130	45 370
Menuiseries extérieures	349	210	73 290
Serrurerie	349	65	22 685
Platerie / Doublage/ Faux Plafonds (isolation en sous face de voute)	349	200	69 800
Menuiseries intérieures	349	159	55 491
Revêtements de sols	349	95	33 155
Peintures revêtements muraux	349	60	20 940
Chauffage ventilation climatisation	349	210	73 290
Electricité	349	115	40 135
Voirie Réseaux Divers	349	100	34 900

COUT TOTAL LOISEAU 610 506

Coût évalué à 1 749 € / m²SDP
Date de valeur Juin 2024

ACTION 5. Réhabilitation de la maison Loiseau comme vitrine des savoirs-faires et logements

Guide opérationnel

Fiche action

Préconisations pour l'aménagement illustrées par des références :



Réhabilitation de cellules commerciales en rez-de-chaussée pour la mise en valeur d'artisans locaux, et réappropriation de l'espace public.

Mettre en valeur les volumes, les façades du bâtiment.
Créer un aménagement et seuil d'accueil plus sécurisé et valorisant.
Tirer parti de la position en face de la mairie, au carrefour d'axes structurants.

Démolir l'édicule du garage pour créer un jardin et apporter la lumière et accès supplémentaires.



Mise en scène des façades en gardant le vocabulaire architectural initial.

ACTION 6. Aménager les berges du Rupt de Mad en lieu sportif et festif

Priorité : Court terme

Guide opérationnel

Fiche action

Situation

Des berges du Rupt de Mad sont des espaces qui jouent un rôle important dans la trame urbaine et paysagère de Thiaucourt. Elles restent aujourd'hui peu aménagées. Les alignements d'arbres forment aujourd'hui plutôt une barrière qu'une invitation à profiter des espaces ombragés. Le mobilier et les traitements de sols rendent peu identifiables les parcours piétons et les usages possibles, pétanque, jeux enfant, bancs,...

Le marché hebdomadaire se tient rue des Promenades et gagnerait à bénéficier d'aménités dédiées pour se développer.

Localisation

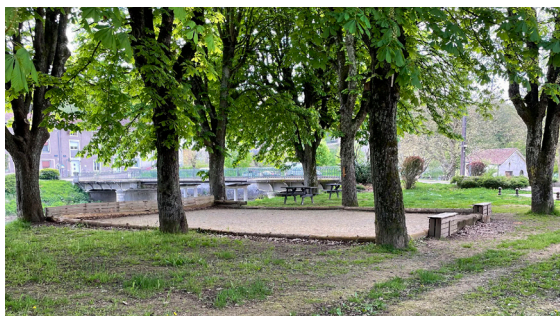
Autour de la rue des Promenades et berges du Rupt de Mad

Statut foncier

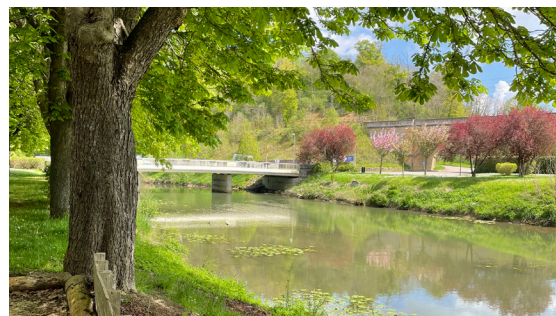
Espace public communal

Acquisitions foncières à prévoir

Sans objet



Les berges du Rupt de Mad, un espace à valoriser.



De belles essences arborées, un îlot de fraîcheur au cœur du bourg.

Objectifs

- Créer un lieu fédérateur entre centre-bourg et plateau et offrant un espace de qualité, au contact d'espace de nature,
- Conforter le marché par un espace qualitatif, Mettre en lumière les futurs parcours et valoriser le patrimoine paysager,
- Apaiser, compléter les usages et proposer un espace multifonctions, du quotidien et support d'événements ponctuels,
- Créer un espace actif, mixte aux temporalités variées, en continuité du centre via la rue Carnot.



Le projet

L'aménagement des berges du Rupt-de-Mad, vise à trouver des espaces lisibles, accessibles pour accueillir une diversité d'usage et de public.

Sur la rive sud, un espace sportif sera aménagé pour proposer un départ de parcours sportif en direction du Plateau.

Les berges sont pensées comme un espace de loisirs et de rencontre faisant le lien entre Plateau et Centre-bourg. Il s'agit également d'une porte d'entrée du centre pour des visiteurs extérieurs, à la croisée de la véloroute, des parcours communaux et du chemin de randonnée (GR).

Sur la rive nord, les espaces jeux pour enfant et pétanque sont conservés mais pourront être relocalisés en fonction des projets en phase opérationnelle.

Un espace pour une terrasse dédiée au restaurant à l'ouest des berges serait bénéfique pour participer à l'animation du lieu.

A la belle saison, une guinguette mobile voire flottante pourrait prendre place également avec un espace dédié à l'accueil d'événements, de mobilier de repas et autres. Les tables de pique nique peuvent rester à l'année pour faciliter une appropriation de l'espace.

Le marché bénéficiera également d'un espace dédié et lisible et pourra également remonter sur la rue Carnot.

ACTION 6. Aménager les berges du Rupt de Mad en lieu sportif et festif

Priorité : Court terme

Guide opérationnel

Fiche action

Outils mobilisables

Aménagement public sur foncier public.

Sous l'angle renaturation des berges :

- Etude amont sur l'impact du projet : compétence paysage + écologie recommandée
- Convention de coopération et co-maîtrise d'ouvrage recommandée entre la commune et le Syndicat Intercommunal de gestion des eaux : détermine les modalités de la coopération, permet de différencier la partie "GEMAPI1" financée pour partie par l'agence de l'eau, et la partie cheminement et équipements publics, relevant des politiques territoriales.

Porteur de projet

Commune de Thiaucourt-Regniéville en coopération avec le syndicat des eaux Département, CC Mad et Moselle

Acteurs / partenaires potentiels

- Département, CC Mad et Moselle, Région, PNR > Aménagements publics, éclairage
- Agence de l'Eau : partie GEMAPI*
- Fonds Verts (FPRNM, Fonds Barnier) dans le cadre d'un PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations)

Coût opération

Etudes amont : 40 000 € HT minimum

Commentaires / précisions

Sous l'angle renaturation des berges :

Plusieurs approches envisageables de la plus simple à celle intégrant des logiques écologiques fortes (ex. Application du "génie végétal" dans les techniques de reprise des berges : lits de plants et plaçons, couches de branches à rejets, fascines de saules, peigne végétal ...

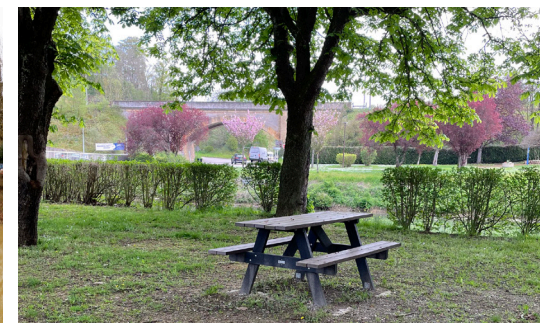
La stratégie d'intervention doit ainsi être définie en amont : renaturation, réhabilitation, restauration...

1 - GEMAPI : gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI) est une compétence confiée aux intercommunalités (métropoles, communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes)

Les coûts au ratio des aménagements

	Description des travaux - circulation piétonne	Prix au m ²	Plus-Value pour gestion des EP par infiltration dans couche de forme en matériaux drainant sous voirie	Prix au m ²
Réfection qualitative	1 Démolition du revêtement existant, reprofilage des surfaces, fourniture et mise en œuvre de revêtement en pavés, bordures	160	Terrassement et évacuation, mise en œuvre de matériaux drainant en couche de forme	(+155
	2 Démolition du revêtement existant, reprofilage des surfaces, fourniture et mise en œuvre de revêtement en enrobés clairs, bordures	115		
	3 Démolition du revêtement existant, reprofilage des surfaces, fourniture et mise en œuvre de revêtement en urbalith piéton, bordures	120		
	4 Démolition du revêtement existant, reprofilage des surfaces, fourniture et mise en œuvre de revêtement en stabilisé, bordures	70		
Réfection classique	Démolition du revêtement existant, reprofilage des surfaces, fourniture et mise en œuvre de revêtement en enrobés noir, bordures	75	Terrassement et évacuation, mise en œuvre de matériaux drainant en couche de forme	(+155

Les berges du Rupt de Mad, un espace à faire vivre selon les saisons.



ACTION 6. Aménager les berges du Rupt de Mad en lieu sportif et festif

Guide opérationnel

Fiche action

Préconisations pour l'aménagement illustrées par des références :



Des revêtements en adéquation avec l'ambiance naturelle des lieux.

Viser une densification végétale autres que les arbres d'alignement dès que possible avec des essences locales.

Marquer les différents lieux et proposer divers usages et lieux où être.



ACTION 7. Apaiser les espaces publics et privilégier les mobilités douces

Priorité : Court terme

Guide opérationnel Fiche action

Situation

Les espaces publics du centre historique de Thiaucourt-Regniéville, en particulier les axes principaux sont aujourd'hui essentiellement dédiés aux déplacements motorisés. Les piétons et cyclistes n'y trouvent qu'une place modeste. Les équipements recevant du public manquent d'espace d'accueil extérieur. Une sécurisation des traversées et des parcours est également nécessaire. Un manque de visibilité des atouts et du patrimoine du centre-bourg rend difficile l'identification des places et lieux fédérateurs existants et à venir. Les parcours piétons et cycles jusqu'au collège de Thiaucourt sont également un enjeu important du projet.

Localisation

Autour de la Mairie, autour du futur groupe scolaire, autour des berges du Rupt de Mad

Statut foncier

Espace public communal

Acquisitions foncières à prévoir

Sans objet



Rue Mangin devant la Mairie, une large bande de roulement, des trottoirs très étroits.



Rue Clinchant, un espace majoritairement dédié à la voiture. Un espace minéral et vieillissant comme axe principal de la commune.

Objectifs

- Revaloriser l'image des espaces publics du centre-bourg en vue d'améliorer son attractivité, mettre en scène son patrimoine et créer des lieux fédérateurs à usages variés
- Retrouver de l'espace pour les piétons et les cyclistes en centre-bourg
- Sécuriser les abords des commerces et équipements
- Végétaliser les espaces publics dès que possible



Le projet

A - L'espace public est à restructurer pour améliorer les parcours piétons et créer des espaces de convivialité et servir la redynamisation commerciale.

B - Autour du pôle scolaire se structurent des espaces publics fédérateurs. Les rues sont apaisées et un espace de stationnement s'accompagne d'une végétalisation.

C - Les rues Clinchant et Carnot (sud) sont apaisées et végétalisées dès qu'il est possible. Les parcours piétons sont à sécuriser et améliorer.

La rue Carnot (sud) fait le lien entre le centre et les bords du Rupt de Mad. Elle devient une rue partagée (zone de rencontre 20).

D - Le long du Rupt-de-Mad, les berges sont aménagées en espace de loisirs : placettes, jeux, sport, aire de pique-nique (avoir action 6)... Une guinguette mobile (zone inondable) vient animer le lieu en fonction des saisons. C'est aussi le point de départ / arrivée du parcours sportif liant le centre-bourg au Plateau.

Le marché hebdomadaire reste à cet endroit.

E - L'espace public est à restructurer pour améliorer le confort des parcours piétons et cycles entre centre-bourg et collège.

Outils mobilisables
Aménagement espaces publics sur foncier public.
Communication amont aux habitants pour préciser les temporalités, gênes...

Porteur de projet
Commune de Thiaucourt-Regniéville.

Acteurs / partenaires potentiels
Département, CC Mad et Moselle.

Les coûts au ratio des aménagements

		Description des travaux - voirie circulée	Prix au m²	Plus-Value pour gestion des EP par infiltration dans couche de forme en matériaux drainant sous voirie	Prix au m²
Réfection qualitative	1	Démolition du revêtement existant, reprofilage des surfaces, fourniture et mise en œuvre de revêtement en pavés, bordures	160	Terrassement et évacuation, mise en œuvre de matériaux drainant en couche de forme	(+)180
	2	Démolition du revêtement existant, reprofilage des surfaces, fourniture et mise en œuvre de revêtement en enrobés clairs, bordures	115		
	3	Démolition du revêtement existant, reprofilage des surfaces, fourniture et mise en œuvre de revêtement en urbalith circulaire, bordures	125		
Réfection classique	1	Démolition du revêtement existant, reprofilage des surfaces, fourniture et mise en œuvre de revêtement en enrobés noir, bordures	75	Terrassement et évacuation, mise en œuvre de matériaux drainant en couche de forme	(+)180

La place Coupe d'Or, aujourd'hui entièrement minérale et dédiée à la circulation et stationnement de véhicules motorisé.



Un lien au plateau et au collège peu valorisant et manquant de sécurisation pour les vélos et piétons.



ACTION 7. Apaiser les espaces publics et privilégier les mobilités douces

Guide opérationnel

Fiche action

Préconisations pour l'aménagement illustrées par des références :



Un aménagement qualitatif avec un meilleur partage de la chaussée. Des revêtements de sols adaptés aux usages et qui marquent les lieux de traversées pour plus de sécurisation et lisibilité.

Une végétalisation par plantation d'arbres, arbustes ou massifs plantés selon l'espace disponible.

Sécuriser les espaces publics aux abords des commerces et équipements par exemple, ainsi que les traversées piétonnes par la mise en place de potelets.

Marquer les lieux par des aménagements adaptés aux usages et valorisant le patrimoine et l'histoire de la commune.



Coeur de Causse, agence Laizé G. paysagiste

ACTION 8. Création du circuit tour de village, sport et découverte, lien centre-plateau

Situation

De par la géographie et son relief, les habitants du Plateau semblent déconnectés du centre mais aussi de l'histoire et de l'animation du centre-bourg. Une seule voie relie les deux entités, et celle-ci est très routière avec peu de place pour le piéton.

La mise en valeur du patrimoine paysager et historique est l'occasion de créer des espaces et des lieux favorables aux rencontres et aux échanges.

Localisation

Autour de la commune, sur chemins balisés à aménager.

Statut foncier

Espace public communal

Acquisitions foncières à prévoir

Sans objet



Des chemins à exploiter pour créer un tour de la commune balisé.



Une commune à valoriser sur le plan historique et patrimonial.

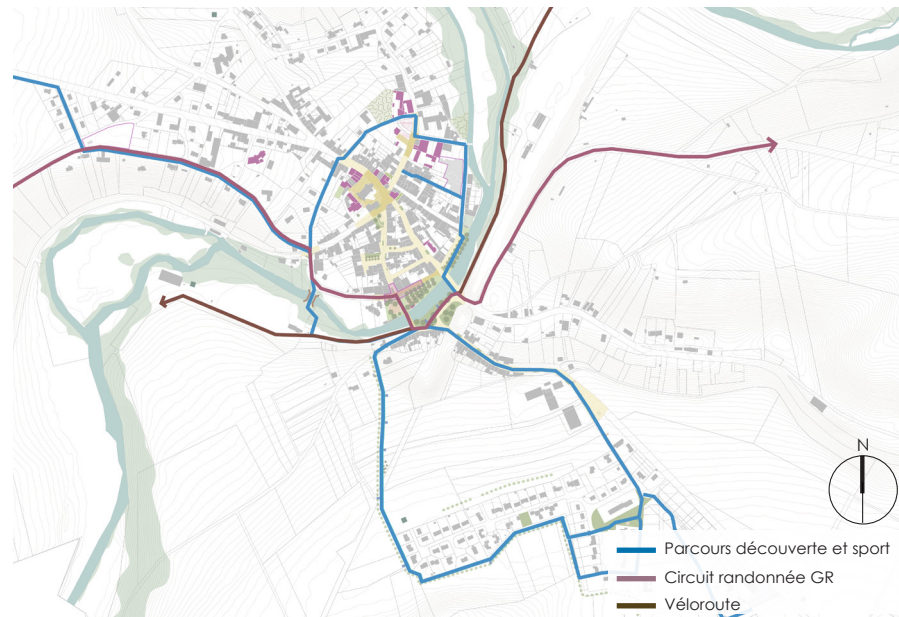
Objectifs

- Mettre en réseau et en lumière les différentes aménités,
- Mailler les parcours du quotidien, fonctionnels, touristiques,
- S'appuyer sur la véloroute, le GR, les circuits touristiques pour créer du lien vers le plateau et le collège,
- Tisser les liens supports d'usages pour favoriser l'appropriation.

Priorité : Moyen terme

Guide opérationnel

Fiche action



Le projet

Le parcours communal est un projet multiple, qui regroupe trois usages sur un tracé à créer en partie.

Un parcours touristique permettra de faire "le grand tour" de la commune, ponctué de panneaux informatifs sur le paysage, l'histoire, le patrimoine de Thiaucourt.

Un parcours sportif prendra place sur la portion entre berges et Plateau pour susciter l'appropriation et proposer des usages réguliers de ce chemin pour les habitants.

Le parcours sera également un moyen pour les piétons de relier centre-bourg et Plateau sans passer par la seule voie routière existante. Cela permettra de profiter des vues offertes par les ouvertures sur le paysage.

Une passerelle sera créée à l'ouest du parcours pour traverser le Rupt de Mad.

Un parcours pédagogique sera ponctué de panneaux informatifs sur le paysage et l'environnement (sur la plantation de haies et de la forêt urbaine notamment...)

Une signalétique prendra place afin d'orienter vers la possibilité de rejoindre la véloroute future et le chemin de grande randonnée existant.

ACTION 8. Création du circuit tour de village, sport et découverte, lien centre-plateau

Priorité : Moyen terme

Guide opérationnel

Fiche action

Outils mobilisables

La création d'un Plan Sportif Local (PSL), document formalisant et ordonnant les orientations et actions prévues pour promouvoir et développer la pratique des activités physiques et sportives, peut être établi à l'échelle de la communauté de commune au titre de sa compétence d'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions communautaires. Ce dernier peut donner lieu à la conclusion de **contrats pluriannuels** avec une ou plusieurs des personnes physiques ou morales consultées pour son élaboration pour engager les actions ciblées. Il prend en compte le Projet Sportif Territorial (PST) et réciproquement.

Financements :

- **Plan 5 000 équipements – relance en attente** : 300 M€ HT alloués sur 3 ans par l'ANS entre 2024 et 2026 dont 13 000 équipements de proximité → agence-es@agencedusport.fr pour le volet national et SDJES / DRAJES Grand Est pour le volet territorial (Réfèrent équipement, Tél : 03 83 86 27 61)
- **FEDER** au titre du rapport / pédagogie autour de l'environnement, fonds.europeens.lorraine@grandest.fr
- Fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires (Fonds vert)
- Dotation de soutien à l'investissement local (DSIL)

Porteur de projet : Commune de Thiaucourt-Regniéville / CC Mad et Moselle

Acteurs / partenaires potentiels

Département, CC Mad et Moselle

Acteurs locaux spécialisés, notamment pour l'entretien : VivaParc (Alsace),

MATEC (Moselle Agence Technique) - assistance en matière de voirie et d'aménagements d'espace public et paysager

Commentaires / précisions

La création d'un parcours sportif nécessite un regard amont sur la nature des matériaux à employer pour assurer la pérennité des installations et faciliter leur entretien. Selon la structure mise en place et son revêtement, le parcours peut demander plus ou moins d'attention. La durée de vie d'une installation plein air de ce type est d'environ 15 à 20 ans et nécessite une vérification trimestrielle.

La mise en place d'une approche pédagogique valorisant l'environnement permet une autre approche des installations, un prétexte à découverte et une manne potentielle d'aides et subventions cumulables.

Les coûts

Aménagements paysagers

Au ratio : 60 à 80/m² linéaire de cheminements en stabilisé avec 155 € HT de plus value / m² si gestion des eaux pluviales par couche de forme drainante.

A ajouter selon besoin : bancs (200 €/HT pièce) + corbeille (200€ / HT pièce)

Informations pédagogiques

Panneaux d'information et d'orientation (300 à 1 200 € HT)

Installations spécifiques

Le prix de l'installation est déterminé par le nombre de modules envisagé et leur complexité. Un parcours de santé est en effet pensé pour avoir un maximum d'exercices possibles, permettant d'inclure tous les publics.

- Parcours à grimper : 300 à 10 000 € HT
- Mur d'escalade : Entre 400 et 2000 € HT
- Filet d'escalade : Entre 1 000 et 4 000 € HT
- Araignée à grimper : Entre 2 000 et 14 000 € HT
- Pont de liane : Entre 300 et 1 000 € HT
- Tyrolienne : Entre 4 000 et 5 000 € HT
- Barre : Entre 300 et 500 € HT

Entretien

3 fois 6 h par trimestre (agent d'entretien communal) + 1 visite annuelle de sécurité du prestataire (environ 1 000 € HT/an)

ACTION 8. Création du circuit tour de village, sport et découverte, lien centre-plateau

Guide opérationnel

Fiche action

Préconisations pour l'aménagement illustrées par des références :



Un aménagement minimaliste, laissant la part belle au paysage.

Une signalétique riche et des supports de repos, d'observation du paysage et de sport.

Dans les espaces naturels, les matériaux bruts et pérennes seront à privilégier, de préférence en bois pour l'insertion dans le contexte.

Dans le contexte urbain, patrimonial, la signalétique prendra un vocabulaire plus minimaliste pour s'insérer harmonieusement dans le contexte bâti.



ACTION 9. Ilot Wuara - Reconversion de la médiathèque

Priorité : Long terme à très long terme

Guide opérationnel

Fiche action

Situation

La médiathèque, ancien presbytère, est un bâtiment emblématique du centre de Thiaucourt autant dans son programme que par sa position dans le paysage architectural, urbain et historique. Voisin de la Mairie et de l'église, le bâtiment de la médiathèque, fort de son emplacement en promontoire, est un élément important pour la revitalisation du centre-bourg car central et très visible. Le transfert des fonds dans un espace plus grand et plus adapté aux besoins modernes entraînera la vacance du lieu, du moins sur le rez-de-chaussée et 1er étage. Au sous-sol, les locaux de l'association Solex et au dernier étage, le logement en location, seraient préservés.

Localisation

Rue Marie Wuara, parcelles 438, 439, 440, section AK

Statut foncier

Propriété publique

Acquisitions foncières à prévoir

Déjà propriété communale.



La façade principale de la médiathèque donnant sur les rues Mangin et Carnot est visible de loin.



La façade latérale donnant sur l'arrière de la Mairie et de l'église.

Objectifs

- Sauvegarde du patrimoine remarquable de la commune,
- Trouver une vocation valorisante pour le lieu très visible depuis les axes et places structurantes de la commune,
- Améliorer la visibilité et l'accessibilité du lieu.



Le projet

Le projet de reconversion a été élaboré avec l'hypothèse d'accueillir soit des logements, soit un restaurant dans le rez-de-chaussée et le premier étage. Au cœur de l'ilot, la démolition de l'extension moderne ouverte sur le jardin est proposée dans l'option logement pour retrouver la façade initiale et apporter plus d'espace extérieur, ainsi que pour redonner plus de luminosité au cœur du bâtiment.

Option logements :

Logement 1 et 2 : T4

Logement 3 existant T4 ?

Logement 4 : T3

+ musée Solex

Option restaurant :

Logement 1 : T3

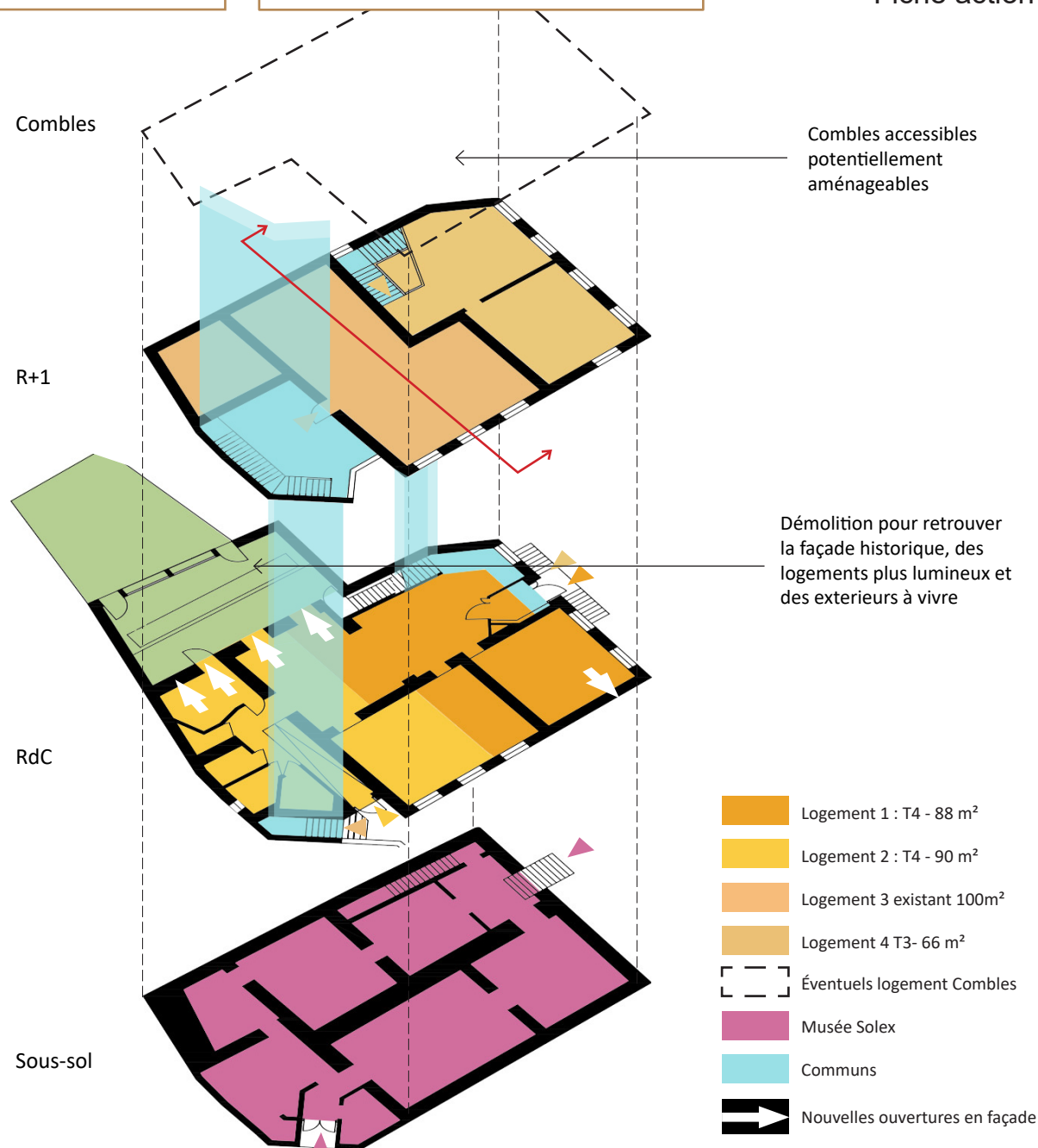
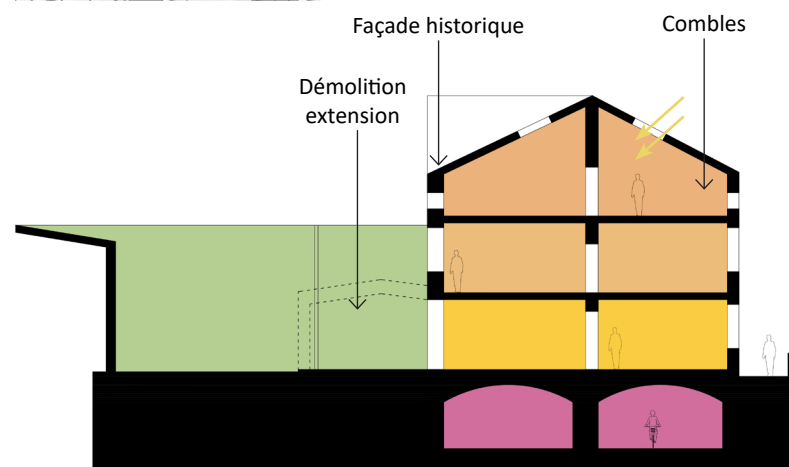
Logement 2 existant T4 ?

