



# Opération de Restauration Immobilière

## Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des Travaux

Cité 2 à 14 rue Richer – 02 700 TERGNIER

11 Juillet 2019

# CONTENU DU DOCUMENT

PREAMBULE	p2
DESIGNATION DES IMMEUBLES	p4
PLANS	p5
OCCUPATION DES IMMEUBLES	p7
PROGRAMME DE TRAVAUX	p8
ESTIMATION SOMMAIRE DES TRAVAUX	p10
ESTIMATION DES VALEURS IMMOBILIERES	p11

# PREAMBULE

## Contexte du projet

Dans le cadre de la politique d'amélioration de l'habitat ancien, menée sur la Communauté d'Agglomération de Chauny-Tergnier-La Fère, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) est mise en œuvre, sur 30 quartiers de l'Agglomération, pour une période minimale de 5 ans, de mars 2019 à mars 2024.

Les 30 quartiers ciblés sont répartis dans les 6 communes de TERGNIER, CHAUNY, LA FERRE, BEAUTOR, SAINT GOBAIN et SINCENY.

Dans les centres de TERGNIER, CHAUNY et LA FERRE, les quartiers en OPAH-RU ont été désignés car ils présentaient une concentration importante de dégradation et/ou de vacance de l'habitat privé, que la Communauté d'Agglomération et les Communes concernées ont prévu de combattre.

A l'intérieur de ces quartiers, des travaux spécifiques de restauration, ou nécessitant des procédures de type arrêtés de péril, arrêtés de sécurité dans les parties communes des immeubles collectifs d'habitation, d'insalubrité ou de non-décence, sont également prévus.

**C'est le cas de 7 maisons, sises rue RICHER à TERGNIER des n°2 au 14, pour lesquelles une Opération de Restauration Immobilière est envisagée.**

## Pourquoi une Opération de Restauration Immobilière (ORI) aux 2 à 14 rue RICHER ?

Une Opération de Restauration Immobilière consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, ayant pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

**Les 7 maisons de la rue RICHER forment un coron de maisons identiques, dont 5 d'entre elles sont vacantes et en l'état d'abandon depuis de nombreuses années.** A ce propos, M. le Maire avait déjà adressé un courrier aux propriétaires actuels, via le notaire, en décembre 2017, afin de demander la mise en sécurité des lieux, régulièrement vandalisés et squattés.

**Les travaux de restauration** – obligatoirement conséquents, au vu de la définition de l'ORI et de l'état des immeubles (pour au moins 6 d'entre eux) -, **concerneront les intérieurs et les extérieurs des habitations.**

## Contacts avec les propriétaires

Dans le cadre de la préparation de ce dossier, contacts ont été pris avec les propriétaires et les locataires en place, afin de les informer de l'existence de l'opération d'amélioration de l'habitat, et des aides financières mobilisables, mais également du projet d'ORI.

Chacune de ces personnes a reçu un courrier co-signé du président de la communauté et du maire.

Monsieur Jean GURNY – propriétaire à part entière du n°12 et bénéficiaire de la succession – a souhaité nous rencontrer à la suite de ce courrier. Une visite des lieux a été organisée lors de laquelle il nous a informés vouloir vendre la maison n°12, au terme du règlement conflictuel de la succession.

Mme Corinne HAURET – bénéficiaire de la succession et sœur de Monsieur Jean GURNY – ne s’est pas manifestée.

A ce jour, suite à litige familial entre Mme HAURET et Monsieur GURNY, la succession n’est toujours pas réglée. Faute d’un accord amiable entre les parties, le dossier est en cours de règlement devant le tribunal.

Parmi les locataires : Monsieur ESQUERRE a permis la visite du logement qu’il occupe au n°2. Madame FRANCOIS (épouse ADAME-DURAND) n’a pas répondu à nos différents courriers et messages téléphoniques, s’opposant a priori, à tout projet de travaux, par crainte d’augmentation de son loyer.

Un projet de vente des immeubles 4, 6, 8 et 10 est en cours. 2 des immeubles ont d’ailleurs fait l’objet – récemment - de la signature d’un compromis de vente. Un contact avec le notaire – Maître Cécile MARTIN-BENARD a donc été pris, afin de l’informer également du projet d’ORI.

Les 2 acquéreurs potentiels – Monsieur REMIA d’une part, et Monsieur VANNESTE d’autre part – sont informés du projet d’ORI. Tous deux souhaiteraient entreprendre des travaux de remise en état des logements, afin de les remettre sur le marché locatif. En parallèle, des dossiers de demande d’aide de subvention aux travaux pourraient être déposés auprès de l’ANAH et d’autres partenaires financiers, dans le cadre de l’OPAH-RU.

Il est donc particulièrement important que l’Opération de Restauration Immobilière puisse se concrétiser, afin que ces 7 maisons, fassent l’objet d’un projet de restauration cohérent et homogène.

## DESIGNATION DES IMMEUBLES

Les 7 maisons sont mitoyennes et se répartissent sur les parcelles section AC 367 à AC 373 rue RICHER.