Restaurant au rez-de-chaussée

+ musée Solex

Ilot Wuara - Médiathèque Option Logements

Surface de plancher SdP projetée : 709 m²



ACTION 9. Ilot Wuara - Reconversion de la médiathèque

Priorité : Long terme à très long terme

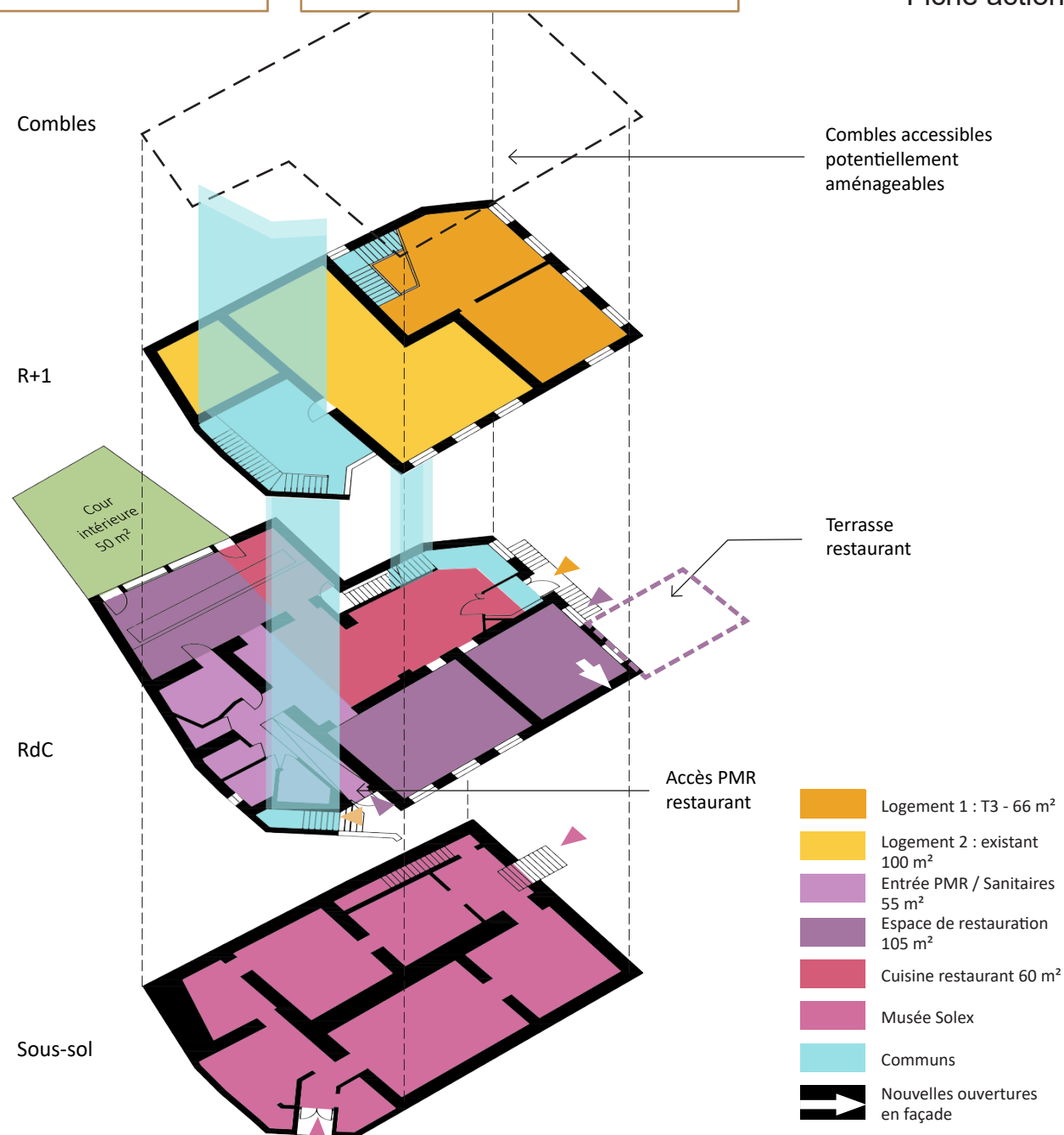
Guide opérationnel

Fiche action

Ilot Wuara - Médiathèque

Option restaurant

Surface de plancher SdP projetée : 758 m²



ACTION 9. Ilot Wuara - Reconversion de la médiathèque

Outils mobilisables : Appel à projet / Appel à Manifestation d'Intérêt

- Porteur de projet : Deux options, en portage public ou privé :
- **Public** : Commune de Thiaucourt-Regniéville / Propriété foncière et murs, MO des réhabilitations, gestion locative en direct
 - **Privé** : Investisseur / Propriété foncière et murs, Projet de revalorisation immobilière, location ou cession des logements et du bail commercial à destination d'accueil de restauration

Alternative envisageable : **Montage mixte en SCIC**
Principe : une logique de portage collectif applicable à des projets à forte valeur ajoutée permettant de répartir les participations (et de fait les pouvoirs) dans une logique d'hybridation des ressources.
Cf page dédiée au montage SCIC à la fin du document.

- Acteurs / partenaires potentiels
- Public / mixte : financements et participation Département, CC Mad et Moselle
 - Activité de restauration : possibilité d'un restaurant associatif en premier lieu
 - Logement : copropriété ou bailleur

- Coût opération
- Rénovation / reconversion du bâtiment > option logements : 473 740 000 € HT Soit 1 377 € HT/ m² SdP
 - Rénovation / reconversion du bâtiment > option logements et restaurant : 585 100 € HT Soit 1 500 € HT/m² SdP



Illustration montage en SCIC

Priorité : Long terme à très long terme

Les coûts

ILOT WUARA - Médiathèque (logements)

	m² SDP	€ HT / m² SDP	Cout € HT
Curage avec bâtiment à démolir	390	30	11 700
démolition de l'extension	46	200	9 200
Gros oeuvre	344	150	51 600
Enduit de façade	344	100	34 400
Menuiseries extérieures	344	105	36 120
Serrurerie	344	31	10 664
Platerie / Doublage/ Faux Plafonds (isolation en sous face de voute)	344	200	68 800
Menuiseries intérieures	344	159	54 696
Revêtements de sols	344	95	32 680
Peintures revêtements muraux	344	60	20 640
Chauffage ventilation climatisation	344	235	80 840
Electricité	344	120	41 280
VRD (terrasse intérieure)	96	220	21 120

COUT TOTAL MEDIATHEQUE LOGEMENT 473 740

Coût évalué à 1 377 € / m²SDP
Date de valeur Juin 2024

ILOT WUARA - Médiathèque (restaurant)

	m² SDP	€ HT / m² SDP	Cout € HT
Curage	390	30	11 700
Gros oeuvre	390	150	58 500
Enduit de façade	390	100	39 000
Couverture + étanchéité de l'extension conservée	46	160	7 360
Menuiseries extérieures	390	105	40 950
Serrurerie	390	31	12 090
Platerie / Doublage/ Faux Plafonds (isolation en sous face de voute)	390	220	85 800
Menuiseries intérieures	390	165	64 350
Revêtements de sols	390	95	37 050
Peintures revêtements muraux	390	60	23 400
Chauffage ventilation climatisation	390	260	101 400
Electricité	390	150	58 500
VRD (terrasse intérieure)	50	220	11 000
VRD (terrasse extérieure)	100	180	18 000
Option auvent	100	160	16 000

COUT TOTAL MEDIATHEQUE RESTAURANT 585 100

Coût évalué à 1 500 € / m²SDP
Date de valeur Juin 2024

SdP : 759 m²
Sans combles et musée Solex : 390 m²
SdP sans extension à démolir : 344 m²
Pas d'intervention sur musée et combles

ACTION 9. Ilot Wuara - Reconversion de la médiathèque

Guide opérationnel

Fiche action

Préconisations pour l'aménagement illustrées par des références :



Mettre en valeur les volumes, les façades du bâtiment.

Créer un aménagement et seuil d'accueil plus sécurisé et valorisant.

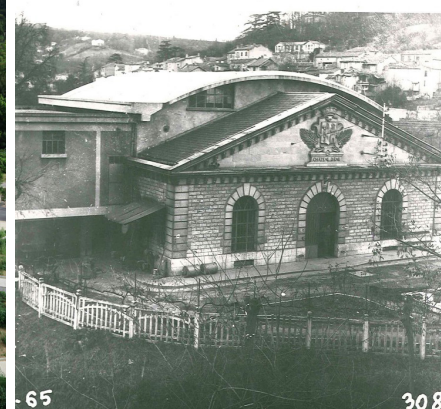
Tirer parti de la position en contre-haut de la rue Mangin.



La médiathèque de Thiaucourt existante.



La médiathèque de Thiaucourt reconvertie en restaurant avec sa terrasse donnant sur l'arrière de l'église. Ambiance projetée.



ACTION 10. Reconversion de l'école primaire en hébergement

Priorité : Long terme à très long terme

Guide opérationnel

Fiche action

Situation

L'école primaire actuelle a vocation à déménager dans le futur groupe scolaire rue Mathiot. Son architecture typique des écoles du 19ème, début 20ème siècle, reprend un plan simple, des volumes généreux et une luminosité importante grâce à ses nombreuses et grandes fenêtres.

Localisation

Rue Clinchant, parcelles 410 et 411 section AL

Statut foncier

Propriété publique

Acquisitions foncières à prévoir

Déjà propriété communale



Sur la rue Clinchant, l'école primaire offre une façade de qualité avec un recul de la rue exploitable. Les volumes intérieurs sont généreux et la luminosité abondante.



Le projet

L'étude envisageait l'accueil d'une résidence senior non médicalisées avec hébergements voyageurs et espaces communs aux deux programmes.

Les travaux à réaliser entraînerait une forte dépense.

Le lieu est donc plutôt fléché pour un hébergement voyageur en lien avec le développement touristique de la commune de Thiaucourt.

Les plans envisagés restent valables dans la découpe et la distribution des espaces qui seraient alors tous consacrés à l'accueil touristique.

La conservation de la cour et du préau permet de garder l'esprit des lieux et de créer un espace extérieur pour l'accueil des usagers.

Objectifs

- Sauvegarder le patrimoine historique
- Permettre l'accueil touristique et / ou adapté aux seniors de la commune

ACTION 10. Reconversion de l'école primaire en hébergement

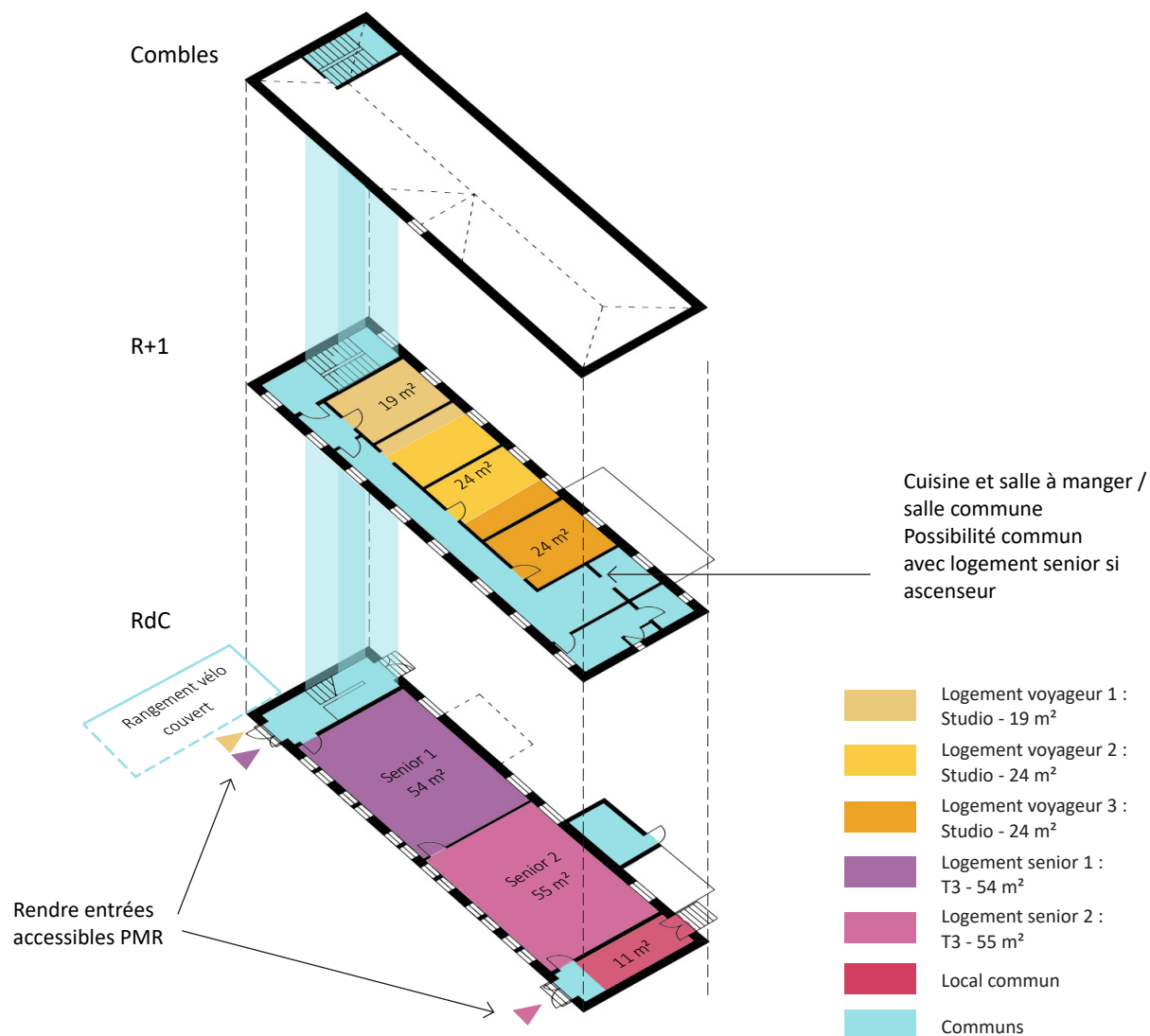
Priorité : Long terme à très long terme

Guide opérationnel

Fiche action

Ecole primaire

Surface de plancher SdP projetée : 414 m²



ACTION 10. Reconversion de l'école primaire en hébergement

Priorité : Long terme à très long terme

Outils mobilisables

Appel à projets / Appel à Manifestation d'Intérêt : *un projet difficile à mettre en oeuvre et qui nécessite un changement d'image général amont*
Cession foncière recommandée sans contrepartie autre que le respect d'un cahier des charges veillant à la mise en valeur et préservation du patrimoine constitué en amont en lien avec le CAUE

Porteur de projet

Porteur privé (plus probable)
Bailleur social local

Acteurs / partenaires potentiels

Commune de Thiaucourt-Regneville, CC Mad et Moselle en appui

Coût opération

Rénovation / reconversion du bâtiment : 615 000 € HT soit 2 200 € HT/m² SdP (chiffrage avec accueil d'une résidence senior non médicalisée)

Commentaires / précisions

Cette valorisation immobilière s'entend dans une dynamique globale et son phasage est vraisemblablement dépendant des actions en matière de revitalisation commerciale d'ensemble et de valorisation des espaces naturels et publics.

Les coûts

Ecole Primaire	SDP	414 m²	
	sans la surface des combles	280 m²	
Réemploi de la chaufferie			
	m² SDP	€ HT / m² SDP	Cout € HT
Curage	414	30	12 420
Gros oeuvre	280	250	70 000
Etanchéité sur local extérieur	25	200	5 000
Révision Couverture	280	80	22 400
Enduit de façade	280	120	33 600
Menuiseries extérieures	280	250	70 000
Serrurerie	280	100	28 000
Platerie / Doublage/ Faux Plafonds (isolation en sous face de voute)	280	200	56 000
Menuiseries intérieures	280	159	44 520
Revêtements de sols	280	95	26 600
Peintures revêtements muraux	280	60	16 800
Chauffage ventilation climatisation	280	350	98 000
Electricité	280	165	46 200
Ascenseur			35 000
VRD extérieur	280	180	50 400
COUT TOTAL ECOLE			614 940
Coût évalué à			2 196 € / m²SDP
Date de valeur Juin 2024			

ACTION 10. Reconversion de l'école primaire en hébergement

Guide opérationnel

Fiche action

Préconisations pour l'aménagement illustrées par des références :



Mettre en valeur les volumes, les façades du bâtiment.

Végétaliser le seuil du bâtiment, ancienne cour de l'école.

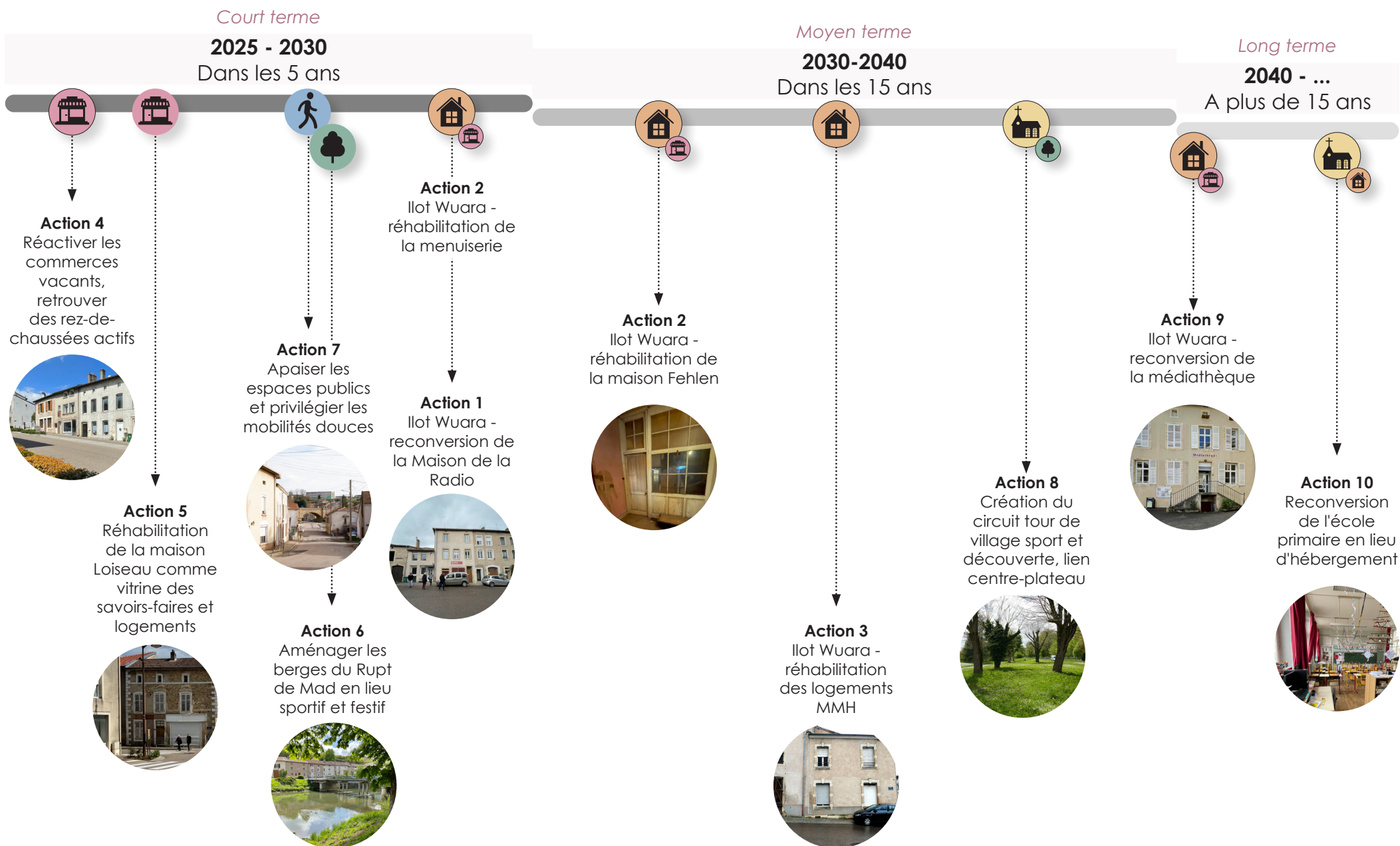
Rendre le lieu visible et attractif.



Reconversion ancien collège en maison de services à Varennes-Vauzelles par Pascal Maillard architecte

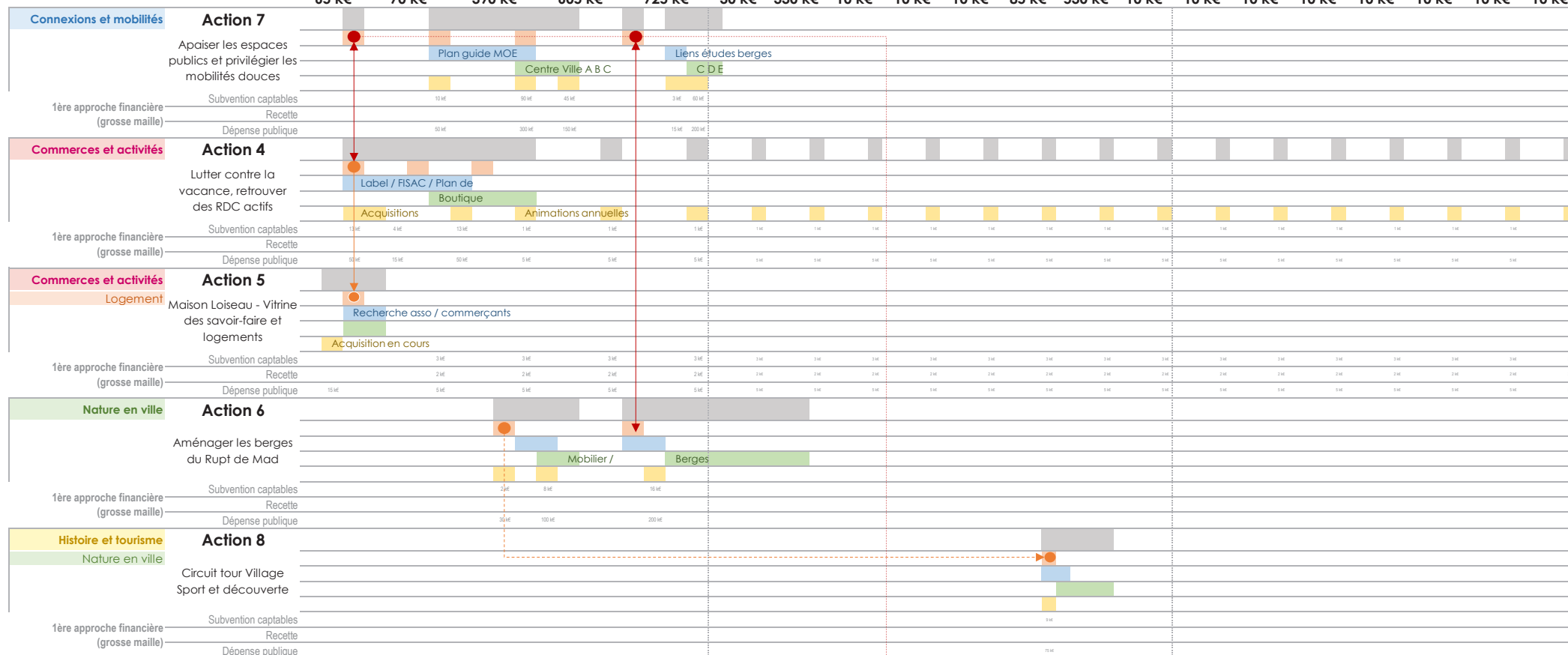


Créer un seuil paysagé et permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite



Plan pluriannuel d'investissements

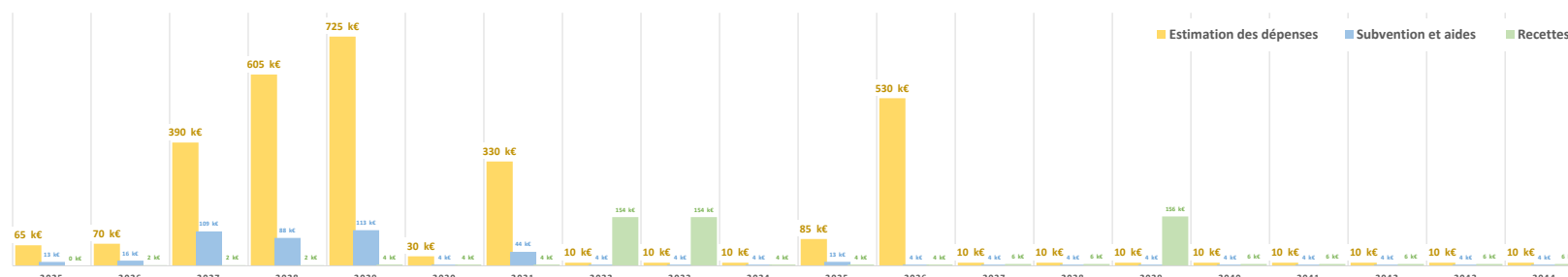
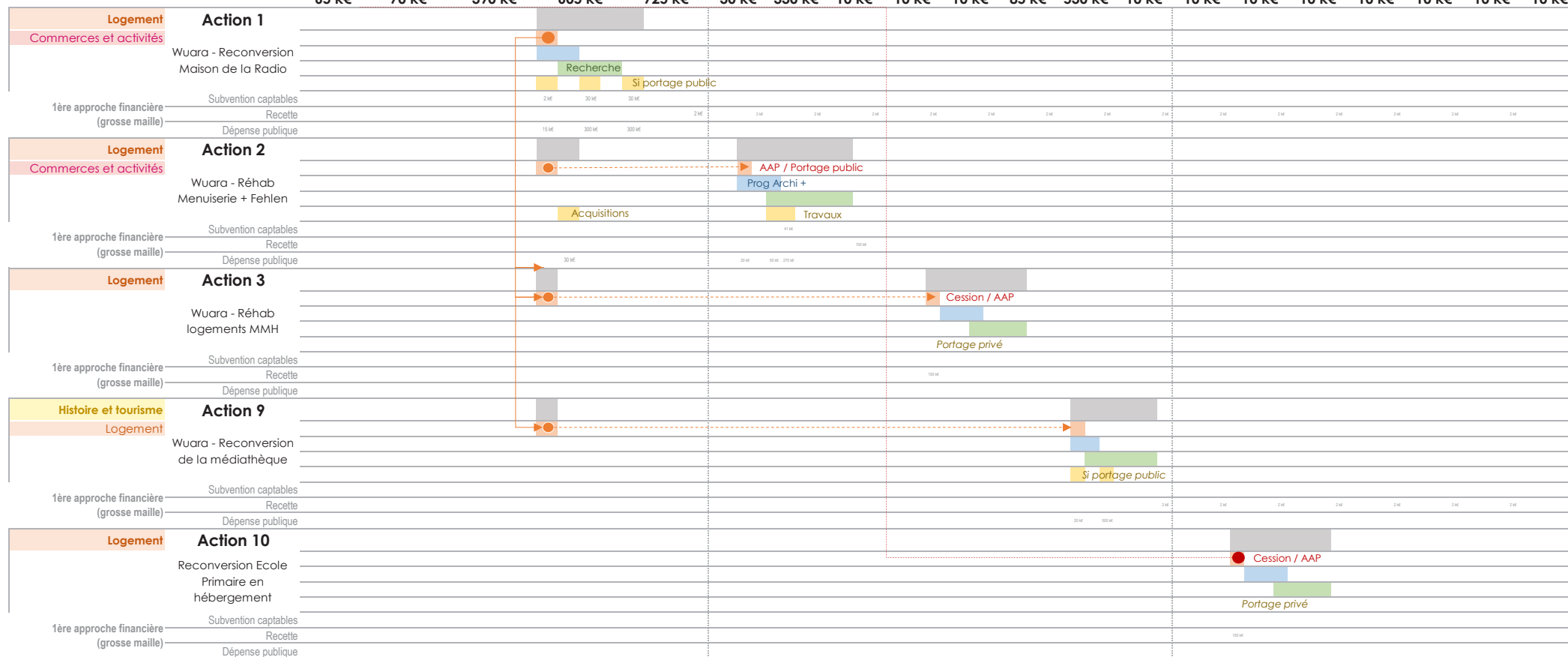
Court terme					Moyen terme								Long terme						
	Munic	Presid	épartm	Europ		Munic	Presid		Europ	Dpart		Presid	Munic	Europ		Presid			Munic
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
13 k€	16 k€	109 k€	88 k€	113 k€	4 k€	44 k€	4 k€	4 k€	4 k€	13 k€	4 k€	4 k€	4 k€	4 k€	4 k€	4 k€	4 k€	4 k€	4 k€
0 k€	2 k€	2 k€	2 k€	4 k€	4 k€	4 k€	154 k€	154 k€	4 k€	4 k€	4 k€	6 k€	6 k€	156 k€	6 k€	6 k€	6 k€	6 k€	6 k€
65 k€	70 k€	390 k€	605 k€	725 k€	30 k€	330 k€	10 k€	10 k€	10 k€	85 k€	530 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€



1. Décision	Stratégie, COPIL décisionnel
2. Etude	Toutes études confondues
3. Mise en Œuvre	Chantier, acquisitions, animations
4. Financements	Etudes, travaux, acquisitions, frais ponctuels ou réguliers

Aide à la lecture : les montants et sommes estimées constituent une première approche - à très grande maille, des dépenses supposées par le projet. Ces éléments sont calculés au ratio, hors taxe, et permettent au delà des masses financières présentées, d'approcher l'ordonnancement temporel des dépenses à mener pour la collectivité. Les montants sont en K€, les subventions estimées sur la base du montant des dépenses, et les recettes purement indicatives, produits des ventes et locations.

	Court terme					Moyen terme								Long terme					
	Munic	Presid	départm	Europ		Munic	Presid	Europ	Dpart	Presid	Munic	Europ	Presid	Munic					
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
13 k€	16 k€	109 k€	88 k€	113 k€	4 k€	44 k€	4 k€	4 k€	4 k€	13 k€	4 k€	4 k€	4 k€	4 k€	4 k€	4 k€	4 k€	4 k€	4 k€
0 k€	2 k€	2 k€	2 k€	4 k€	4 k€	4 k€	154 k€	154 k€	4 k€	4 k€	4 k€	6 k€	6 k€	156 k€	6 k€	6 k€	6 k€	6 k€	6 k€
65 k€	70 k€	390 k€	605 k€	725 k€	30 k€	330 k€	10 k€	10 k€	10 k€	85 k€	530 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€



Des projets relevant de l'action publique :

- **Des interventions sur l'espace public de plus ou moins grande complexité, au titre de la compétence aménagement / espaces publics :** 7 Le travail sur les espaces publics du centre bourg, 6 Les aménagements des berges du Rupt de Mad et, de manière plus prospective dans le temps, la renaturation des berges, 8 Circuit tour village sport
- **Des interventions sur le bâti dans le but de faciliter la dynamique commerciale qui peuvent impliquer la préemption des RDC, voire leur gestion sur le moyen terme :** 4 la réactivation des Rdc vacants, 5 Réhabilitation de la Maison Loiseau pour la création d'une vitrine des savoirs faire

Des actions qui peuvent relever de l'initiative privée :

- **Des opération immobilières "classiques" au travers d'une cession immobilière :** 1 reconversion de la Maison de la Radio, 3 Réhabilitation des logements MMH
- **Des opérations immobilières plus singulières qui nécessitent une action préalable sur le cadre de vie (berges, marché, espaces publics) ou en matière de communication (animation commerciale, tiers lieux, terrasses éphémères) pour favoriser l'identification de ces "lieux à potentiel" par les investisseurs et assurer la réponse aux appels à projets émis par la collectivité :** 10 Reconversion de l'école en lieu d'hébergement, 9 projet Médiathèque

Un positionnement "mixte" qui peut être imaginé sur des opérations particulières laissant imaginer un montage hybride entre public et privé en permettant de combiner garantie financière et innovation :

- **Projets à valeur sociale / associative :** 2 Réhabilitation maison Fehlen et de la menuiserie sous forme de tiers lieux
- **Opérations immobilières plus singulières dont la programmation pourrait répondre à un intérêt public / général :** 9 projet Médiathèque dans le cas où une cession ne trouverait preneur dans une



- 1 **Noyau Dur** : Porteur principal et gestion du lieu, flux financier, présidence élue autour du projet sur une durée déterminée
- 2 **Porteurs en devenir + partenaires opérationnels** : ex. Restaurateur, propriété des logements, investisseurs, soit des acteurs en volonté de rassembler leurs capacités financières pour porter le projet
- 3 **Parties prenantes** : associations, partenaires secondaires, subventions, sans engagement ni contrepartie
- 4 **Destinataires du lieu** : habitants, clients, usagers

Quel rôle pour la Maîtrise d'Ouvrage ?

- La maîtrise des terrains nus diffère grandement de celle des terrains bâtis, accueillant parfois des constructions nécessitant travaux et remise en état
- Logiquement, la maîtrise de terrains bâtis, avec travaux, doit être assurée à des montants très en deçà des moyennes affichées du marché
- La mobilisation de l'EPFGE peut s'entendre à condition de pouvoir prouver l'équilibre du projet (revalorisation par cession ultérieure, production des revenus locatifs pérennes) et par la notion d'intérêt général qu'il revêt : offre de logements sociaux ou adaptés, redynamisation économique. Il est à noter que les frais de portage de l'EPFGE (sécurisation, frais financiers, juridiques et administratifs) sont dûs à terminaison de la période de contractualisation

Recommandations :

- Privilégier, pour la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise des locaux à vocation d'activités et de commerces, dont le contrôle sur le long terme revêt un enjeu économique et social important. La maîtrise de ces éléments particuliers peut intégrer la notion de "pas de porte", de licences (alcool, tabac, pharmacie) et de matériels qu'il convient de valoriser. Le portage des opérations relevant de l'habitat a davantage vocation à être assuré par les acteurs spécialisés : bailleurs, promoteurs, porteurs de projets qui seront aptes à assurer l'équilibre de l'opération, par péréquation si nécessaire
- Limiter la quantité / les surfaces d'espace en gestion par la Ville ou la CCM&M : les frais d'entretiens, de chauffage et d'animation sont rapidement exponentiels, chaque maîtrise doit avoir pour enjeu une remise dans le marché privé sauf à trouver une fonction sociale qui ne peut être assurée de manière "ordinaire"
- Les travaux peuvent faire l'objet d'appels de fond à large échelle mais de manière réglementée, il convient en amont de s'assurer que des dispositifs plus pérennes n'existent pas : [Rural Toolkit \(UE\)](#), [France Relance](#), [Ademe](#)

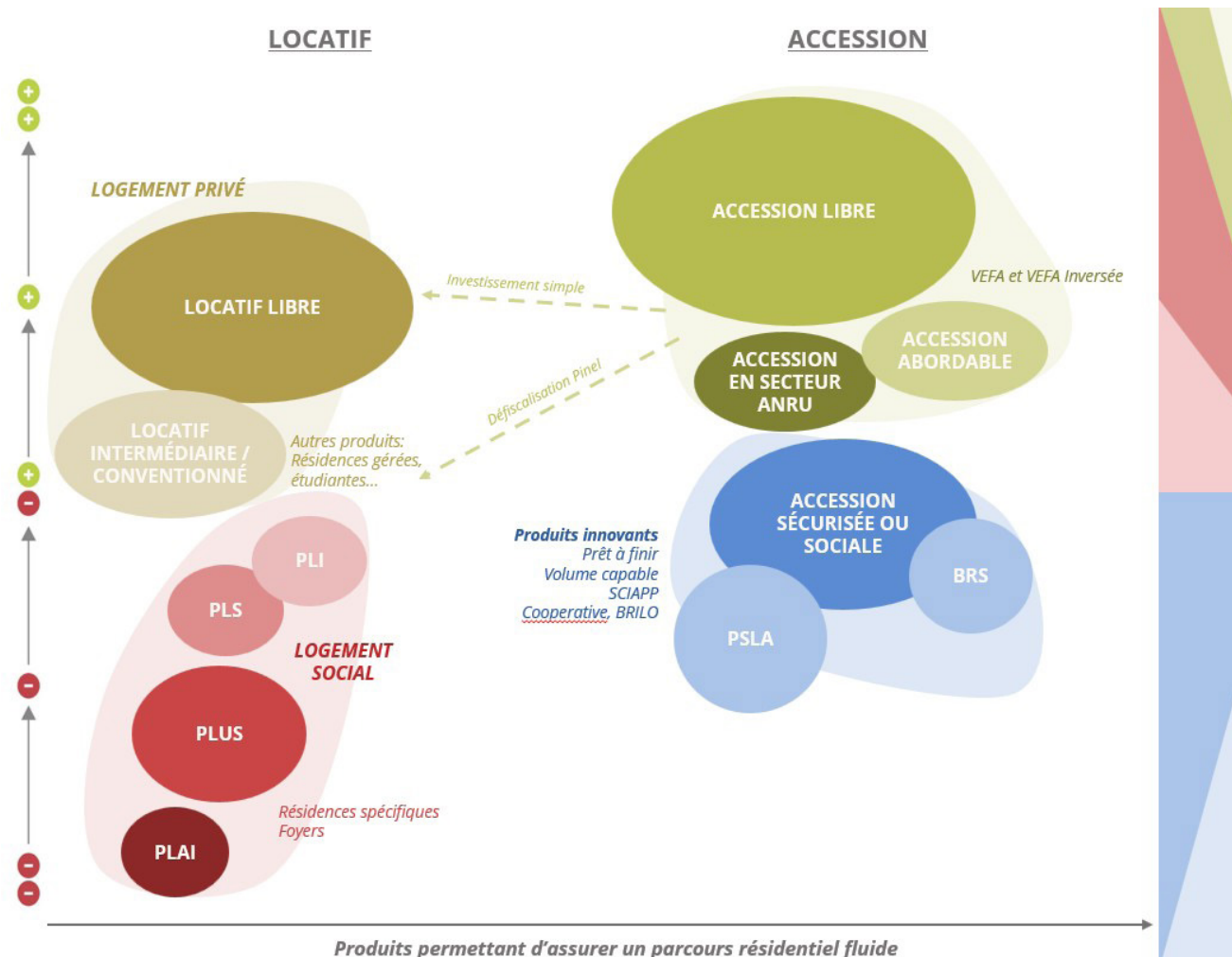


Quelles actions propices à relancer la dynamique immobilière de Thiaucourt et attirer de nouveaux ménages ?

- **Actions court terme** : mobiliser les acteurs de l'habitat, dont les bailleurs, pour venir compléter les parcours résidentiels locaux en proposant des produits adaptés aux besoins
- **Action long terme** : envisager des produits spécifiques, tels que les produits seniors, dont l'impact long terme sur les besoins de la collectivité est cependant à prendre en compte : augmentation des personnes en dépendance, besoins en mobilité
- **Démarche à initier** : mobiliser les acteurs de l'habitat, recenser les besoins, communiquer sur les opportunités d'achat, mettre en place une "bourse au bâti" communautaire

Asseoir le projet de territoire en lien avec les habitants et le tissu associatif

- **Actions court terme** : Maison France Service
- **Action long terme** : Dispositifs test autour des thématiques de l'intergénéralité et de la **mixité sociale** : **potagers partagés, transfert de savoir, mentorat, local associatif ou tiers lieux**
- **Démarche à initier** : tester les dynamiques liées à l'habitat participatif sur la collectivité, favoriser les interactions culturelles et festives



Contrat de Mixité Sociale Communal (CMS)

Principe :

- Le CMS communal est un outil contractuel volontariste qui vise à faciliter le comblement du déficit entre l'offre et la demande de logement locatif social dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU
- Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, le CMS n'est plus automatiquement communal : il peut aussi être intercommunal (CMS intercommunal ou CIMS), en lien avec la mise en place d'un dispositif à titre expérimental de mutualisation au niveau intercommunal des obligations "SRU" de logements locatifs sociaux).

Acteurs impliqués :

- Etablissements publics de coopération intercommunale,
- Etablissements publics fonciers locaux (EPFL),
- Etablissement publics fonciers d'État (EPFE),
- Bailleurs sociaux concernés
- Agence nationale de l'habitat (ANAH), voire le conseil départemental.

Cadrage :

- Dispositif contractuel liant pour une durée de 3 à 6 ans l'Etat et les communes carencées en logement social
- Cette démarche partenariale vise à s'assurer que tous les outils juridiques, financiers et opérationnels envisageables sont déployés afin de combler le déficit entre l'offre et la demande de logement locatif social (LLS) et d'atteindre le taux de 20 ou 25 % de logements sociaux (selon les dispositions applicables à ces communes) d'ici 2025.
- Ce contrat précise donc essentiellement les moyens que la commune s'engage à mobiliser pour atteindre ces objectifs de LLS, y compris la liste des outils et des actions à déployer.
- Il peut s'agir autant d'outils fonciers (droit de préemption urbain...), que d'outils de planification urbaine (évolution du plan local d'urbanisme...), d'aménagement opérationnel, programmatiques (identification des opérations de production de LLS envisagées), que du volet attribution ou encore du volet financier

Limites du dispositif :

- La réalisation du CMS communal ayant vocation à être suivie, ce contrat suppose également de penser le dispositif de suivi et d'évaluation.
- Attention : il peut être mis fin au contrat, unilatéralement par l'Etat, lorsque, lors des revues de projets annuels, il apparaîtrait que l'effort des communes est manifestement insuffisant, sans que ces insuffisances soient justifiées par des circonstances particulières
- Pour aller plus loin en termes d'outils : **l'emplacement réservé**



Signature d'un CMS entre la Ville de Vincennes et l'Etat le 04/06/2024

" Vincennes n'a jamais été carencée car elle a toujours eu la volonté pragmatique et politique de créer des logements sociaux malgré les difficultés propres à son territoire ", a rappelé Sophie Thibault, préfète du Val-de-Marne, venue à Vincennes à l'occasion de la signature du Contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. " Le contexte vincennois est en effet marqué par une très forte densité urbaine, l'absence de foncier non bâti, et la cherté de l'immobilier dans la commune. La production de logements sociaux s'y avère donc particulièrement complexe ", explique Pierre Lebeau, adjoint au maire en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat. " Pour autant, la Ville met tout en oeuvre pour y parvenir en jouant sur plusieurs leviers inscrits dans son PLU : des emplacements réservés, un droit de préemption renforcé, l'achat d'immeubles quand cela est possible, une convention avec l'Etablissement public foncier d'Île-de-France, des partenariats avec des opérateurs de logements sociaux... De même, la Vincem, société d'économie mixte de la Ville, contribue à des programmes majeurs d'opérations mixtes, mêlant logements en accession et logements sociaux. "

L'Habitat Inclusif / API

Principe :

Constat : Les établissements médico-sociaux ne répondent pas aux besoins et aux aspirations de toutes les personnes âgées et/ou en situation de handicap qui ne souhaitent ou ne peuvent pas vivre seuls chez elles. Pour répondre à ce besoin, des nouvelles formes d'habitats émergent et privilégient une approche davantage domiciliaire quelles que soient les vulnérabilités

- Destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées
- Une forme de logements, groupés ou partagés, qui combine en un même lieu des espaces de vie privatifs individuels et des espaces de vie communs, dans un environnement adapté et sécurisé. **Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée.**
- En complément du logement en milieu ordinaire, dans la famille, ou de l'accueil en établissement spécialisé :
 - Il offre à la personne « un chez soi », un lieu de vie ordinaire avec un accompagnement pour permettre cette inclusion sociale et une offre de services individualisés pour l'aide et la surveillance
 - Il est fondé sur le libre choix et, par conséquent, s'inscrit en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale : le futur occupant, qui est responsable de son mode de vie, du choix des services auxquels il fait appel et du financement des frais engagés, choisit l'habitat inclusif

Acteurs impliqués : Les principaux partenaires ou initiateurs sont des associations représentant ou réunissant les personnes concernées ou les aidants familiaux, des collectivités locales, essentiellement les communes, des bailleurs sociaux, des prestataires de services à la personne et des gestionnaires d'établissements et services médico-sociaux

Cadrage :

- L'habitat API se construit à partir des projets individuels des personnes, de leurs désirs et de leurs besoins : se loger, partager certains temps de vie, être seul ou à plusieurs, être soutenu et stimulé au quotidien dans l'autonomie. Les personnes âgées ou handicapées, qui y résident, sont « chez elles » et font le choix d'y vivre et de partager des moments de vie quotidienne, des activités et des services.
- Le projet de vie sociale, s'il répond au cahier des charges national, peut faire l'objet d'un financement spécifique appelé "forfait habitat inclusif" financé par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA)
- Les personnes qui ne sont pas éligibles à la prestation de compensation du handicap (PCH) ou de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) ne peuvent être exclues de l'habitat inclusif dès lors que le modèle économique permet le fonctionnement du projet.

Limites du dispositif :

- Fondé sur le libre choix
- Financement par les volontaires si non éligibles aux aides



Le village Alzheimer de Dax
rejet de la surmédicalisation imposée aux patients atteints de la maladie d'Alzheimer
Favoriser les découvertes en matière de stimulation cognitive.

4 quartiers de 5 maisonnettes répartis sur 5 hectares

Maison des Cultures de Thomery
Domicile partagé
Format colocation et espaces d'insertion aux personnes âgées
Livraison 2021



Les colocations rurales Âges & Vie

Âges & Vie est une entreprise bisontine fondée en 2008 par trois entrepreneurs qui souhaitent offrir un chez soi sécurisé aux personnes âgées vivant en zone rurale.

La Maison des Babayagas de Montreuil - 2002
21 logements pour femmes de plus de 60ans
« l'anti maison de retraite »
Géré par une association, il se veut un lieu de vie privilégiant l'autonomie et la démocratie participative. Pendant plusieurs années, il s'est accompagné d'une Université populaire, l'UNISAVIE



Logement intermédiaire (locatif)

Principe :

- Les logements dits "intermédiaires" créés en 2014, bénéficient de loyers plafonnés, inférieurs aux prix du marché. Pour les salariés qui ne sont pas éligibles au parc social, ils représentent une vraie alternative afin de se rapprocher de leur lieu de travail
- Il se situe entre le logement privé et le logement social. Le LLI a été pensé pour les classes moyennes afin de les aider à se loger dans les zones tendues, à proximité de leur travail.
- Ces types de logements combinent les avantages des logements sociaux et des logements privés, offrant ainsi une solution intéressante pour les personnes à revenus médians

Acteurs impliqués : Face à la crise de l'immobilier, le Gouvernement a signé un pacte pour le logement intermédiaire en 2024, avec tous les acteurs du secteur : opérateurs du logement intermédiaire, investisseurs et intermédiaires financiers

- Action Logement / USH
- In'li filiale d'action logement : Ile de France + filiales régionales
- Foncière logement, bailleur du groupe action logement : propose aux salariés du secteur privé, des logements à loyers accessibles, libres ou conventionnés

Cadrement :

- Loyers plafonnés à un certain pourcentage des revenus du locataire, 10 à 15% inférieurs aux marchés
- Critères d'éligibilité spécifique : plafonds de revenus, composition du foyer
- Durée du bail plus longue (garant d'une certaine stabilité)
- Normes environnementales strictes, souvent des logements récents
- Le dispositif Pinel : Ce dispositif permet aux investisseurs de bénéficier d'avantages fiscaux en échange de la location d'un logement intermédiaire.
- Le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) : Ce prêt facilite l'acquisition ou la construction de logements intermédiaires en offrant des conditions de financement avantageuses.

Limites du dispositif :

- Destinataires restrictifs au regard du tissu entrepreneurial : salariés du secteur privé, au sein d'entreprise d'au moins 10 salariés
- Les listes d'attente : En raison de la demande élevée, il peut y avoir des listes d'attente pour accéder à un logement intermédiaire.



Rue d'Estiennes d'Orves, Antony
Antony Habitat, 2013

Opération mixte portant l'habitat intermédiaire du point de vue «légal» et de l'architecture

*123 logements sociaux : 111 logements collectifs et intermédiaires + 12 individuels.
Aménagement des espaces extérieurs sur 2 ha.
Certification CERQUAL THPE et toiture végétalisée.*

HABITAT PARTICIPATIF

Principe :

- 3e voie entre logement social et promotion traditionnelle destinée à apporter une réponse alternative et innovante aux difficultés d'accès au logement et d'entretien du patrimoine via l'implication des futurs habitants dans la conception et la gestion des logements
- Objectifs économiques : Maîtriser les coûts (construction + charges) // Favoriser l'adéquation entre l'offre et la demande // Garantir la réception du produit immobilier // Rationaliser et mutualiser les espaces communs dans la programmation collective
- Objectifs sociaux : Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle // Développer les modes de vie "éco-responsables" // Innover dans la production habitat
- Objectifs urbains : Lutter contre la spéculation immobilière // Diversifier les parcours résidentiels // Reconquérir les espaces délaissés urbains ou ruraux

Acteurs impliqués :

- Ville // Aménageur // Collectivité
- Groupement d'habitants auto-constitué ou rassemblé // consultés par la Ville ou le Bailleur
- Architecte Médiateur AMO // AMU (le bailleur possédant selon les compétences AMusages)

Cadrage : Différents montages du groupement d'habitat participatif selon composantes (bailleur ou non), l'implication des habitants dans les travaux, et positionnement sur la notion de propriété des logements (collective ou individuelle, propriétaire ou locataire)

- Autopromotion : regroupement d'habitants en SCI, proche du modèle classique d'accession à la propriété individuelle.
- Habitat coopératif : propriété collective, double statuts droit d'usage et associé.
- Habitat groupé : projet d'habitat impliquant potentiellement un bailleur sous forme de CoProp, association ou SCI

Limites du dispositif :

- Des temps de projets idéalement plus courts que dans la construction traditionnelle afin de correspondre au "temps des habitants" qui, dans les faits, ont tendance à être allongés
- Un format potentiellement énergivore pour l'habitat et/ou l'opérateur qui aura souhaité s'adosser ou porter le projet



ZAC Arras Europe - Lille

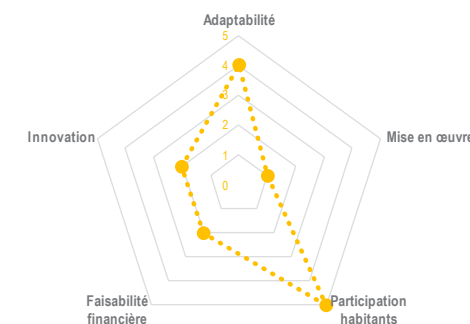
Une parcelle identifiée pour un projet alternatif depuis 2011. Le souhait d'un petit projet qui colle aux valeurs du "vivre ensemble" et participe au renouvellement urbain et social du secteur Lille Sud.

Ville de Lille / Vilogia (porteur de projets et aujourd'hui centre de ressource auprès des familles)

16 familles : 11 appartements en locatif social et 5 maisons individuelles en accession à la propriété + espace commun 40m²

Temporalités :

- 2011 : premier AAP infructueux
- 2015 : démarrage des études
- 2016 : Groupe projet à l'initiative de Vilogia
- 2017 : Dépôt PC
- 2018 : Mise en chantier
- 2019 T3 : installation des foyers





ANNEXES

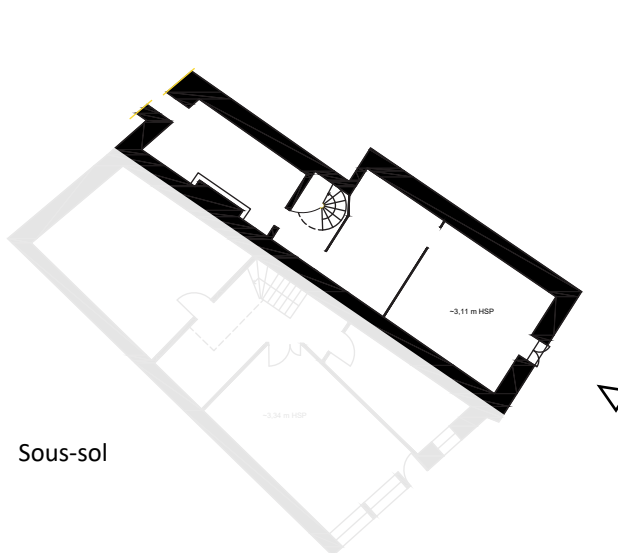
- A1 - Extraits des diagnostics techniques et études de faisabilité sur le bâti
- A2 - Extrait du dossier "Faisabilité fonctionnelle de l'ancienne caserne des pompiers et de la maison RDM" - Agence Atlas.t

A

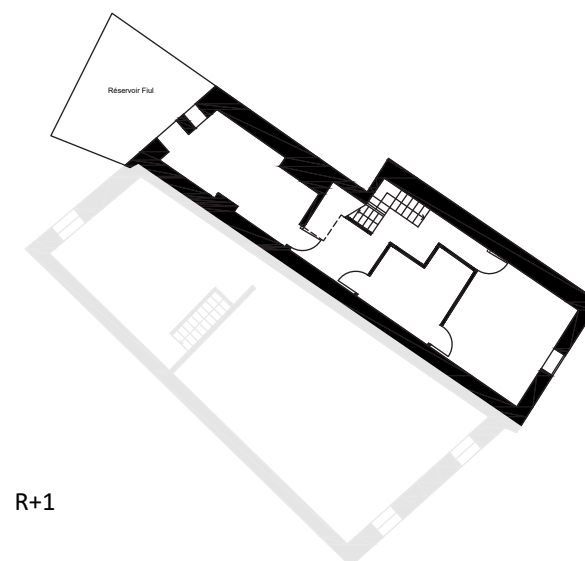
Extraits des diagnostics techniques et études de faisabilité sur le bâti **A₁**

ANNEXE / ACTION 2. Ilot Wuara - Réhabilitation de la maison Fehlen et de la menuiserie

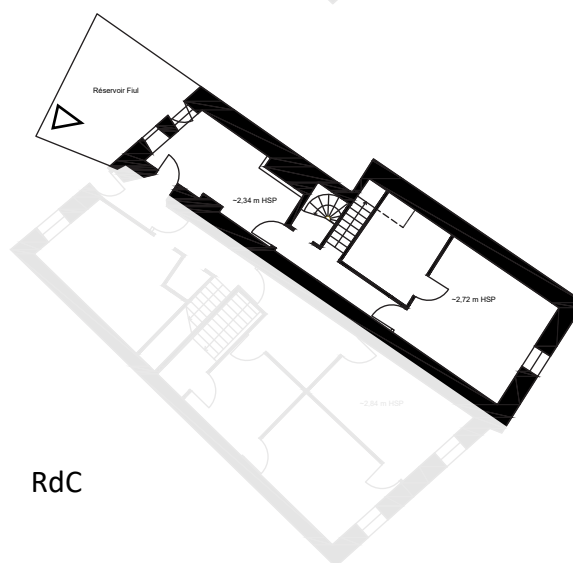
Extraits des diagnostics techniques et études de faisabilité sur le bâti



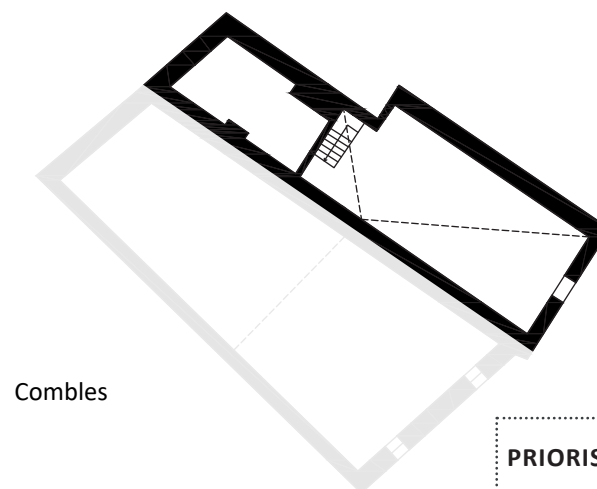
Sous-sol



R+1



RdC



Combles



0 1 2 5 10 m

PRIORISATION

Phase

2

ANNEXE / ACTION 2. Ilot Wuara - Réhabilitation de la maison Fehlen et de la menuiserie

Extraits des diagnostics techniques et études de faisabilité sur le bâti

Une campagne de témoins au plâtre sur les fissures présentes devra être réalisés afin de confirmer l'absence d'évolution des dégradations visuelles constatées.



Etat général :



2

Le bâtiment est très dégradé et reste ouvert aux intempéries dans les combles. Une rénovation très lourde est à prévoir avec une démolition complète des planchers et murs intérieurs, un curage de l'ensemble sans pour autant envisager la démolition du bunker qui semble très compliquée.

- dépose et le changement des menuiseries intérieures avec création d'ouverture pour un accès indépendant sur l'arrière,
- reprise complète des enduits, de la charpente, couverture et zinguerie et enfin
- isolation des murs (qui suggère la perte en largeur sur un ensemble qui n'est pas très large, maxi 4.00m)
- cloisonnement et menuiseries intérieures
- l'électricité, le chauffage/ventilation/plomberie/sanitaire sont à revoir en totalité.

ETAT DU BATIMENT



Bâtiment en bon état



Bâtiment sain mais dégradé



Bâtiment très dégradé



Bâtiment à démolir

POSSIBILITE DE REEMPLOI ET DE MISE AUX NORMES



Moyenne, modifications importantes rentrant dans le cadre du réaménagement du bâtiment



Difficile, modifications entraînant des travaux importants



Très difficile, reprise lourde sur l'enveloppe du bâtiment, voire des fondations



Quasiment impossible

PRIORISATION

Phase

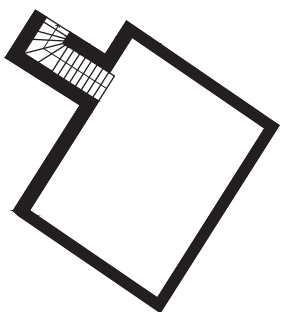
2

ANNEXE / ACTION 3. Ilot Wuara - Réhabilitation des logements MMH

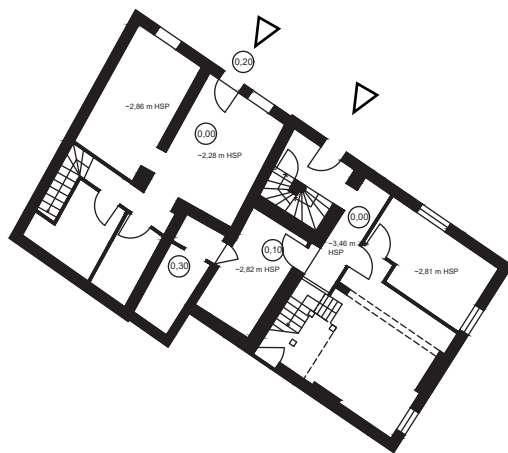
Extraits des diagnostics techniques et études de faisabilité sur le bâti



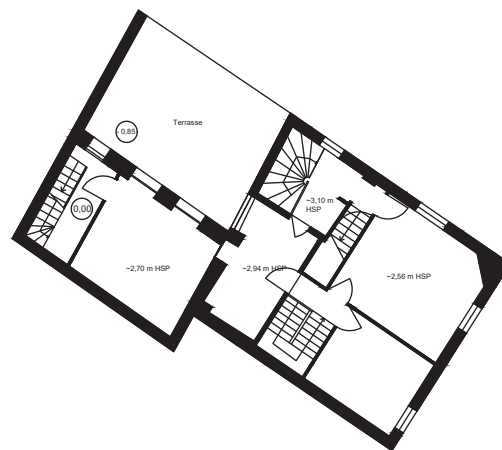
Sous-sol



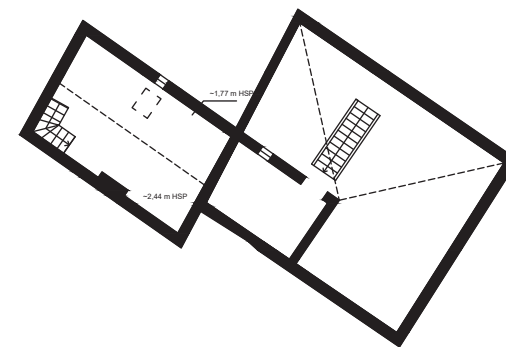
RdC



R+1



Combles



0 1 2 5 10 m


PRIORISATION





Phase

1

ANNEXE / ACTION 3. Ilot Wuara - Réhabilitation des logements MMH

Extraits des diagnostics techniques et études de faisabilité sur le bâti

<p>Etat général :</p>  <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">1</div>	<p>Le logement visité reste relativement sain dans son ensemble, dans le cadre d'une location future :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rénovation énergétique avec : <ul style="list-style-type: none"> ➤ changement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des ensembles plus performant au niveau de l'isolation thermique ➤ isolation par l'intérieur de la totalité des murs en façades ➤ isolation des combles ➤ isolation en sous face de la voute - reprise de l'ensemble de l'installation électrique - réfection partiel des enduits avec passivation de la fissure - reprise de la totalité de la plomberie/sanitaire/chauffage et ventilation - vérification de la charpente et couverture (la mise en place d'un écran pare pluie est vivement conseillée) - fermeture durable des communications avec l'autre logement - reprise de l'escalier intérieur en pierre <p>Le second logement non visité nécessiterait les mêmes travaux avec en plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la dépose complète et reprise de l'étanchéité de la toiture terrasse avec une nouvelle isolation, la suppression du bac à plantes, la reprise du garde-corps <p>sous réserves qu'il n'existe pas de dégradations suite à des infiltrations dues au mauvais état d'étanchéité en toiture terrasse.</p>
---	---

ETAT DU BATIMENT	
	Bâtiment en bon état
	Bâtiment sain mais dégradé
	Bâtiment très dégradé
	Bâtiment à démolir

POSSIBILITE DE REEMPLOI ET DE MISE AUX NORMES	
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">1</div>	Moyenne, modifications importantes rentrant dans le cadre du réaménagement du bâtiment
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">2</div>	Difficile, modifications entrainant des travaux importants
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">3</div>	Très difficile, reprise lourde sur l'enveloppe du bâtiment, voire des fondations
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">4</div>	Quasiment impossible



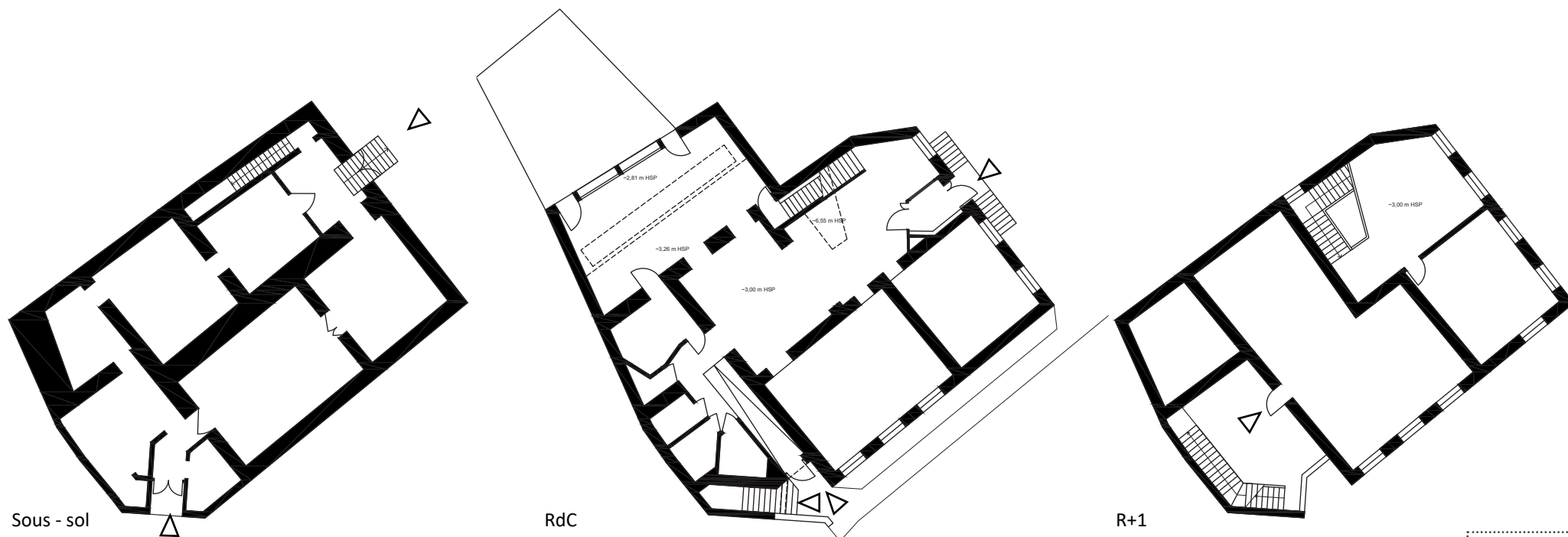
PRIORISATION

Phase

1

ANNEXE / ACTION 9. Ilot Wuara - Reconversion de la médiathèque


Extraits des diagnostics techniques et études de faisabilité sur le bâti







PRIORISATION
Phase
3

ANNEXE / ACTION 9. Ilot Wuara - Reconversion de la médiathèque

Extraits des diagnostics techniques et études de faisabilité sur le bâti

<p>Etat général :</p>  <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-top: 10px;">1</div>	<p>Les 2 corps de bâtiment sont en bon état.</p> <p>Points de vigilance à observer :</p> <p>Local associatif : fissure dans la voute semblant être stabilisée</p> <p>Médiathèque : fissures sur le mur intérieur au niveau de l'escalier</p> <p style="padding-left: 40px;">infiltrations au niveau de la couverture de la salle donnant sur le jardinet</p> <p style="padding-left: 40px;">étanchéité des ensembles vitrés donnant sur le jardinet</p> <p>Dans le cadre du changement d'activité envisagé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Changement des menuiseries extérieures - Isolation - Etanchéité - Révision de la charpente et couverture - cloisonnements - Electricité - Sanitaires/plomberie/ventilation et chauffage seront à revoir
--	--

ETAT DU BATIMENT	
	Bâtiment en bon état
	Bâtiment sain mais dégradé
	Bâtiment très dégradé
	Bâtiment à démolir

POSSIBILITE DE REEMPLOI ET DE MISE AUX NORMES	
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">1</div>	Moyenne, modifications importantes rentrant dans le cadre du réaménagement du bâtiment
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">2</div>	Difficile, modifications entraînant des travaux importants
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">3</div>	Très difficile, reprise lourde sur l'enveloppe du bâtiment, voire des fondations
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">4</div>	Quasiment impossible



PRIORISATION

Phase

3

ANNEXE / ACTION 9. Ilot Wuara - Reconversion de la médiathèque

Extraits des diagnostics techniques et études de faisabilité sur le bâti



AMBIANCE

Ajout d'une porte pour accès restaurant
Signalétique visible de loin
Agrandissement accès escalier
Terrasse 'protégée'
Revêtement de sol qualitatif

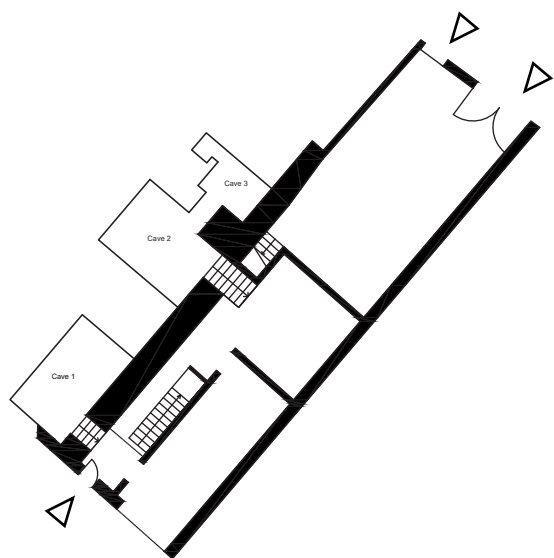
PRIORISATION

Phase

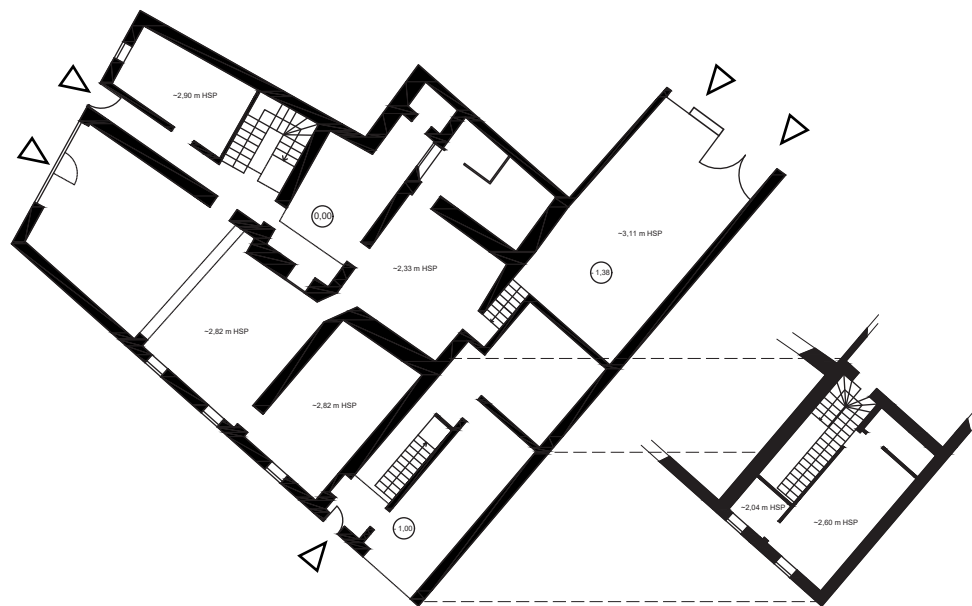
3

ANNEXE / ACTION 5. Réhabilitation de la maison Loiseau comme vitrine des savoir-faires et logements

Extraits des diagnostics techniques et études de faisabilité sur le bâti



Sous-sol



RdC

Demi-niveau



0 1 2 5 10 m

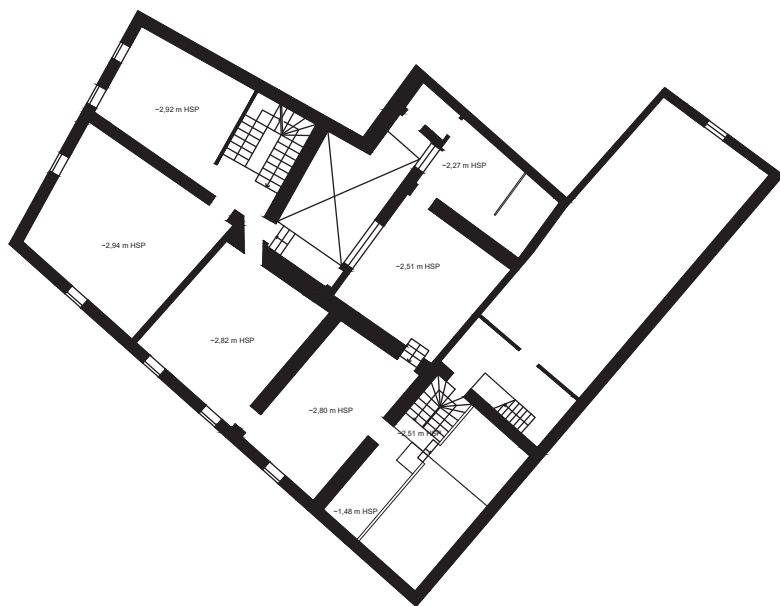
PRIORISATION

Phase

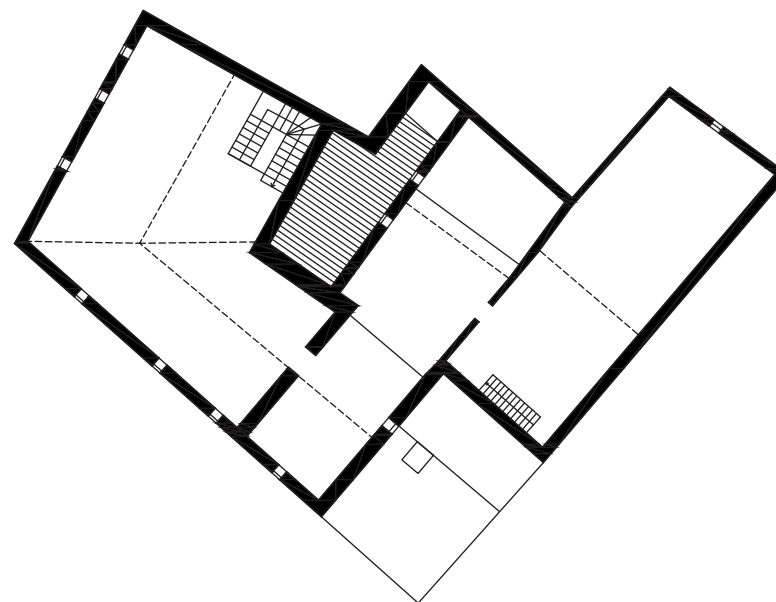
1

ANNEXE / ACTION 5. Réhabilitation de la maison Loiseau comme vitrine des savoir-faires et logements

Extraits des diagnostics techniques et études de faisabilité sur le bâti



R+1



Combles



0 1 2 5 10 m

PRIORISATION

Phase


1





ANNEXE / ACTION 5. Réhabilitation de la maison Loiseau comme vitrine des savoir-faires et logements

Extraits des diagnostics techniques et études de faisabilité sur le bâti

Malgré l'état fortement dégradé du bâti et au vu de l'absence d'évolution sur une temporalité longue (10-15 ans) le bâtiment ne présente pas de risque de chute de matériaux hormis les planches en sous face de toiture dont la dépose permettrait la suppression des barrières.

Une campagne de témoins au plâtre sur les fissures présentes devra être réalisée afin de confirmer l'absence d'évolution des dégradations visuelles constatées et l'enlèvement à termes des protections par clôtures.

<p>Etat général :</p>  <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-top: 10px;">2</div>	<p>Les ensembles présentent de nombreuses dégradations qui entraînent une réhabilitation relativement lourde dans le cas de superposition de cellule commerciale avec des logements et entre logements dans le respect des normes</p> <ul style="list-style-type: none"> - sécurité incendie - acoustiques - accessibilité - thermique <p>Les travaux comprendront, après retours des diagnostics :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le curage complet des ensembles - la vérification et le traitement des bois de Charpente avec la dépose de la couverture mise en place d'un écran pare pluie, zinguerie - les reprises en façades avec renforcement et / ou démolition - le changement de l'ensemble des menuiseries extérieures et intérieures dans le patio - les enduits de façades - la reprise des planchers avec renforcements éventuels - les cloisonnements - l'isolation avec doublage des murs extérieurs, isolation en combles et / ou sous couverture - la reprise de l'ensemble de l'installation électrique - la reprise de la totalité de la plomberie/sanitaire/chauffage et ventilation - les raccordements extérieurs
--	---

ETAT DU BATIMENT	
	Bâtiment en bon état
	Bâtiment sain mais dégradé
	Bâtiment très dégradé
	Bâtiment à démolir

POSSIBILITE DE REEMPLOI ET DE MISE AUX NORMES	
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">1</div>	<u>Moyenne</u> , modifications importantes rentrant dans le cadre du réaménagement du bâtiment
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">2</div>	<u>Difficile</u> , modifications entraînant des travaux importants
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">3</div>	<u>Très difficile</u> , reprise lourde sur l'enveloppe du bâtiment, voire des fondations
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">4</div>	<u>Quasiment impossible</u>



PRIORISATION

Phase

1

ANNEXE / ACTION 5. Réhabilitation de la maison Loiseau comme vitrine des savoirs-faires et logements

Extraits des diagnostics techniques et études de faisabilité sur le bâti



AMBIANCE

Bâtiment signal du coeur de ville,
Façades retravaillées pour vitrine et signalétique,
Revêtement de sol qualitatif au carrefour.

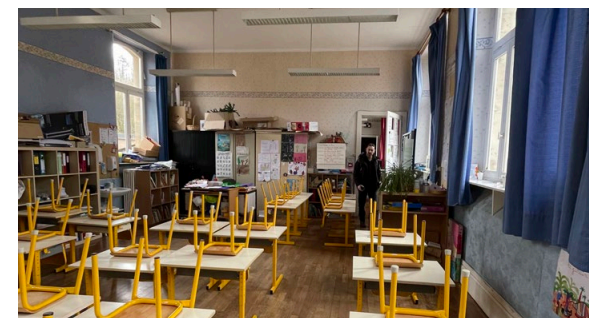
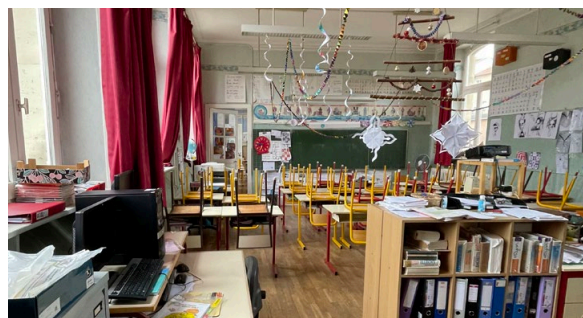
PRIORISATION

Phase

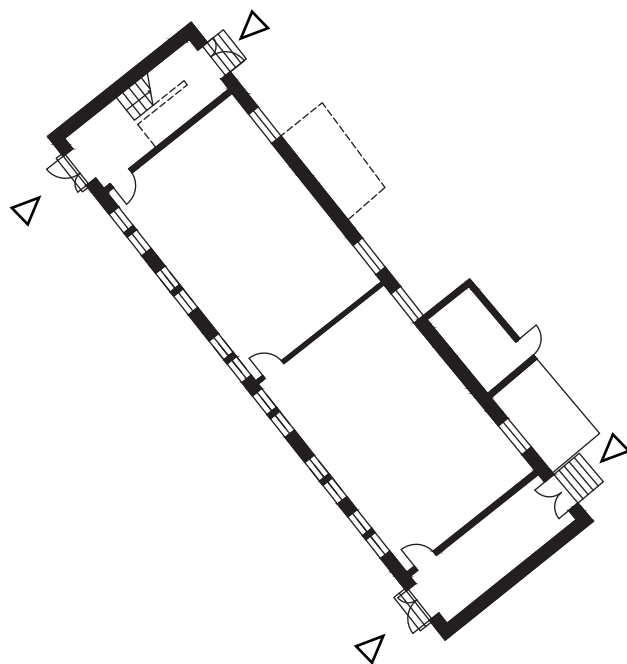
1

ANNEXE / ACTION 10. Reconversion de l'école primaire en hébergement

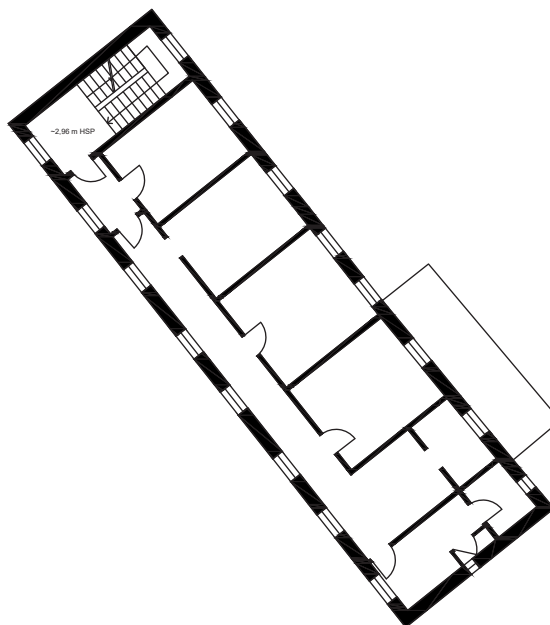
Extraits des diagnostics techniques et études de faisabilité sur le bâti



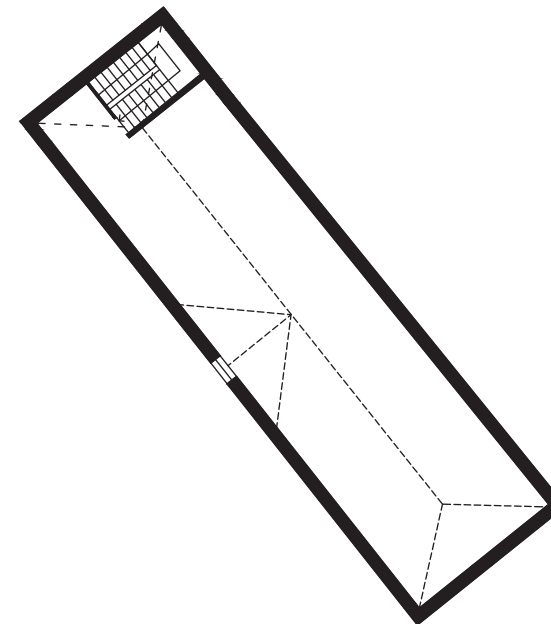
RdC



R+1



Combles



0 1 2 5 10 m



PRIORISATION





Phase





2

ANNEXE / ACTION 10. Reconversion de l'école primaire en hébergement

Extraits des diagnostics techniques et études de faisabilité sur le bâti

<p>Etat général :</p>  	<p>Le bâtiment reste relativement sain dans son ensemble, mais de nombreux travaux seraient nécessaires dans le cadre d'une reconversion en Résidence sénior non médicalisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rénovation énergétique avec : <ul style="list-style-type: none"> ➢ changement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des ensembles plus performant au niveau de l'isolation thermique ➢ isolation par l'intérieur de la totalité des murs en façades ➢ isolation des combles ➢ en cas de possibilité d'accès au Vide sanitaire, isolation en sous face de la dalle du RDC - reprise de l'ensemble de l'installation électrique - mise aux normes au niveau de la Sécurité incendie - réfection partiel des enduits - mise aux normes d'accessibilité avec : <ul style="list-style-type: none"> ➢ création de rampes d'accès en lieu et place des escaliers extérieurs sur la façade avant ➢ création d'une gaine ascenseur pour la mise en place d'un ascenseur desservant le RDC et R+1 ➢ mise aux normes des garde-corps et signalétique - reprise de la totalité de la plomberie/sanitaire/chauffage et ventilation pour la création des logements envisagés avec salle d'eau indépendante - démolition de l'appentis sur la façade arrière - reprise de la couverture et de la zinguerie du local Chaufferie sur l'arrière - passivation des fissures <ul style="list-style-type: none"> ➢ de la terrasse arrière ➢ du local chaufferie avec reprise des fondations - nettoyage et étanchéité sur la terrasse
---	--

ETAT DU BATIMENT	
	Bâtiment en bon état
	Bâtiment sain mais dégradé
	Bâtiment très dégradé
	Bâtiment à démolir

POSSIBILITE DE REEMPLOI ET DE MISE AUX NORMES	
	<u>Moyenne</u> , modifications importantes rentrant dans le cadre du réaménagement du bâtiment
	<u>Difficile</u> , modifications entraînant des travaux importants
	<u>Très difficile</u> , reprise lourde sur l'enveloppe du bâtiment, voire des fondations
	<u>Quasiment impossible</u>



PRIORISATION

Phase

2

ANNEXE / ACTION 10. Reconversion de l'école primaire en hébergement

Extraits des diagnostics techniques et études de faisabilité sur le bâti



AMBIANCE

Jardin d'entrée partagé
Conservation du préau comme abri (stockage vélo...)
Mise en scène du bâtiment depuis l'espace public

PRIORISATION

Phase

2

Extrait du dossier
"Faisabilité fonctionnelle de l'ancienne caserne des pompiers et de la maison RDM"
Réalisé par l'agence Atlas.t

A₂

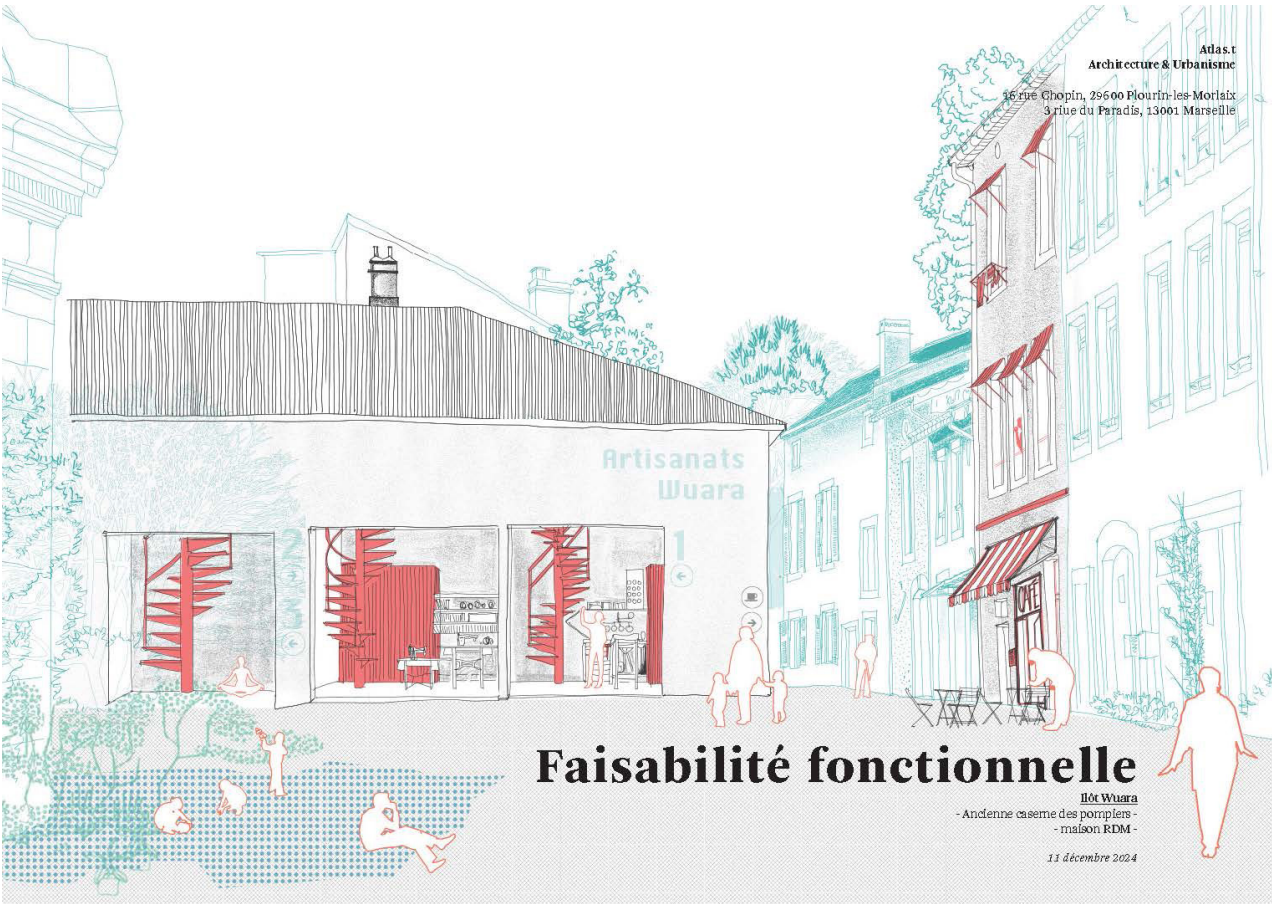
ANNEXE / ACTION 1. Ilôt Wuara - Reconversion de la Maison de la Radio du Rupt de Mad (RDM)

Extrait du dossier : Faisabilité fonctionnelle de l'ancienne caserne des pompiers et de la maison RDM.
11 décembre 2024

Réalisé par l'agence Atlas.t

Atlas.t
Architecture & Urbanisme

16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
3 rue du Paradis, 13001 Marseille



Pages figurant dans les annexes

Sommaire

Ilôt Wuara - Ancienne caserne, place Wuara et RDM3

calendrier global prévisionnelp4

plan de situationp5

plan masse existant / projetp6

Ancienne caserne et place Wuara9

photos de l'existantp10

plan toiture existant /projetp12

plan rdc existant /projet.....p14

plan r+1 existant /projet.....p16

façades existante /projet.....p18

coupe AA existante / projetp20

coupe BB existante / projetp22

descriptif des travauxp24

estimatif prévisionnel.....p26

calendrier prévisionnel.....p27

RDM29

photos de l'existantp30

plan toiture existant /projetp34

plan cave existant /projetp36

plan rdc existant /projet.....p38

plan rez de jardin existant /projetp40

plan r+1 existant /projet.....p42

façades existante /projet.....p44

coupe AA existante / projetp46

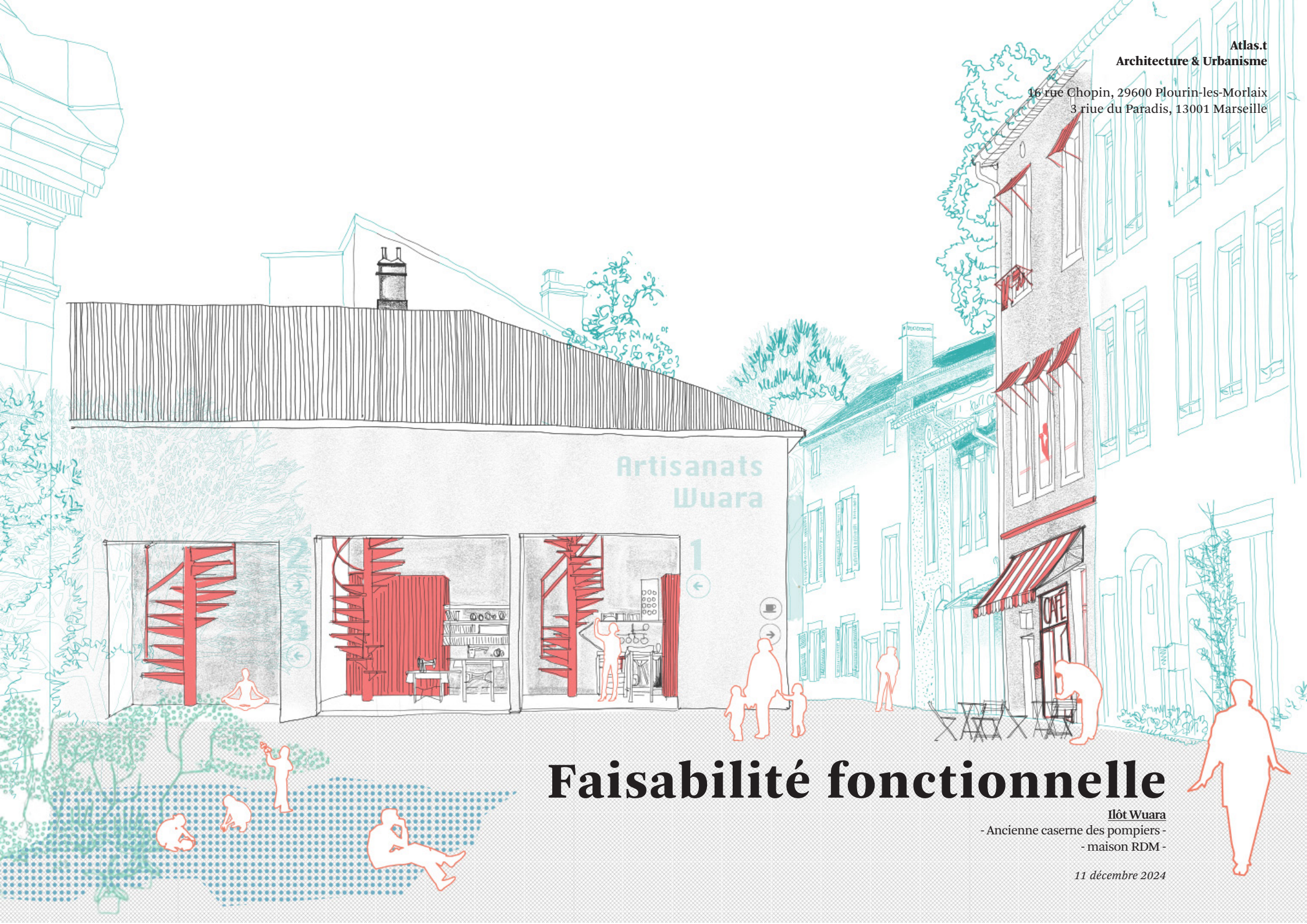
coupe BB existante / projetp48

descriptif des travauxp50

estimatif prévisionnel.....p52

calendrier prévisionnel.....p53

16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
3 rue du Paradis, 13001 Marseille



Artisanats
Wuara

Faisabilité fonctionnelle

Ilôt Wuara

- Ancienne caserne des pompiers -
- maison RDM -

11 décembre 2024

Sommaire

Ilôt Wuara - Ancienne caserne, place Wuara et RDM	3
calendrier global prévisionnel	p4
plan de situation	p5
plan masse existant / projet	p6
 Ancienne caserne et place Wuara	 9
photos de l'existant	p10
plan toiture existant /projet	p12
plan rdc existant /projet.....	p14
plan r+1 existant /projet.....	p16
façades existante /projet.....	p18
coupe AA existante / projet	p20
coupe BB existante / projet	p22
descriptif des travaux	p24
estimatif prévisionnel.....	p26
calendrier prévisionnel.....	p27
 RDM	 29
photos de l'existant	p30
plan toiture existant /projet	p34
plan cave existant /projet	p36
plan rdc existant /projet.....	p38
plan rez de jardin existant /projet	p40
plan r+1 existant /projet.....	p42
façades existante /projet.....	p44
coupe AA existante / projet	p46
coupe BB existante / projet	p48
descriptif des travaux	p50
estimatif prévisionnel.....	p52
calendrier prévisionnel.....	p53



UN PROJET DÉMONSTRATEUR POUR LA TRANSFORMATION DU CENTRE-BOURG

La résidence Pour de Nouvelles Ruralités, portée par le parc naturel de Lorraine, a été un moment clé dans l'élaboration du projet de transformation des bâtiments communaux (ancienne caserne et maison de la radio) ainsi que des espaces extérieurs adjacents. Cette démarche a permis, en étroite concertation avec la commune de Thiaucourt-Regniéville et ses habitants, de définir un projet en adéquation avec les besoins locaux. Elle s'est également appuyée sur les études antérieures (CAUE 54 et EPFGE) pour élaborer une programmation cohérente, en phase avec le développement urbain de la commune.

En novembre 2024, à l'issue de la résidence, le projet a été présenté et validé lors d'une réunion publique.

Ce projet a un fort potentiel démonstrateur. Il peut activer une dynamique locale en montrant concrètement qu'une réhabilitation réussie est possible et en incitant d'autres acteurs à s'engager dans des initiatives similaires. En agissant comme un catalyseur, il pourrait stimuler de nouvelles actions et inspirer d'autres projets de transformation du centre-ville.

L'objectif de la faisabilité fonctionnelle présentée dans ce dossier est de poser les bases architecturales, techniques et financières du projet, afin de permettre à la collectivité de chercher des financements pour réaliser les rénovations et requalifications proposées.

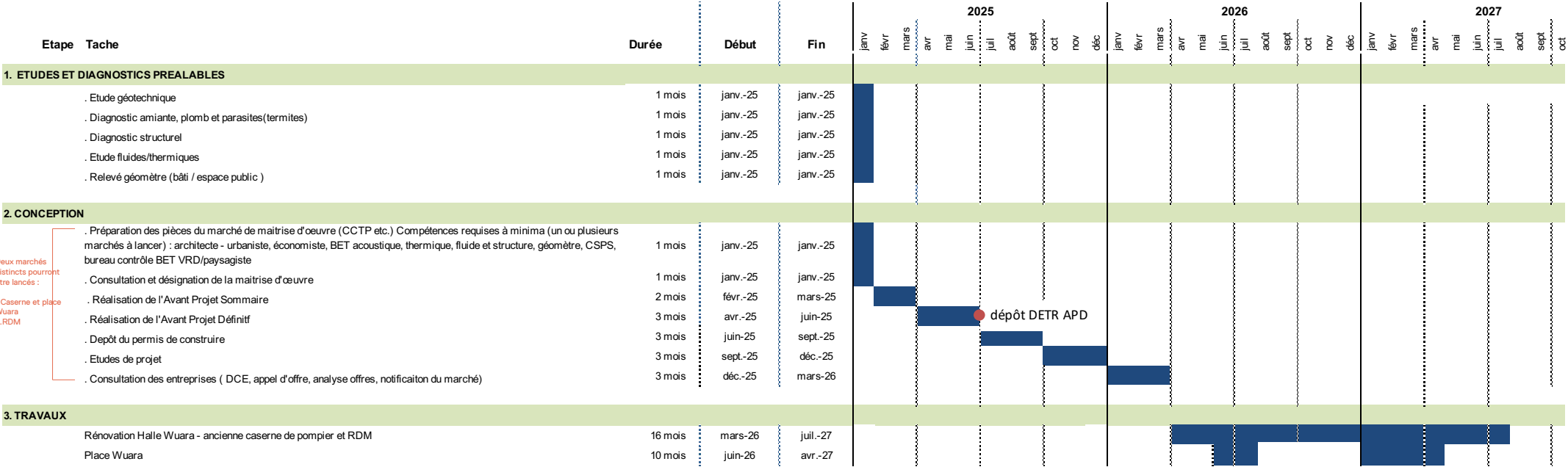
** À ce stade, il est important de préciser que les études et diagnostics techniques (géomètre, parasites, amiante, plomb, structure, fluides, etc.) n'ont pas encore été réalisés. Les hypothèses spatiales, les estimations et le calendrier présentés doivent donc être confirmés par des bureaux d'études spécialisés.*

Ilôt Wuara -

Projet de rénovation de l'ancienne caserne
et de la maison de la radio et activation des
espaces publics adjacents

Calendrier prévisionnel des études et travaux

Projets : rénovation de la caserne et de la maison Rdm / requalification de l'espace public



LE CALENDRIER DES TRAVAUX RESTE PROVISOIRE, DANS LA MESURE OÙ LES BUREAUX D'ÉTUDES TECHNIQUES N'ONT PAS ENCORE EFFECTUÉ LES DIAGNOSTICS NÉCESSAIRES NI FORMULÉ LEUR AVIS SUR LA FAISABILITÉ DES TRAVAUX.



Références de la parcelle 000 AK 149

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AK 149
220 mètres carrés
LA VILLE OUEST
54470 THIAUCOURT-
REGNIEVILLE

Références de la parcelle 000 AK 367

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AK 367
563 mètres carrés
10 RUE MARIE WUARA
54470 THIAUCOURT-
REGNIEVILLE

PROJET : Réhabilitation de l'ancienne caserne et de la maison RDM
MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Thiaucourt-Régnieville
ADRESSE : Ilôt Wuara
DOCUMENT :

Plan de situation

ECHELLE : 1/500e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre 2024 A3



Agence d'architecture et d'urbanisme
16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
3 rue du Paradis, 13001 Marseille



RELEVÉS SUCCINCTS RÉALISÉS PAR ATLAS.T ARCHITECTURE ET URBANISME. IL EST NÉCESSAIRE D'EFFECTUER UN RELEVÉ GÉOMÈTRE ET DE CONSULTER DES BUREAUX TECHNIQUES POUR VALIDER LA FAISABILITÉ TECHNIQUE DES PROPOSITIONS DANS LE CADRE D'UNE ÉTUDE PLUS APPROFONDIE.

PROJET : Réhabilitation de l'ancienne caserne et de la maison RDM
MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Thiaucourt-Régnieville
ADRESSE : Ilôt Wuara
DOCUMENT :

Plan de masse

ÉCHELLE : 1/200e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre 2024 A3



RELEVÉS SUCCINCTS RÉALISÉS PAR ATLAS.T ARCHITECTURE ET URBANISME. IL EST NÉCESSAIRE D'EFFECTUER UN RELEVÉ GÉOMÈTRE ET DE CONSULTER DES BUREAUX TECHNIQUES POUR VALIDER LA FAISABILITÉ TECHNIQUE DES PROPOSITIONS DANS LE CADRE D'UNE ÉTUDE PLUS APPROFONDIE.

PROJET : Réhabilitation de l'ancienne caserne et de la maison RDM
 MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Thiaucourt-Régniéville
 ADRESSE : Ilôt Wuara
 DOCUMENT :

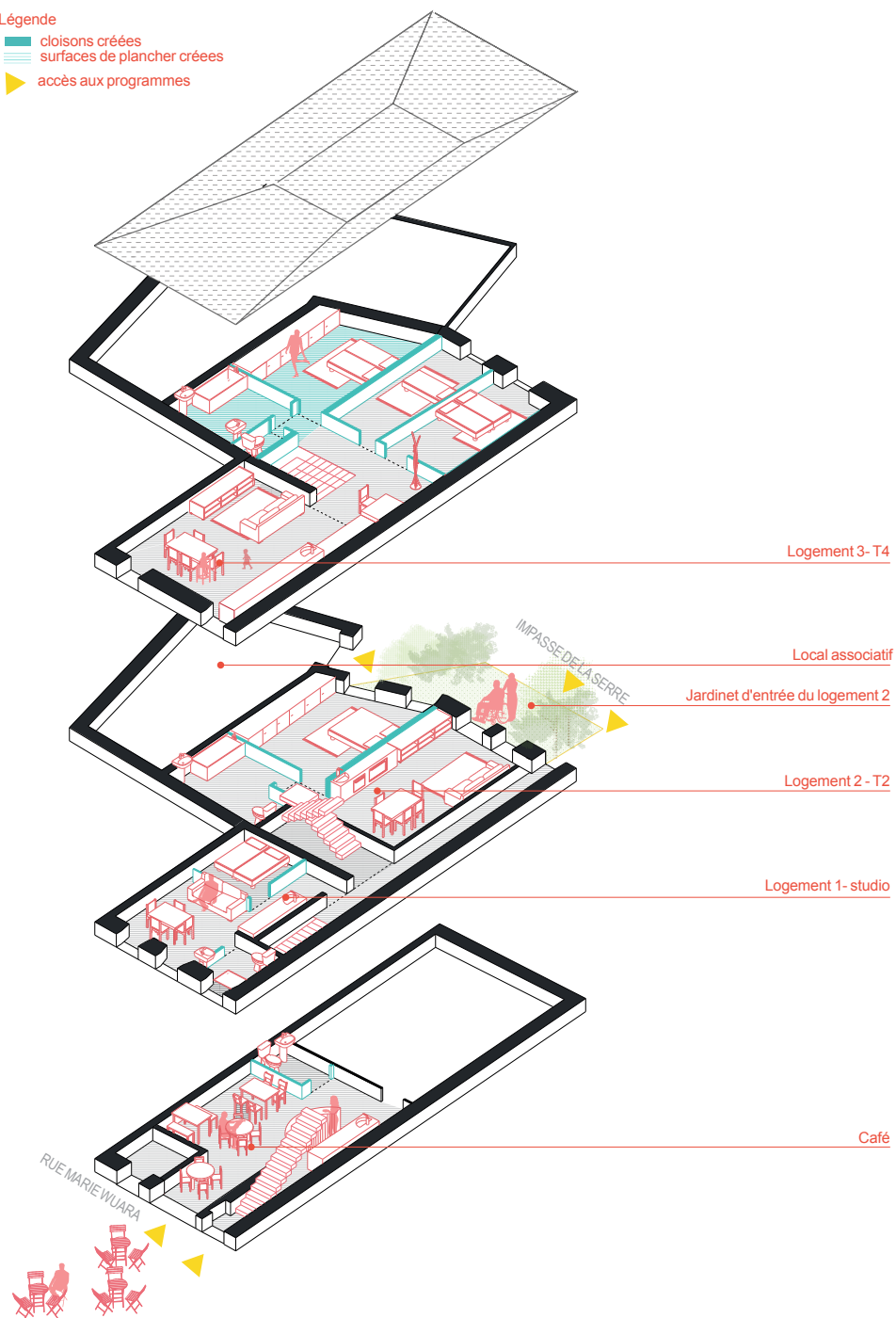
Plan de masse projet

ECHELLE : 1/200e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre 2024 A3

Atlas.t Agence d'architecture et d'urbanisme
 16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
 3 rue du Paradis, 13001 Marseille

Légende

- cloisons créées
- surfaces de plancher créées
- accès aux programmes

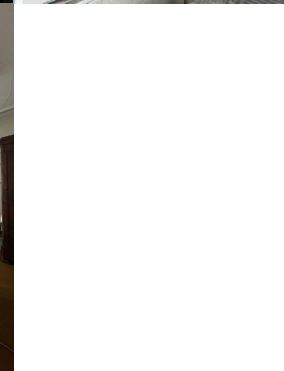
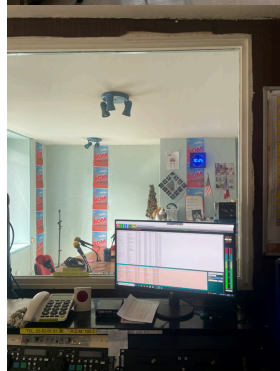


LOGEMENTS ET CAFÉ

Le bâtiment de la Maison de la Radio paraît idéal pour accueillir des logements à la fois confortables et pratiques. Au premier étage, des petits logements sont prévus, dont l'un pourrait bénéficier d'un accès direct à la rue, par ce que l'on nomme l'impasse de la Serre. Ce logement, de plain-pied, pourrait être adapté à une personne en situation de handicap ou âgée. Le logement voisin, plus petit, pourrait fonctionner avec l'espace commercial en rez-de-chaussée, ce qui permettrait d'attirer un porteur de projet intéressé par cet emplacement.

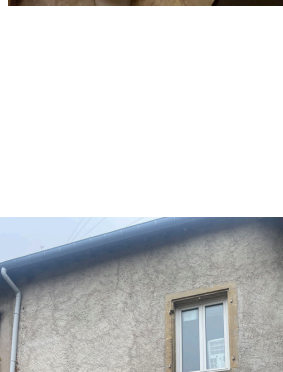
Au dernier étage, un appartement plus spacieux de trois chambres est proposé. L'espace nuit, calme, donne sur l'impasse, tandis que le salon et la cuisine s'ouvrent sur la place Wuara, plus animée. Pour apporter davantage de lumière, l'ajout de fenêtres de toit doit cependant être envisagé.

Maison RDM



VUE DE LA SERRE COMMUNALE

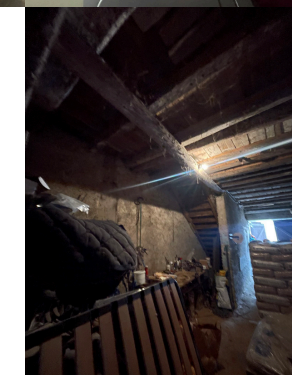


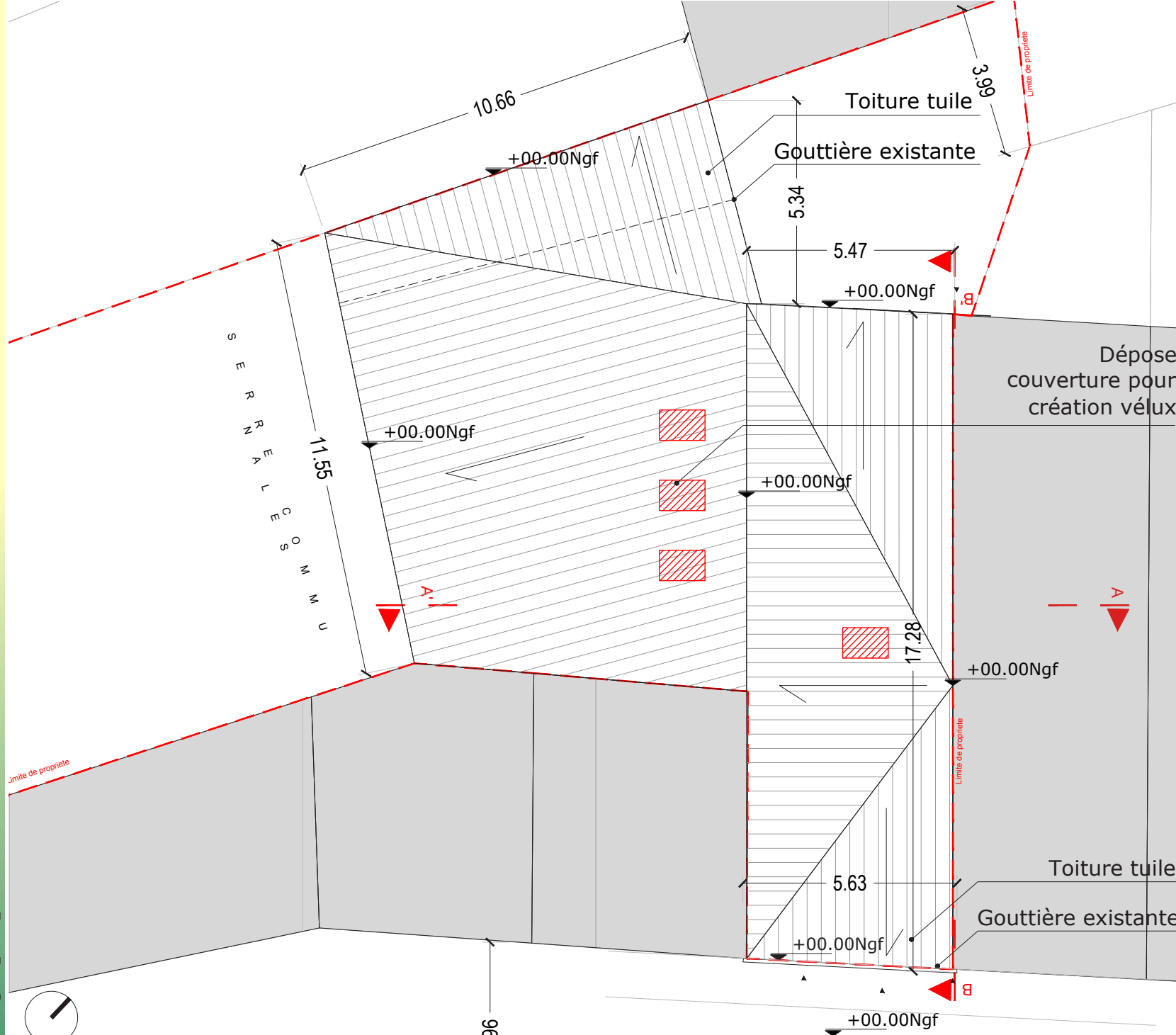


ENTRÉE DE LA CAVE AU
REZ-DE-CHAUSSEE



ESPACE DE STOCKAGE (VOISIN) AU REZ-DE-CHAUSSEE





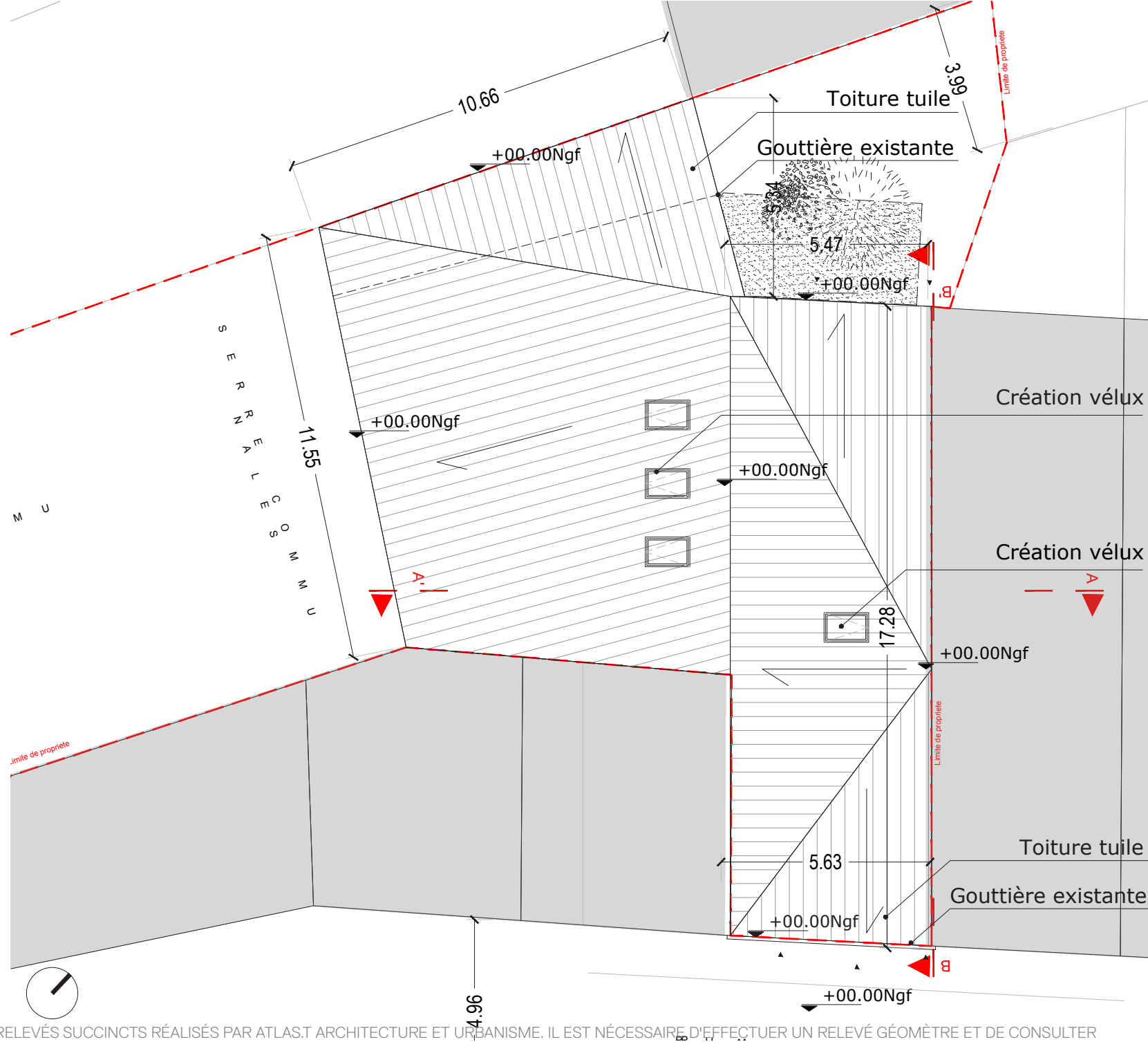
PROJET : Réhabilitation de l'ancienne caserne et de la maison RDM
 MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Thiaucourt-Régnéville
 ADRESSE : Ilôt Wuara
 DOCUMENT :

Plan de toiture existant avec démolitions

ECHELLE : 1/100e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre 2024 A3

Agence d'architecture et d'urbanisme
Atlas.t
 16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
 3 rue du Paradis, 13001 Marseille

RELEVÉS SUCCINCTS RÉALISÉS PAR ATLAS.T ARCHITECTURE ET URBANISME. IL EST NÉCESSAIRE D'EFFECTUER UN RELEVÉ GÉOMÈTRE ET DE CONSULTER DES BUREAUX TECHNIQUES POUR VALIDER LA FAISABILITÉ TECHNIQUE DES PROPOSITIONS DANS LE CADRE D'UNE ÉTUDE PLUS APPROFONDIE.



RELEVÉS SUCCINCTS RÉALISÉS PAR ATLAS.T ARCHITECTURE ET D'URBANISME. IL EST NÉCESSAIRE D'EFFEKTUER UN RELEVÉ GÉOMÈTRE ET DE CONSULTER DES BUREAUX TECHNIQUES POUR VALIDER LA FAISABILITÉ TECHNIQUE DES PROPOSITIONS DANS LE CADRE D'UNE ÉTUDE PLUS APPROFONDIE.



PROJET : Réhabilitation de l'ancienne caserne et de la maison RDM
 MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Thiaucourt-Régniéville
 ADRESSE : Ilôt Wuara
 DOCUMENT :

Plan de toiture projet

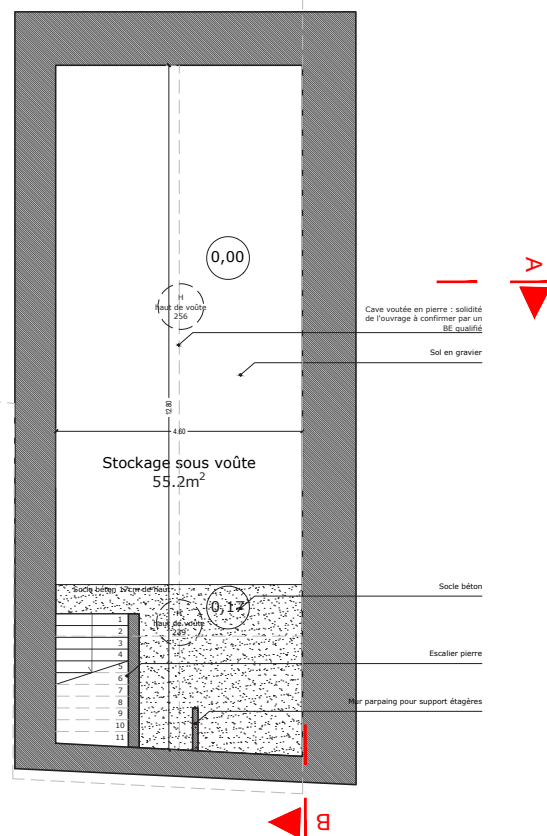
ECHELLE : 1/100e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre 2024



Agence d'architecture et d'urbanisme
 16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
 3 rue du Paradis, 13001 Marseille



RELEVÉS SUCCINCTS RÉALISÉS PAR ATLAS.T ARCHITECTURE ET URBANISME. IL EST NÉCESSAIRE D'EFFECTUER UN RELEVÉ GÉOMÈTRE ET DE CONSULTER DES BUREAUX TECHNIQUES POUR VALIDER LA FAISABILITÉ TECHNIQUE DES PROPOSITIONS DANS LE CADRE D'UNE ÉTUDE PLUS APPROFONDIE.



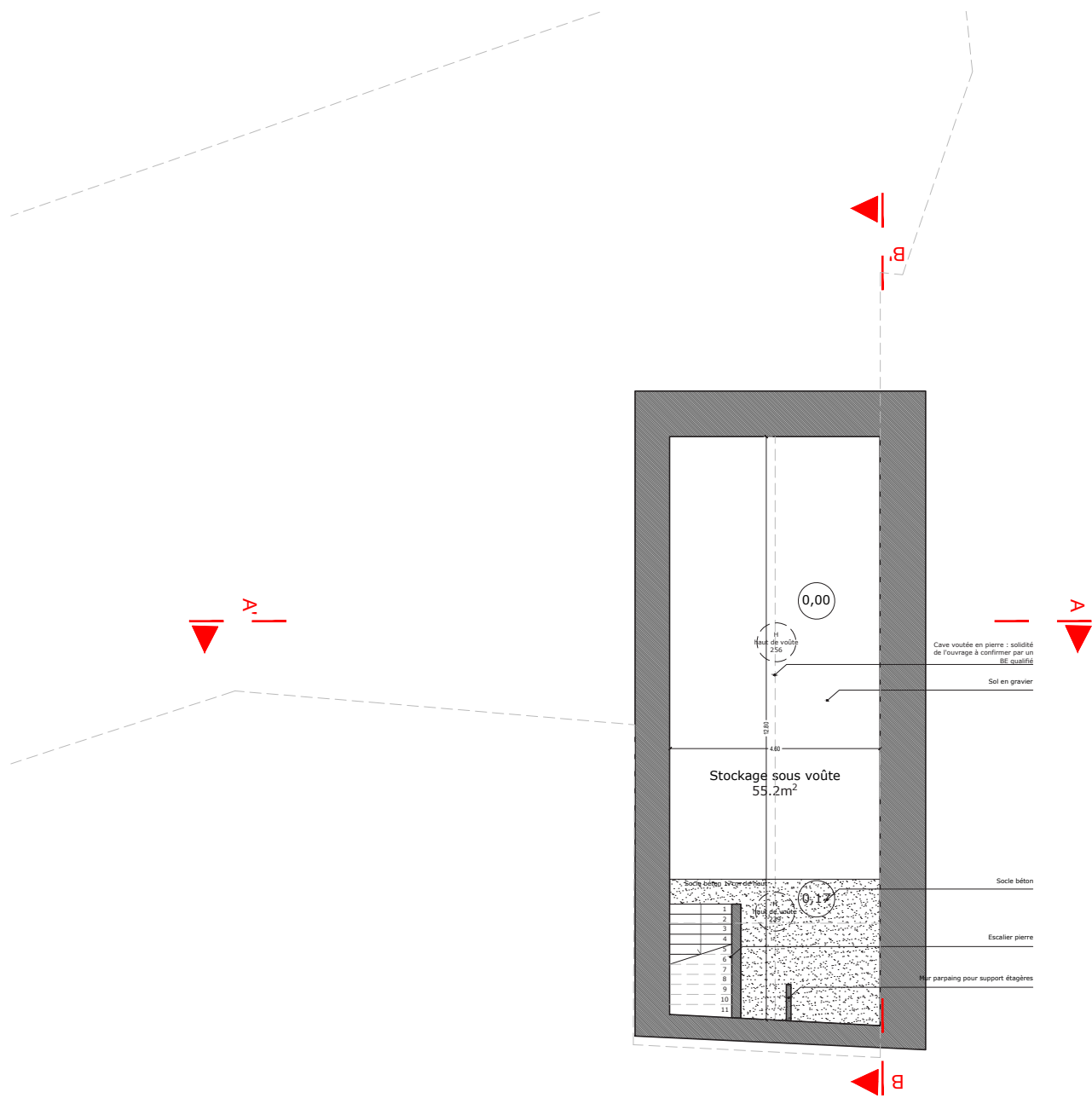
PROJET : Réhabilitation de l'ancienne caserne et de la maison RDM
MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Thiaucourt-Régnéville
ADRESSE : Ilôt Wuara
DOCUMENT :

Plan de cave existant avec démolitions

ECHELLE : 1/100e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre 2024 A3



Agence d'architecture et d'urbanisme
16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
3 rue du Paradis, 13001 Marseille



PROJET : Réhabilitation de l'ancienne caserne et de la maison RDM
 MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Thiaucourt-Régniéville
 ADRESSE : Ilôt Wuara
 DOCUMENT :

Plan de cave projet

ECHELLE : 1/100e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre 2024 A3



Agence d'architecture et d'urbanisme
 16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
 3 rue du Paradis, 13001 Marseille

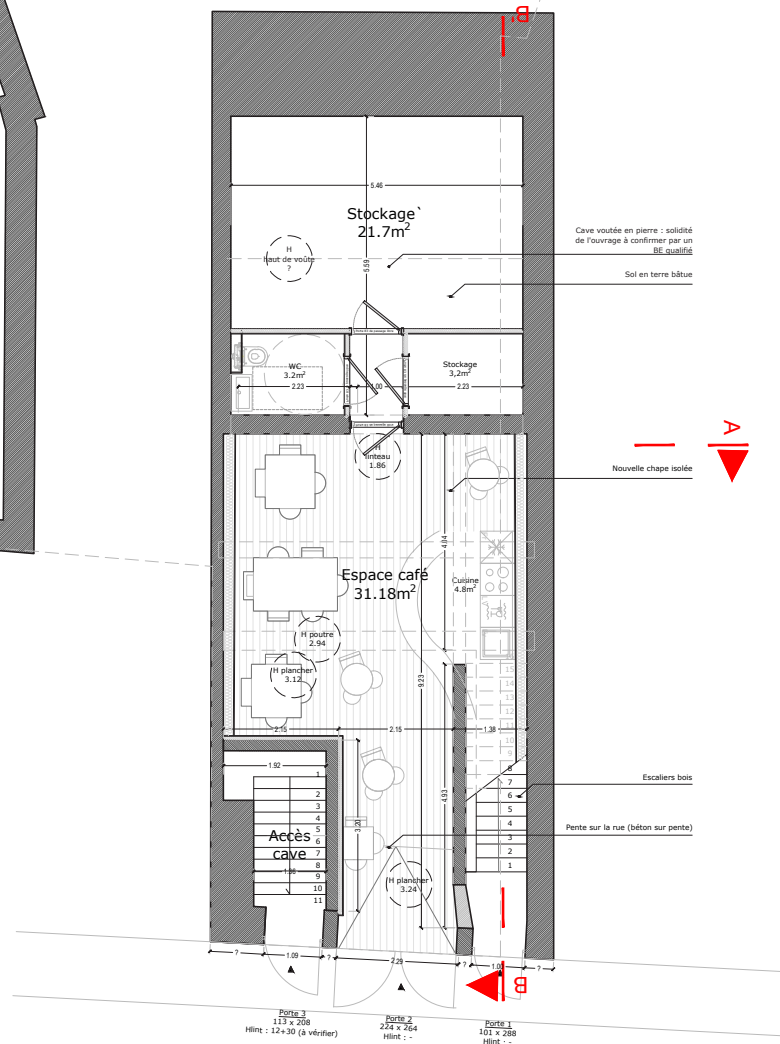
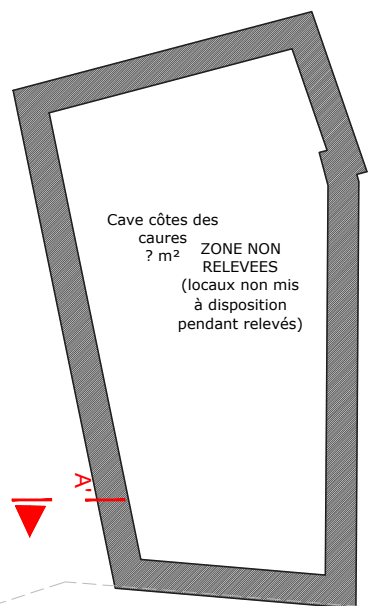


DOCUMENT:

ECHELLE : 1/100e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre 2024 A3



38



P L A C E W U A R A



PROJET : Réhabilitation de l'ancienne caserne et de la maison RDM
 MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Thiaucourt-Régnéville
 ADRESSE : Ilôt Wuara
 DOCUMENT :

Plan rez-de-chaussée projet

ECHELLE : 1/100e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre 2024 A3

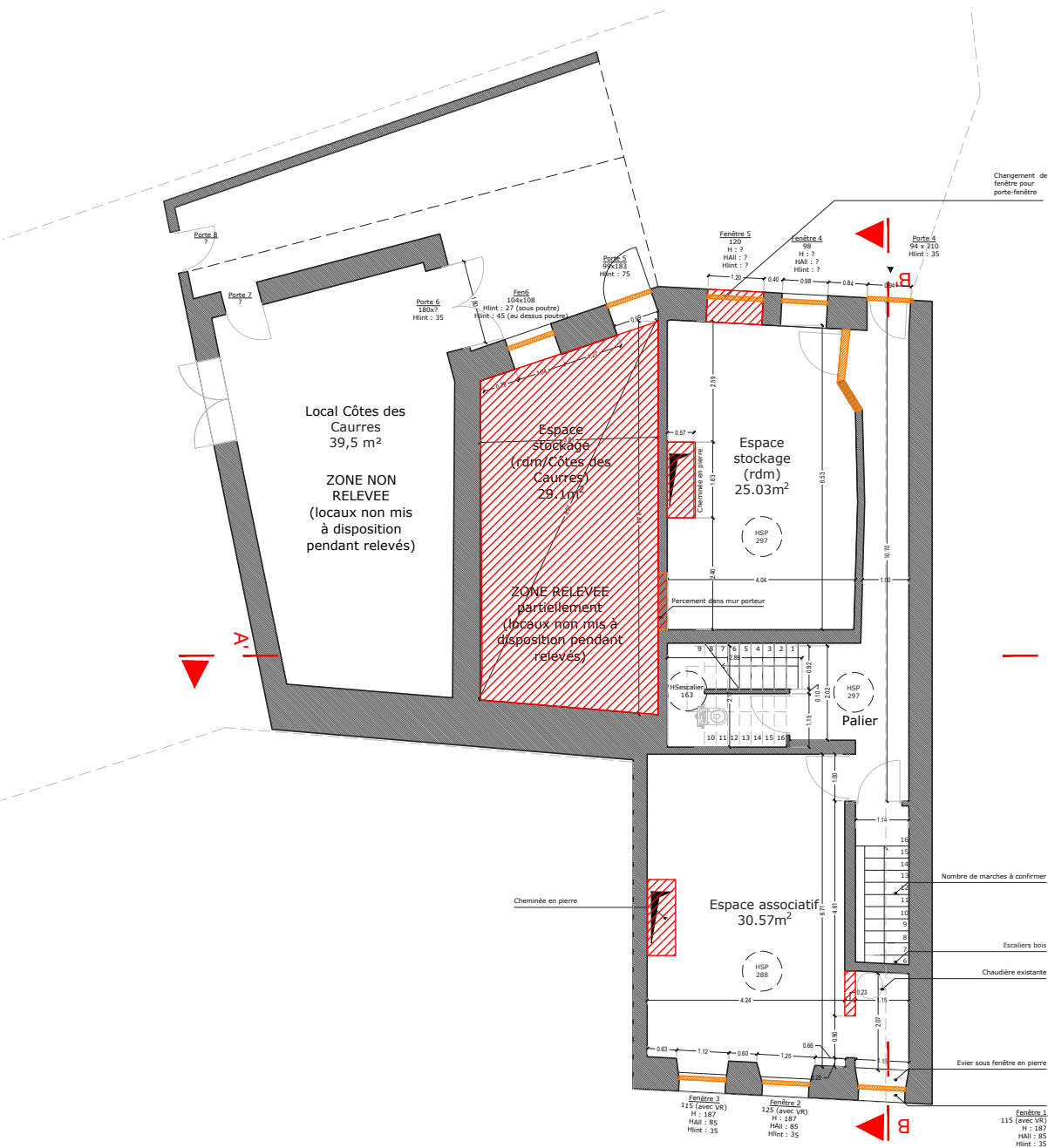


Agence d'architecture et d'urbanisme
 16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
 3 rue du Paradis, 13001 Marseille





RELEVÉS SUCCINCTS RÉALISÉS PAR ATLAS.T ARCHITECTURE ET URBANISME. IL EST NÉCESSAIRE D'EFFECTUER UN RELEVÉ GÉOMÈTRE ET DE CONSULTER DES BUREAUX TECHNIQUES POUR VALIDER LA FAISABILITÉ TECHNIQUE DES PROPOSITIONS DANS LE CADRE D'UNE ÉTUDE PLUS APPROFONDIE.



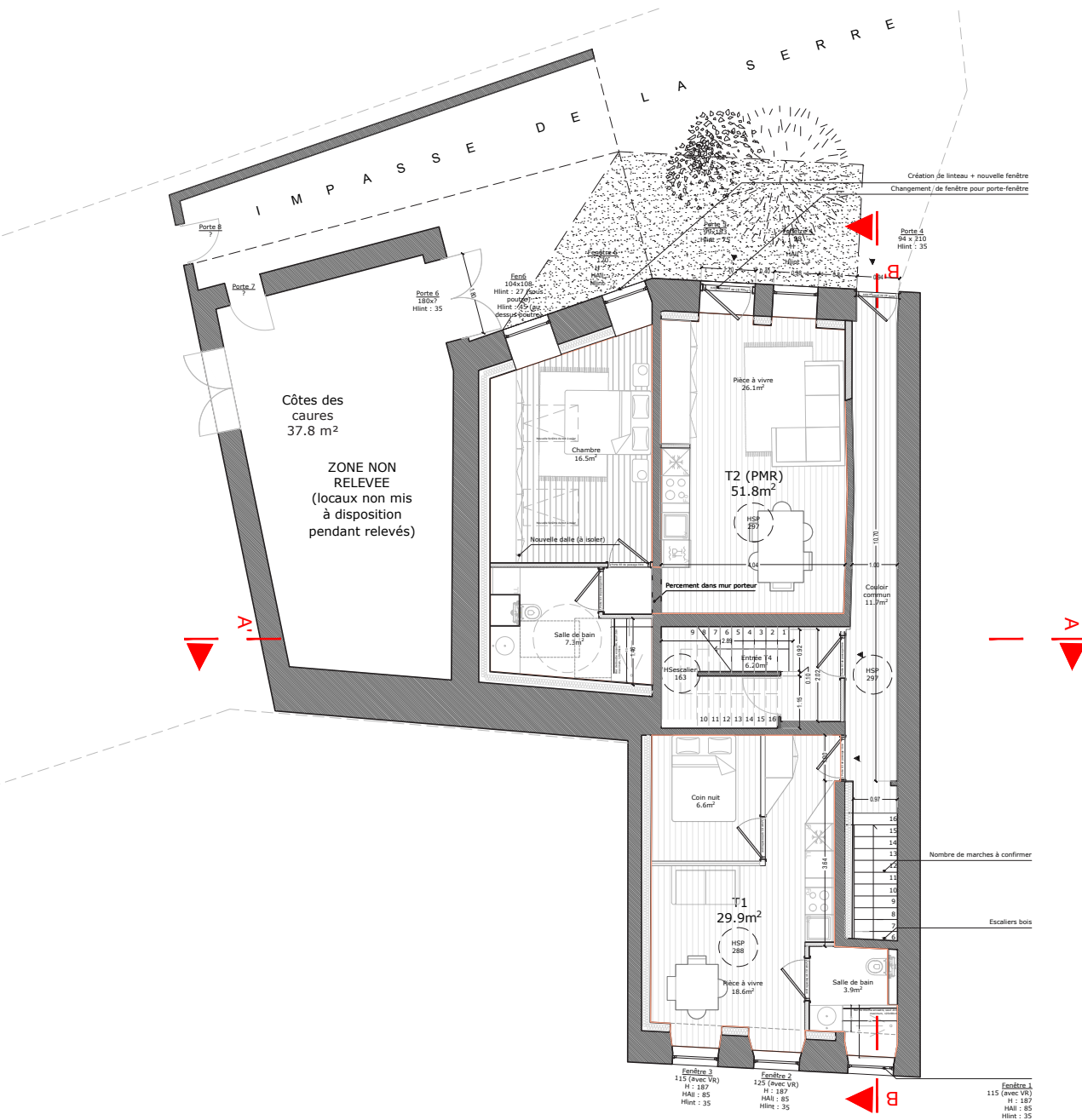
0 1 5m

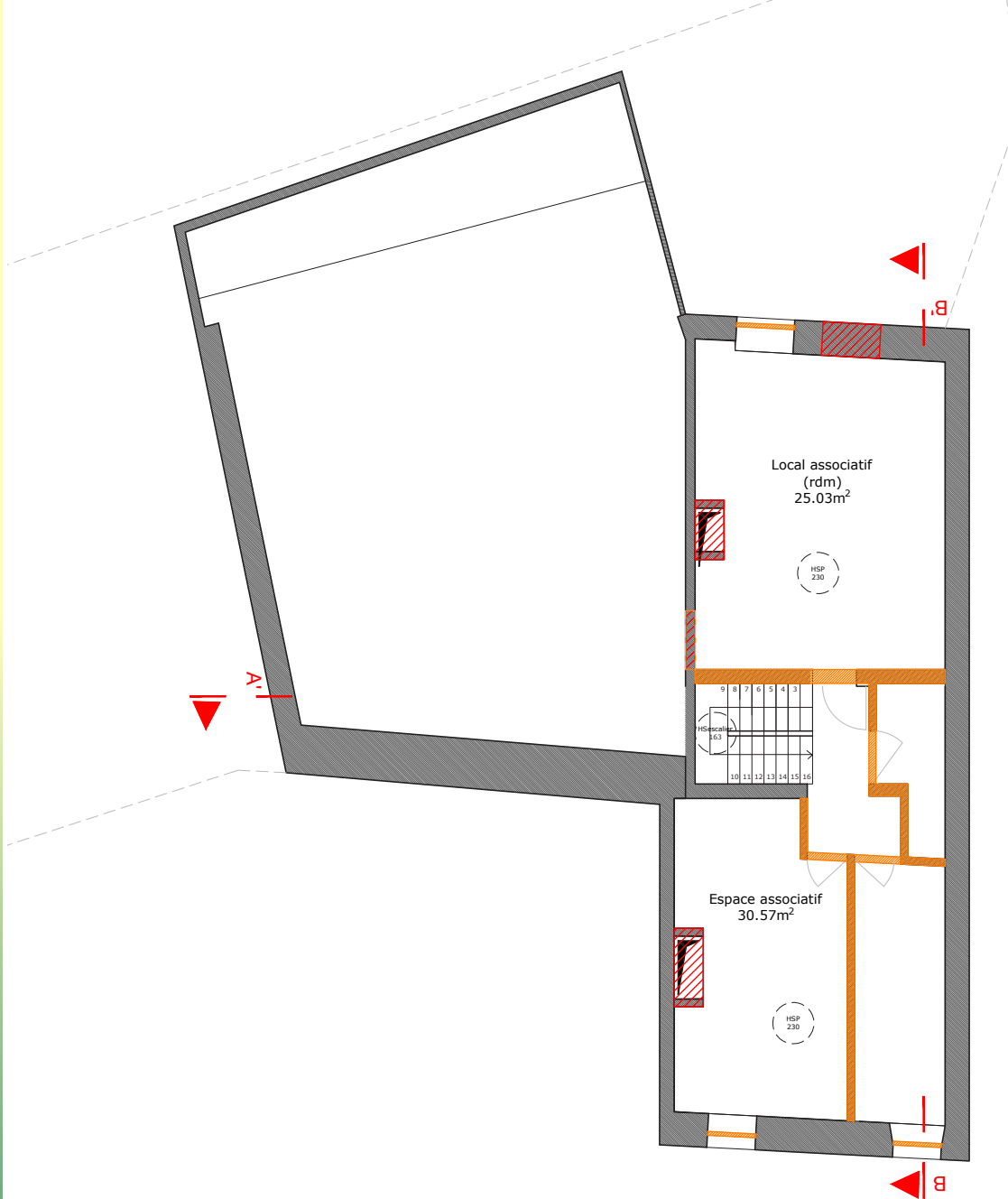
PROJET : Réhabilitation de l'ancienne caserne et de la maison RDM
 MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Thiaucourt-Régnieville
 ADRESSE : Ilôt Wuara
 DOCUMENT :

Plan rez-de-jardin existant avec démolitions

ECHELLE : 1/100e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre 2024 A3

Atlas.t Agence d'architecture et d'urbanisme
 16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
 3 rue du Paradis, 13001 Marseille





0 1 5m

PROJET : Réhabilitation de l'ancienne caserne et de la maison RDM
 MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Thiaucourt-Régnieville
 ADRESSE : Ilôt Wuara
 DOCUMENT :

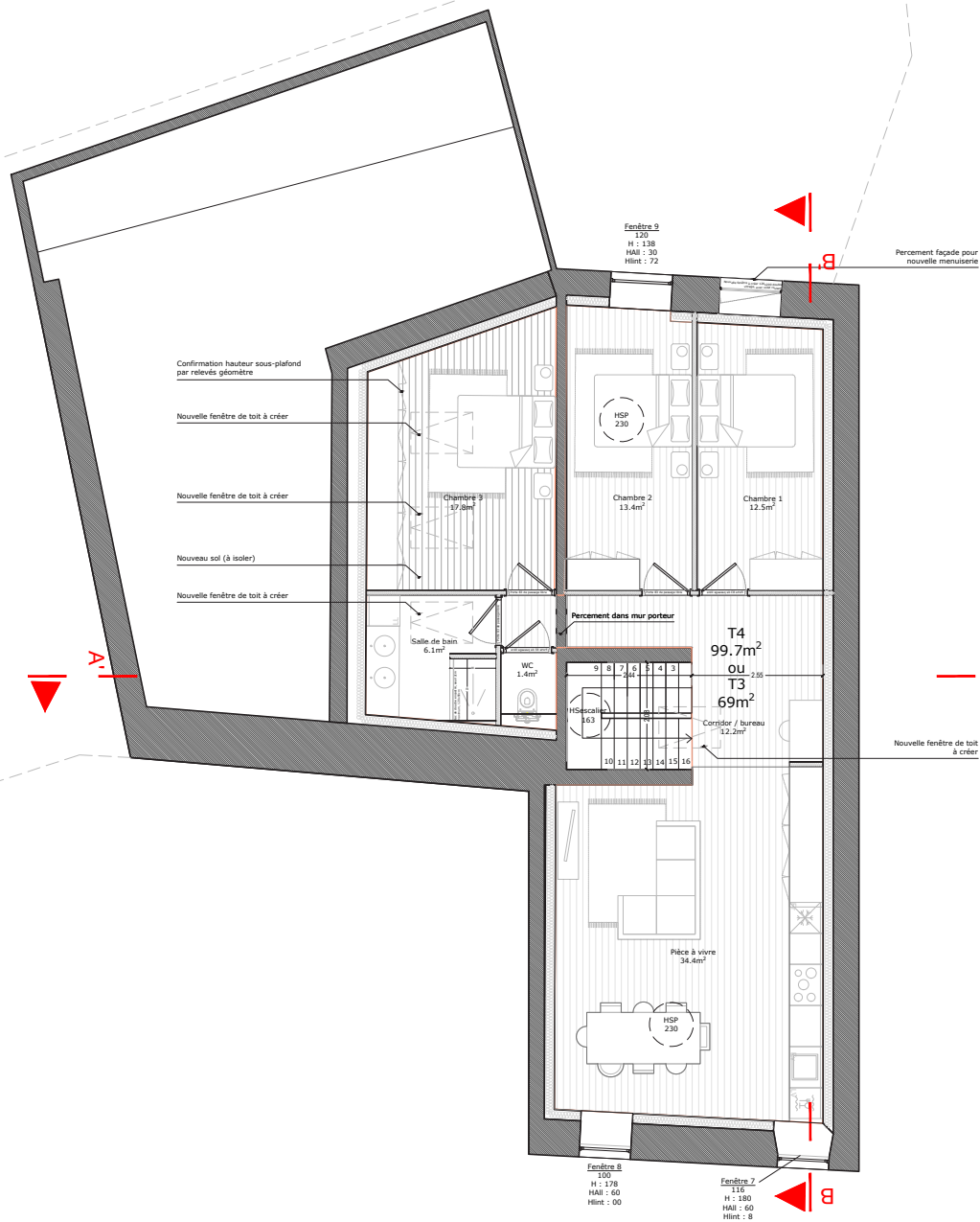
Plan R+1 existant avec démolitions

ECHELLE : 1/100e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre 2024 A3



Agence d'architecture et d'urbanisme
 16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
 3 rue du Paradis, 13001 Marseille

RELEVÉS SUCCINCTS RÉALISÉS PAR ATLAS.T ARCHITECTURE ET URBANISME. IL EST NÉCESSAIRE D'EFFECTUER UN RELEVÉ GÉOMÈTRE ET DE CONSULTER DES BUREAUX TECHNIQUES POUR VALIDER LA FAISABILITÉ TECHNIQUE DES PROPOSITIONS DANS LE CADRE D'UNE ÉTUDE PLUS APPROFONDIE.



PROJET : Réhabilitation de l'ancienne caserne et de la maison RDM
 MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Thiaucourt-Régnéville
 ADRESSE : Ilôt Wuara
 DOCUMENT :

Plan R+1 projet

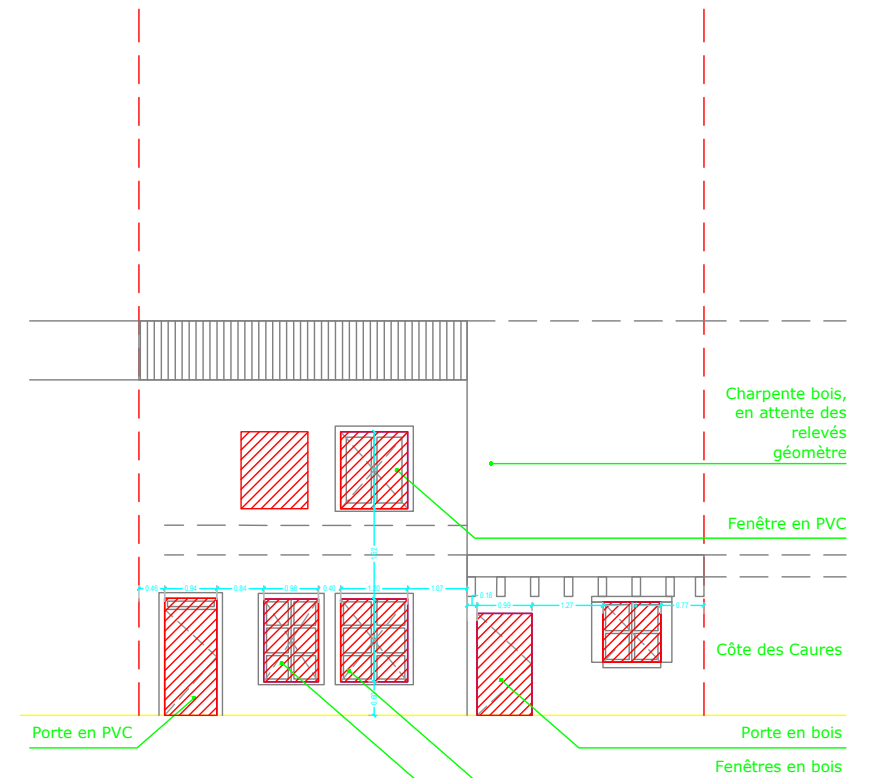
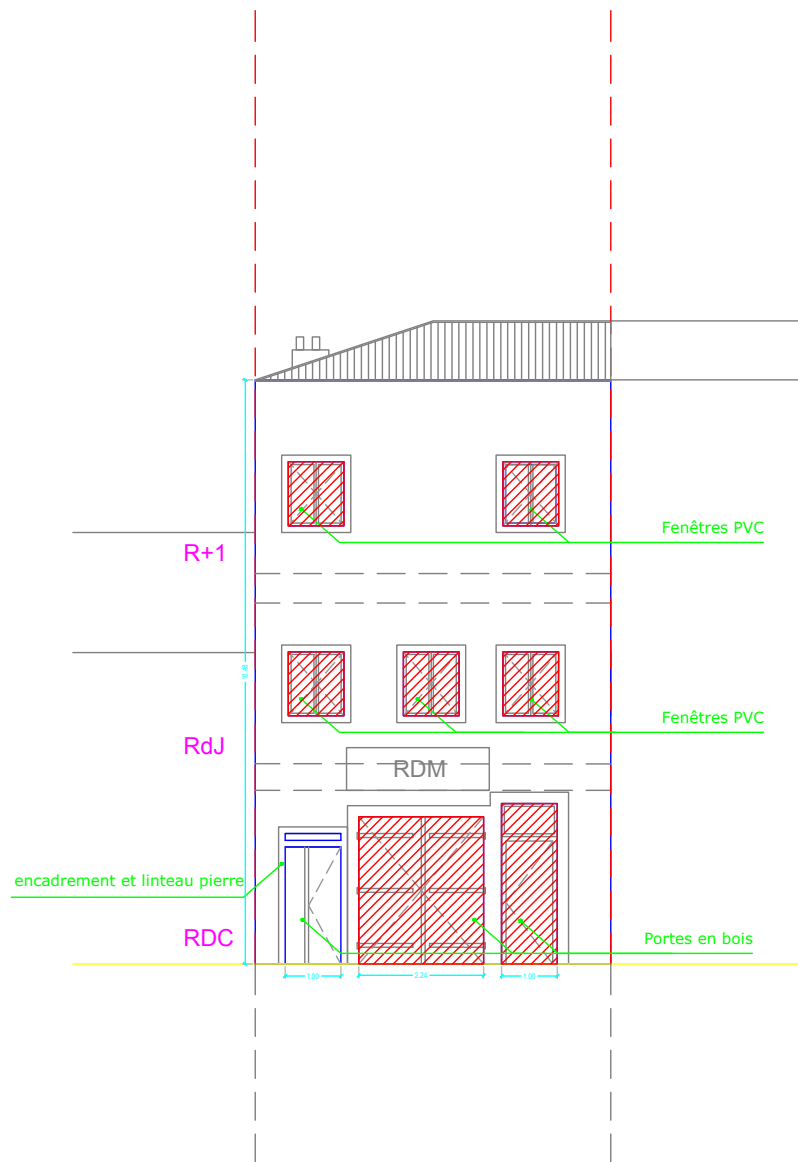
ECHELLE : 1/100e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre 2024 A3



Agence d'architecture et d'urbanisme
 16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
 3 rue du Paradis, 13001 Marseille



RELEVÉS SUCCINCTS RÉALISÉS PAR ATLAS.T ARCHITECTURE ET URBANISME. IL EST NÉCESSAIRE D'EFFECTUER UN RELEVÉ GÉOMÈTRE ET DE CONSULTER DES BUREAUX TECHNIQUES POUR VALIDER LA FAISABILITÉ TECHNIQUE DES PROPOSITIONS DANS LE CADRE D'UNE ÉTUDE PLUS APPROFONDIE.



Les façades sont ici représentées de manière frontale, ceci permettant de conserver les proportions et mesures réelles des éléments de menuiserie

0 1 5m

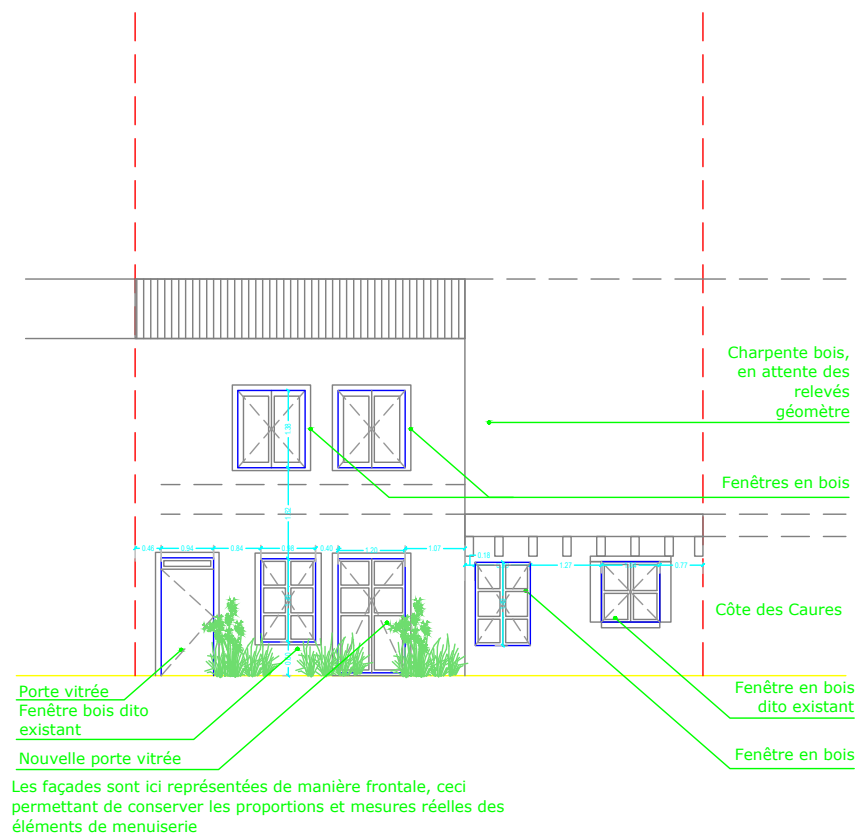
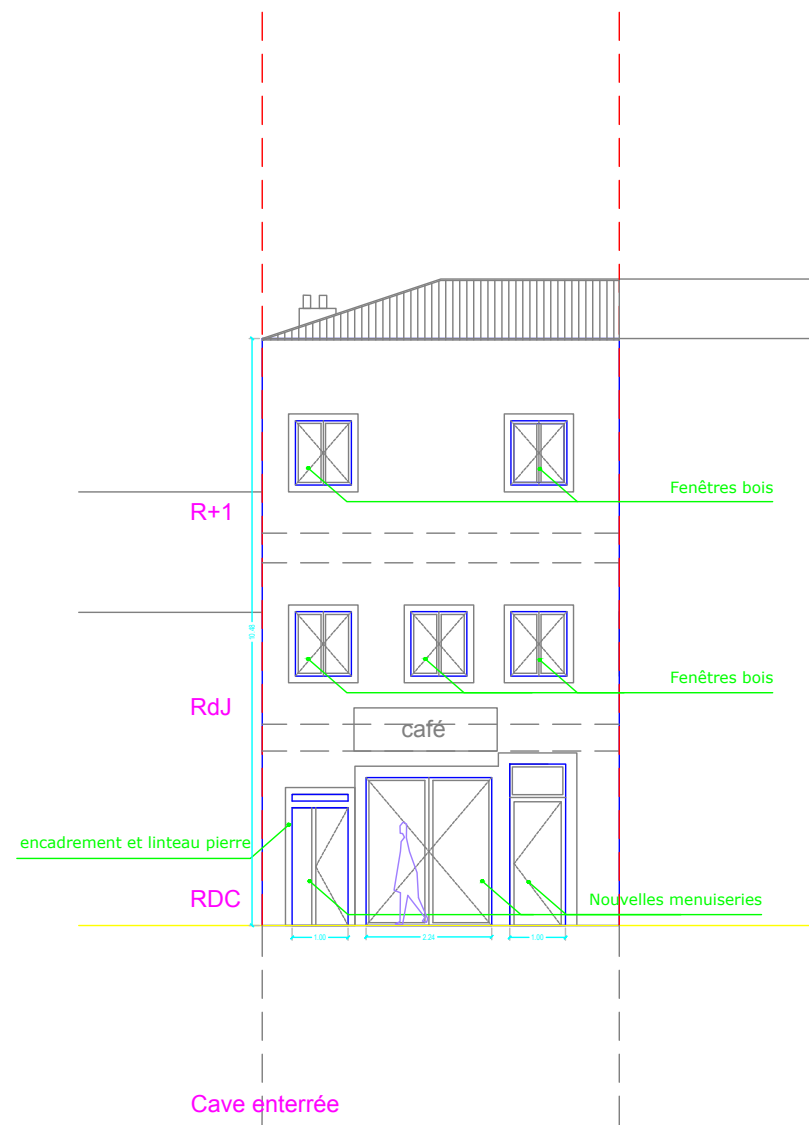
PROJET : Réhabilitation de l'ancienne caserne et de la maison
 MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Thiaucourt-Régnieville
 ADRESSE : Ilôt Wuara
 DOCUMENT :

Façades existant avec démolitions

ECHELLE : 1/100e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre 2024

Agence d'architecture et d'urbanisme
 16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
 3 rue du Paradis, 13001 Marseille

RELEVÉS SUCCINCTS RÉALISÉS PAR ATLAS.T ARCHITECTURE ET URBANISME. IL EST NÉCESSAIRE D'EFFECTUER UN RELEVÉ GÉOMÈTRE ET DE CONSULTER DES BUREAUX TECHNIQUES POUR VALIDER LA FAISABILITÉ TECHNIQUE DES PROPOSITIONS DANS LE CADRE D'UNE ÉTUDE PLUS APPROFONDIE.



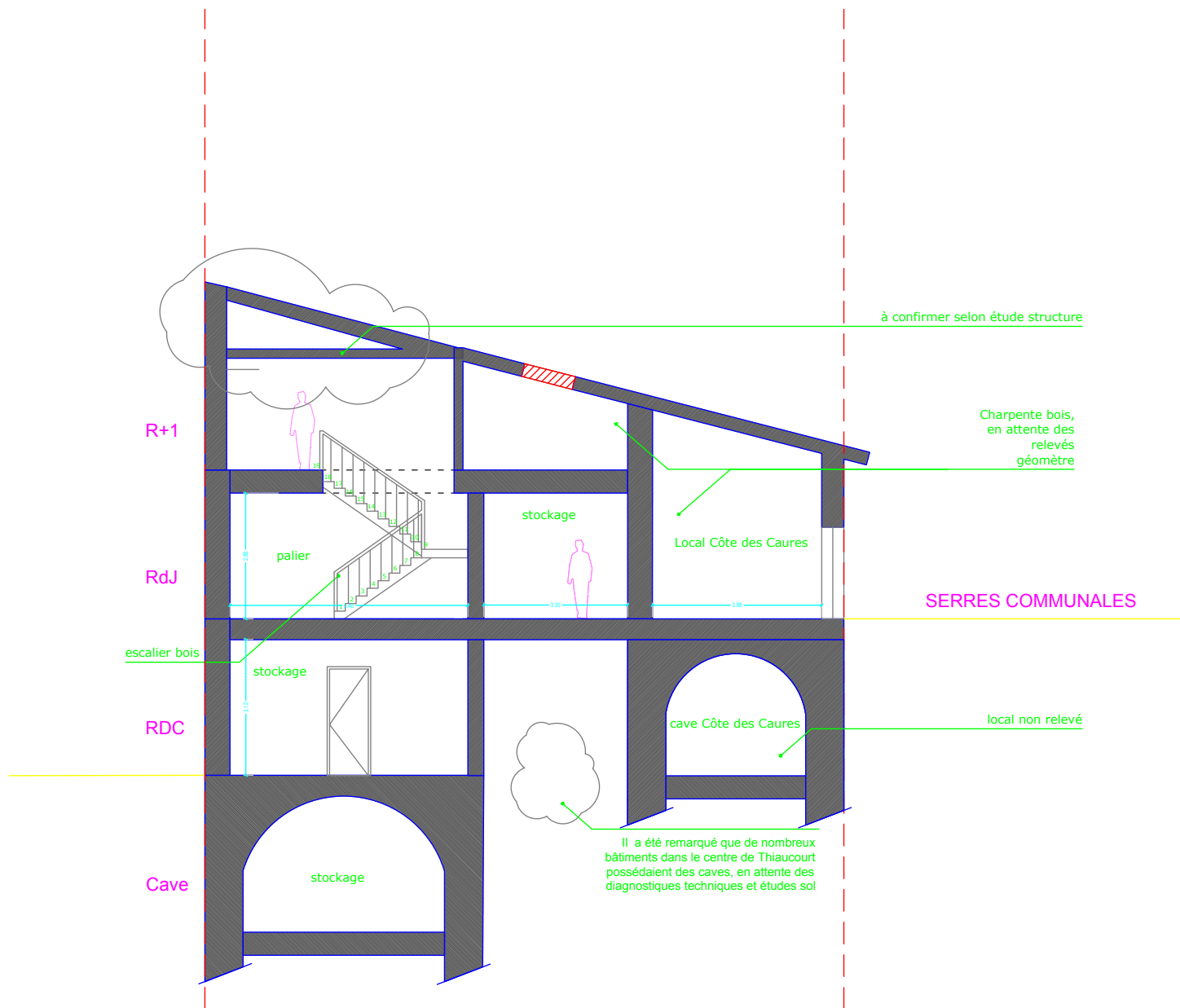
0 1 5m

PROJET : Réhabilitation de l'ancienne caserne et de
 MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Thiaucourt-Régniéville
 ADRESSE : Ilôt Wuara
 DOCUMENT :

Façades existant avec démolitions

ECHELLE : 1/100e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre

Atlas.t Agence d'architecture et d'urbanisme
 16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
 3 rue du Paradis, 13001 Marseille



0 1 5m

PROJET : Réhabilitation de l'ancienne caserne et de la maison RDM
 MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Thiaucourt-Régnieville
 ADRESSE : Ilôt Wuara
 DOCUMENT :

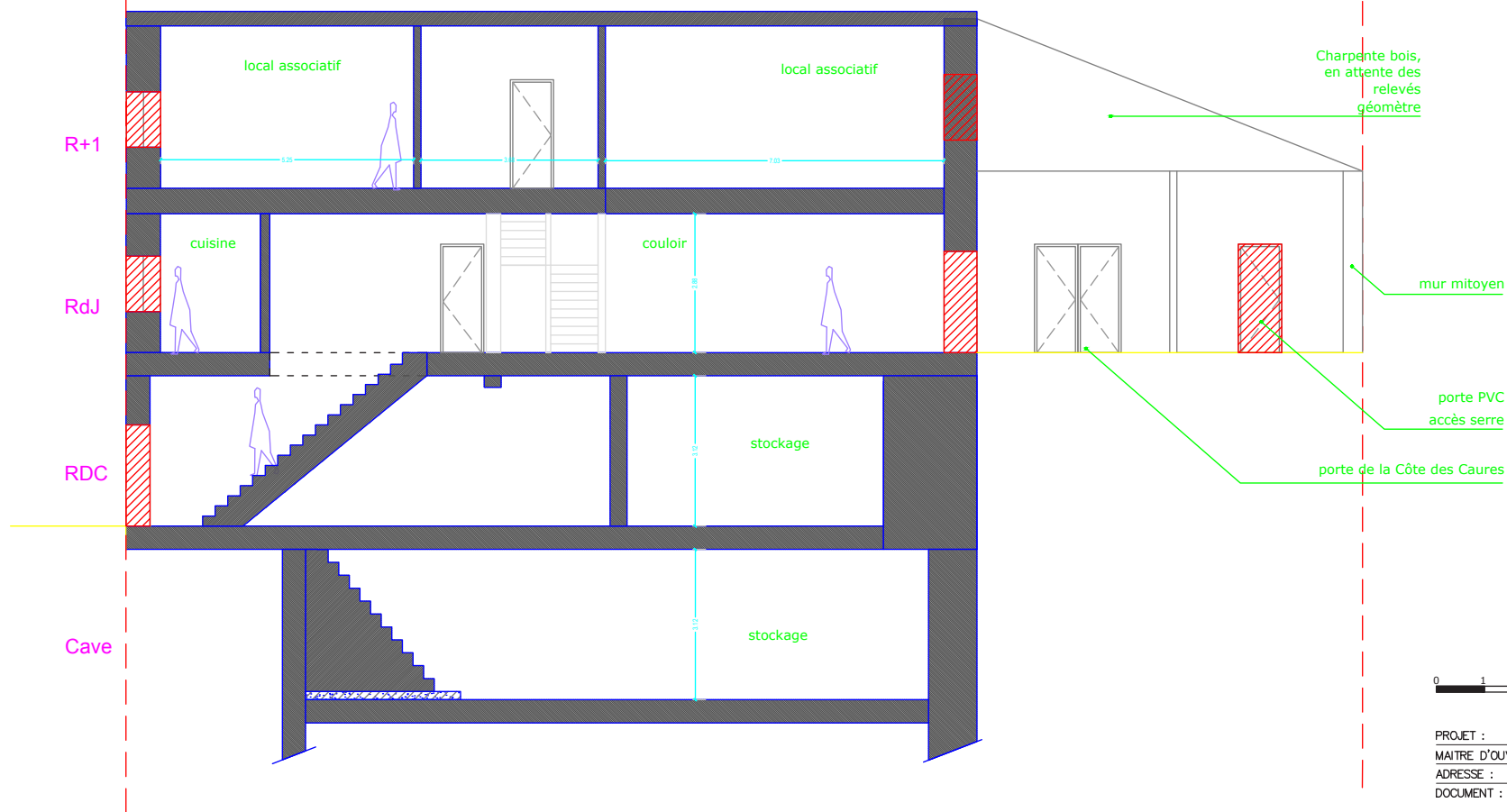
Coupe AA existante avec démolitions

ECHELLE : 1/100e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre 2024 A3



Agence d'architecture et d'urbanisme
 16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
 3 rue du Paradis, 13001 Marseille

RELEVÉS SUCCINCTS RÉALISÉS PAR ATLAS.T ARCHITECTURE ET URBANISME. IL EST NÉCESSAIRE D'EFFECTUER UN RELEVÉ GÉOMÈTRE ET DE CONSULTER DES BUREAUX TECHNIQUES POUR VALIDER LA FAISABILITÉ TECHNIQUE DES PROPOSITIONS DANS LE CADRE D'UNE ÉTUDE PLUS APPROFONDIE.



0 1 5m

PROJET : Réhabilitation de l'ancienne caserne et de la maison RDM
 MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Thiaucourt-Régnieville
 ADRESSE : Ilôt Wuara
 DOCUMENT :

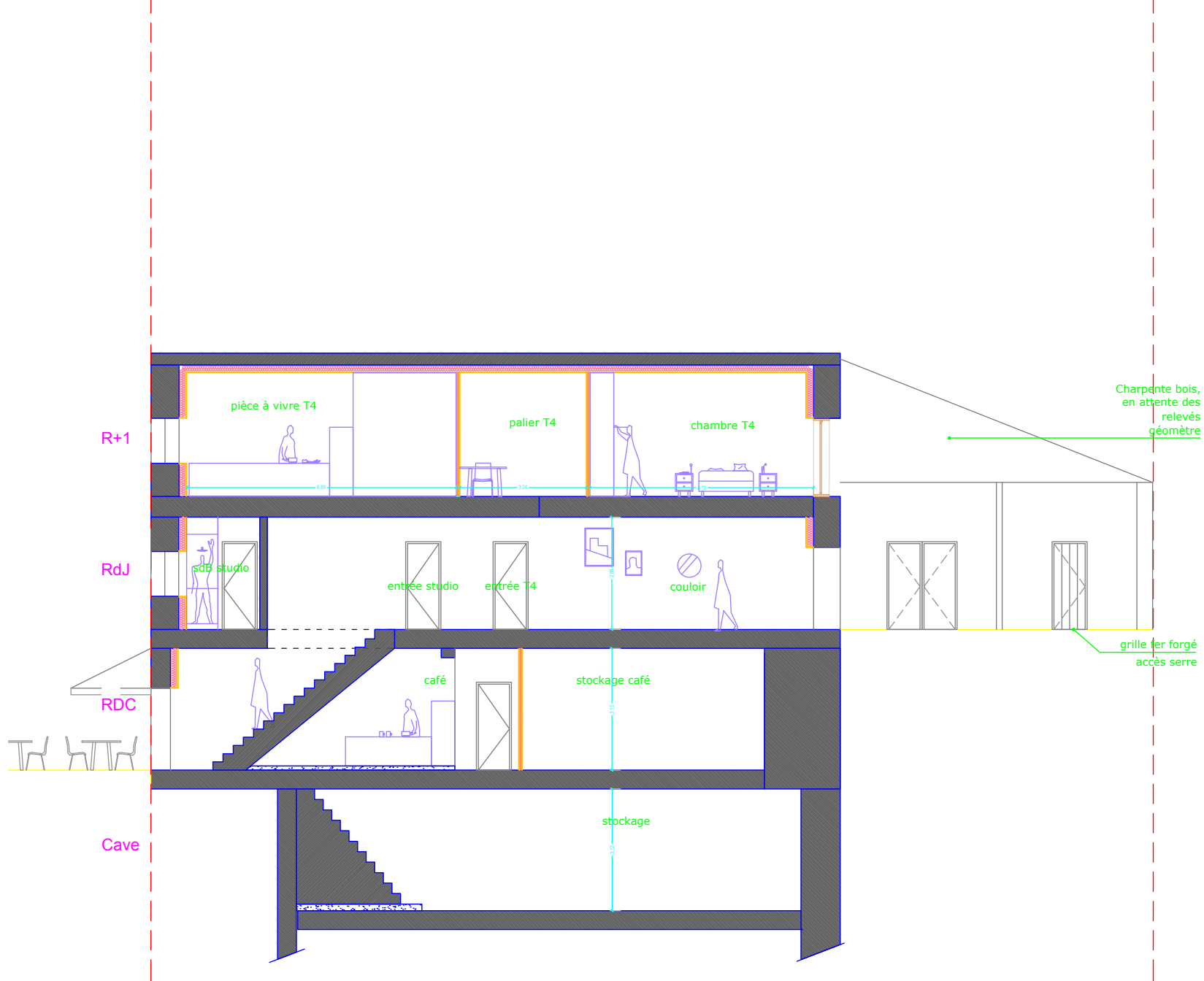
Coupe BB existante avec démolitions

ECHELLE : 1/100e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre 2024 A3



Agence d'architecture et d'urbanisme
 16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
 3 rue du Paradis, 13001 Marseille

RELEVÉS SUCCINCTS RÉALISÉS PAR ATLAS.T ARCHITECTURE ET URBANISME. IL EST NÉCESSAIRE D'EFFECTUER UN RELEVÉ GÉOMÈTRE ET DE CONSULTER DES BUREAUX TECHNIQUES POUR VALIDER LA FAISABILITÉ TECHNIQUE DES PROPOSITIONS DANS LE CADRE D'UNE ÉTUDE PLUS APPROFONDIE.



0 1 5m

PROJET : Réhabilitation de l'ancienne caserne et de la maison RDM
 MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Thiaucourt-Régniville
 ADRESSE : Ilôt Wuara
 DOCUMENT :

Coupe BB existante avec démolitions

ECHELLE : 1/100e PHASE : FAISA DATE : 6 décembre 2024 A3



Agence d'architecture et d'urbanisme
 16 rue Chopin, 29600 Plourin-les-Morlaix
 3 rue du Paradis, 13001 Marseille

STRUCTURE CLOS ET COUVERT

Installation de chantier :

- Base vie :
 - o Bungalows ou conteneurs de chantier (bureau, vestiaire, sanitaires) ou espace intérieur
 - o Points d'eau potable et évacuations des eaux usées.
 - o Rangement pour matériel et outils.
- Réseaux provisoires
 - o Branchement électrique temporaire.
 - o Fourniture d'eau.
- Autre
 - o Benne spécifiques
 - o Clôtures et barrières de chantier.
 - o Panneaux de signalisation et consignes de sécurité.
 - o Éclairage extérieur si nécessaire.
 - o Système de vidéosurveillance (optionnel).

Curage – Démolitions

- Retrait des éléments non structurels :
 - o Menuiseries, revêtements, cloisonnements légers.
 - o Équipements techniques (plomberie, câblage, etc.).
- Gestion des déchets spécifiques (amiante, plomb, produits chimiques). En attente des diags
- Séquencement des travaux :
 - o Démolition non structurelle
 - o Démolition structurelle :
 - Mur RDC (zone café)
 - Ajustement de certains porteurs au R+1 et R+2

Gros-Œuvre

- Trémies gaines
- Réservations pour réseaux
- Mise en œuvre d'un dallage isolé RDC + R+1 sur terre-plein
- Surfaçage des dalles existantes
- Reprise structurelle suite à la démolition d'un mur porteur (voir impact en infrastructure)

Charpente- Couverture

- Étalement temporaire pour sécuriser la structure.
- Ajustement de la charpente pour le projet :
 - o Création chevêtre pour velux
- Pose des renforts ou remplacement des pièces abîmées.
- Ajustement et fixation : vissage, boulonnage ou assemblages spécifiques.
- Révision de la couverture et installation des velux
 - o Remplacement des éléments défectueux (tuiles ou ardoises cassées, solins usés).
 - o Vérification et réparation de l'écran de sous-toiture si nécessaire.
 - o Vérification et nettoyage des gouttières et descentes d'eau pluviale.
 - o Découpe de la couverture à l'emplacement prévu.
 - o Renforcement ou adaptation de la charpente autour de l'ouverture.
 - o Installation du cadre du Velux avec fixation étanche.
 - o Pose des raccords d'étanchéité et intégration des tuiles ou ardoises autour du Velux.

Ravalement des façades

- Échafaudages
- Nettoyage de la façade :
 - o Dépoussiérage, nettoyage à haute pression ou sablage selon les matériaux.
 - o Traitement des mousses, champignons ou graffitis.
- Réparations :
 - o Reprise des fissures avec mortier de réparation.
 - o Remplacement ou réparation des parties dégradées (enduits, pierres).
 - o Vérification et réparation des joints.
- Traitement :
 - o Application d'un traitement hydrofuge ou d'un fixateur.
 - o Pose d'un primaire d'accrochage si nécessaire.
- Finitions
 - o Application d'un nouvel enduit ou d'une peinture adaptée.
 - o Nettoyage des huisseries et rebords pour une finition propre.

Menuiseries extérieures

- Rectification des tableaux si nécessaire (maçonnerie ou ajustements).
- Pose des fenêtres bois ou aluminium.
- Traitement des contours pour assurer l'étanchéité (bandes d'étanchéité ou enduit).
- Pose des baies vitrées dans les ouvertures existantes
- Application de joints d'étanchéité entre le cadre et la maçonnerie
- Mise en place d'une vitrine pour le café
- Mise en place des portes d'entrée des logements

LOTS TECHNIQUES

Plomberie sanitaire

- Les canalisations d'alimentation en eau froide, eau chaude et les évacuations d'eaux usées sont installées soit encastrées dans la dalle, soit en apparent.
- Les appareils sanitaires sont conformes à la norme NF, toilettes, salle d'eau WC en teinte blanche, de marque **GROHE** ou équivalent.
- La robinetterie est équipée de mitigeurs de marque **HANSGROHE** ou équivalent, avec finition en noir mat.
- Receveur de douche extra-plat encastré.
- Lavabo sur colonne dans la salle de douche, selon les plans.
- WC suspendu avec cuvette, réservoir attenant, abattant double et mécanisme à double commande.
- Installation d'un lave-mains selon les plans fournis.
- Ballons d'eau chaude

CVC

- Chauffage
 - o Installation d'un système de chauffage silencieux, tel que des panneaux rayonnants ou PAC
 - o Régulation via un thermostat programmable pour maintenir une température stable.
- Climatisation
 - o A confirmer avec la MOA
- Ventilation
 - o VMC de type B, assurant le renouvellement d'air, sans ouverture des fenêtres : aspiration par les pièces humides (Cuisine, WC, Bains et Douches) et entrée d'air depuis les grilles situées dans les pièces Séjours, Salon et Chambres.

Électricité

Appareillage type ODACE de SCHNEIDER ELECTRIC ou similaire.

- Logement type :
 - o Cuisine / entrée
 - 1 points lumineux en plafond
 - Sonnette / interphone
 - 1 point lumineux en applique au-dessus de l'évier
 - 2 socles de connexion terminale 32 A + T pour appareil de cuisson
 - 2 prises de courant 16 A + T sur circuits indépendants pour les appareils ménager
 - 1 prise pour hotte à 1.80 m minimum

- 1 prise de courant 2 P + T 16 A circuit spécial lave-vaisselle
- o WC
 - 1 point lumineux en plafond commandé en simple allumage
 - 1 prise de courant 16A
- o Salon
 - 1 point lumineux en plafond en simple allumage
 - 4 prises de courant 2P + T 16 A, au minimum
 - 1 prises RJ 45 (téléphone, TV, internet)
- o Chambre
 - 1 points lumineux en plafond en simple allumage
 - 2 prises de courant 2P + T 16 A, au minimum (un socle pour 4m2)
 - 1 prises RJ 45 (téléphone, TV, internet)

SECOND ŒUVRE – FINITION

Cloison – Doublages – Isolation

- Cloisons et doublages à parements de plaque de plâtre de type PLACOS TILL; épaisseur isolant selon l'étude thermique pour le respect des critères de la RE2020 et de la réglementation en vigueur.
- Faux-plafonds ou soffites en plaques de plâtre selon nécessité et réglementation en vigueur dans le hall, salles de bain et wc des logements, et pour l'appartement du dernier niveau.
- Cloisonnement acoustique entre séjours et le reste de l'appartement de type placostil de 72 mm avec laine de roche.
- Cloisons entre appartements en placoplâtre renforcé de type SAD 180 pour les besoins de l'acoustique ou en béton cellulaire.

Menuiserie intérieure

- Portes intérieures de communication de type LAPAYRE ou équivalent; condamnation à bec de canne finition alu brossé pour les WC, Bains, Toilettes et douches, à clé pour les chambres et béquilles simples pour les autres pièces. Finition des portes et boiserie laquée blanche.
- Portes palières anti effraction 5 points (serrure 3 points, et 2 points d'anti-dégondage) de type ALIAS seuil « à la suisse » avec joint incorporé, judas optique, poignée béquille finition alu brossé.
- Portes de placards coulissantes toute hauteur de type SOGAL ou similaire pour des largeurs supérieures à 90 cm. Portes de communication post-formées ouvrant à la française pour les plus petites dimensions .
- Équipement des placards d'une largeur supérieure à 1,20m par un bloc
- Plinthes adaptées selon type de revêtements de sols
- Escaliers bois

Serrurerie

- Suivant le dessin de l’architecte, l’ensemble des éléments en serrurerie.

Revêtement des sols

- Des pièces salles des bains :
 - o Carrelage grès cérame 60 x 60 classe U4P3 dans salle de bain, douches, cabinet de toilette au choix dans la gamme proposée par le Maître de l’ouvrage; plinthes assorties.
- Des autres pièces et leurs placards attenants:
 - o Parquet pose flottante et plinthes assorties au choix dans la gamme proposée par le Maître d’Ouvrage.
- Café :
 - o Revêtement à définir

Peinture – Nettoyage

- Sur menuiseries
 - o Préparation, peinture glycérophtalique 2 couches, finition brillante ou satinée.
 - o Menuiseries imprimées, plinthes, habillages, trappes de visite, pièces humides et pièces sèches peinture glycérophtalique satinée 2 couches.
 - o Teintes selon choix architecte et coloris proposés
- Sur murs
 - o Après préparation du support :
 - o Pièces sèches : acrylique finition satinée, ou suivant choix maitre d’œuvre
 - o Pièces humides : Peinture glycéro en complément de la faïence, ou suivant choix maitre d’œuvre
 - o Teinte suivant choix maitre d’œuvre
- Sur plafonds
 - o Après préparation du support :
 - o Pièces sèches : acrylique finition satinée, ou suivant choix maitre d’œuvre
 - o Pièces humides : Peinture glycéro
 - o Teinte suivant choix maitre d’œuvre
- Sur canalisations apparentes
 - o Après préparation du support :
 - o Parties métalliques : 2 couches glycérophtaliques satinées blanche.

EXTERIEURS

Une enveloppe devra être prévue concernant l’aménagement paysager de l’entrée du logement côté impasse.
A estimer entre 3000 et 5000 euros suivant le niveau de prestations souhaité.

Concernant la serre communale, il n’est pas prévu d’aménagements particuliers à ce stade, l’association des jardins pourrait en avoir la gestion ponctuelle et prendre soin du lieu dans ce cadre.

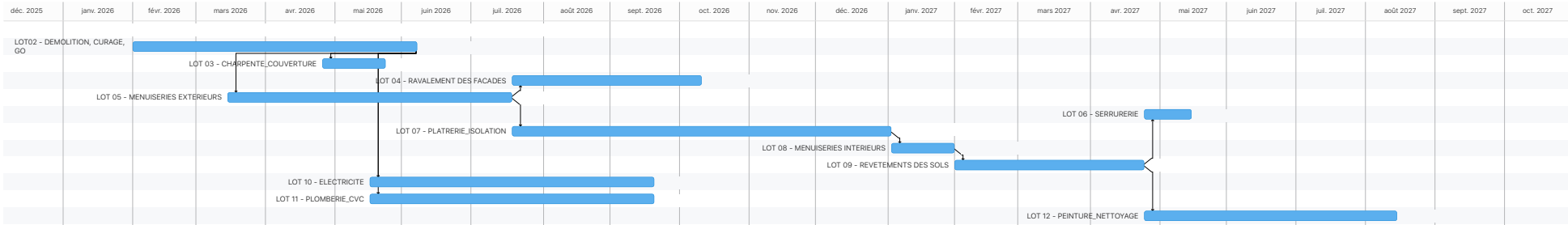
Code affaire: WUARA	ILOT WUARA				
Date de valeur : 09/12/2024	MAISON RDM				
Fiche ratio	MOA : Mairie de Thiaucourt-Régnieville				
SDP					230
Surface de référence (SHAB/SDP/SU...)					350
SU					80
SU local non visité					40
Surface infra ou nombre de place					153
Developpé de facade					0,665217391
Ratio SP/Facade					
Surfaces de M.ext					250
Surface de parcelle hors emprise					
Dévolution	EG / Macro lots / lots séparés				
Nombre de niveau en infrastructure:	1 (non traité)				
Nombre de niveau en superstructure:	3				
Labels/équipements particuliers:					
NOTA	Sous réserve des études techniques (fluides, structure, sondages, thermique etc...)				

	m2	€	Montant €	Totaux	Entreprises	Quantités représentatives / Précisions	Ratio €/m², Surface de référence	%
							1 899	
Curage - Démolition	350	55,00 €	19 250 €					10
IC - Gros-œuvre	120	800,00 €	96 000 €					51
Charpente	40	330,00 €	13 200 €					7
Total Structure			128 450 €					68 20%
Couverture	230	50,00 €	11 500 €		MEX	2000€/m2		6
Menuiseries ext.	28	2 000,00 €	56 000 €			160 m² de façade Y	110€/m2	29
Ravalement des façades	160	110,00 €	17 600 €					
Total Clos-couvert			85 100 €					36 10%
Plomberie sanitaire / CVC	350	150,00 €	52 500 €					28
CFO-CFA	350	120,00 €	42 000 €					22
Total Techniques			94 500 €					50 15%
Cloisons-doublages - Isolation	1200	220,00 €	264 000 €					139
Menuiseries int.	-	-	21 000 €					11
Serrurerie	-	-	5 000 €					3
Revêtement des sols	350	70,00 €	24 500 €					13
Peinture - Nettoyage	1200	35,00 €	42 000 €					22
Total second-œuvre / finitions			356 500 €					188 55%
TOTAL BATIMENT			664 550 €	664 550 €				341 1
TOTAL BATIMENT AVEC ALEAS + PRORATA				711 069 €				

Pièces écrites

LE DESCRIPTIF ET ESTIMATIF DES TRAVAUX RESTENT PROVISOIRES, DANS LA MESURE OÙ LES BUREAUX D'ÉTUDES TECHNIQUES N'ONT PAS ENCORE EF-
FECTUÉ LES DIAGNOSTICS NÉCESSAIRES NI FORMULÉ LEUR AVIS SUR LA FAISABILITÉ DU PROJET

PLANNING PREVISIONNELS DES TRAVAUX*
dates non contractuelles



environ 18mois
délais impactants : menuiseries extérieures (commandes menuiseries)

LE CALENDRIER DES TRAVAUX RESTENT PROVISOIRES, DANS LA MESURE OÙ LES BUREAUX D'ÉTUDES TECHNIQUES N'ONT PAS ENCORE EFFECTUÉ LES DIAGNOSTICS NÉCESSAIRES NI FORMULÉ LEUR AVIS SUR LA FAISABILITÉ DU PROJET