Les maisons implantées sur les parcelles AC367, AC368, AC369, AC370, AC 371 et AC373 (soit les n° 2, 4, 6, 8, 10 et 14, font partie de la succession (en cours de règlement) de Mme GURNY Renée Emilienne, née AUBERT et M GURNY Raphael Gustave Hubert, tous deux décédés.

La maison sise au 12 rue RICHER, parcelle AC372, appartient à Monsieur GURNY Jean Robert Albert, par donation du vivant de ses parents. Il réside actuellement 13 route du Plessier à VILLEQUIER AUMONT 02 300.

4



N°10



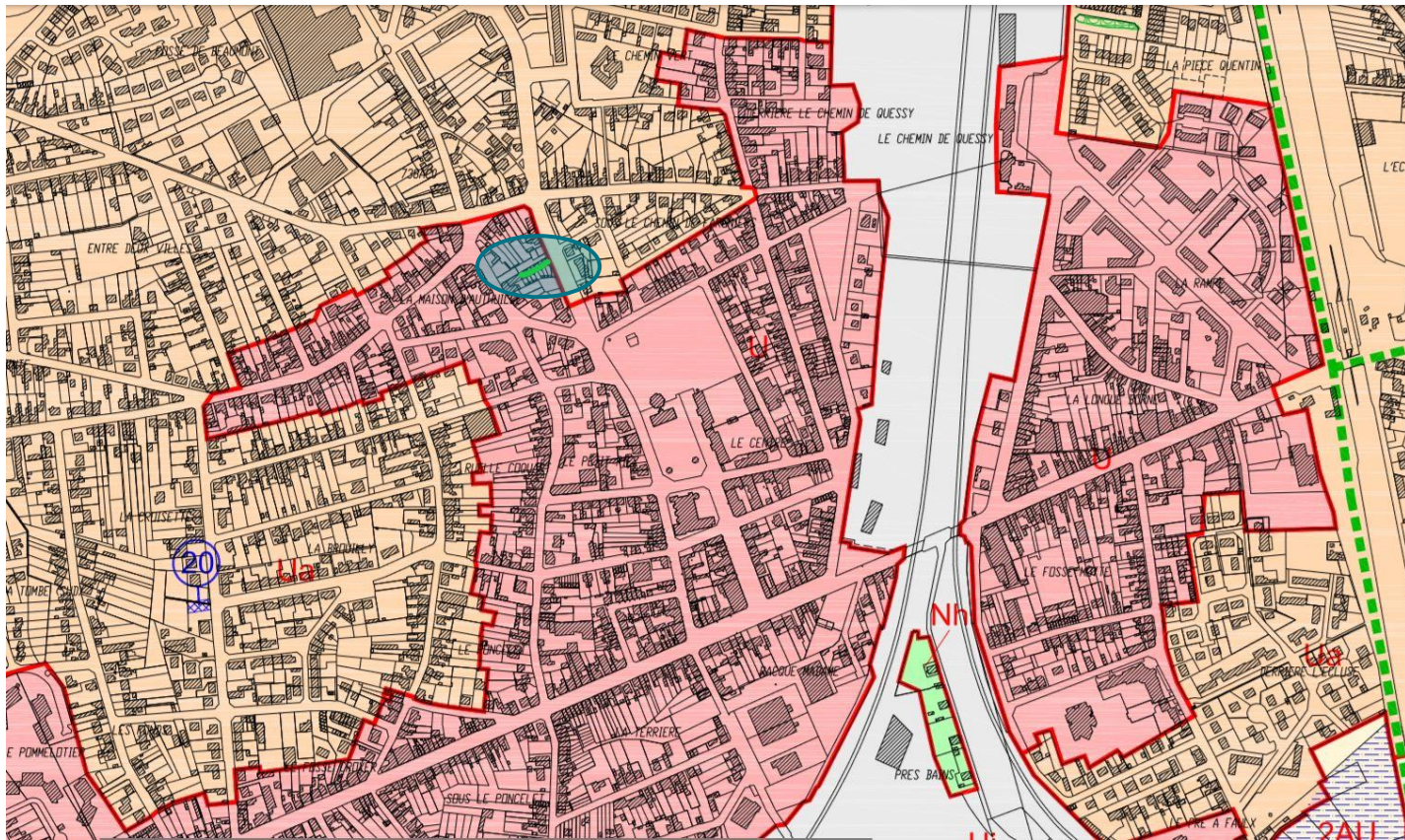
n°6



n°8



- U** SECTEUR URBANISE Centre de Tergnier et ensembles de logements collectifs
- Ua** SECTEUR URBANISE résidentiels



Extrait du PLU communal – Zone U et localisation de la rue Richer

Les immeubles visés par le projet d'ORI se situent en zone U du PLU communal. Il s'agit donc du secteur urbanisé du centre de TERGNIER. Les restaurations visées sont donc totalement compatibles avec le document d'urbanisme en vigueur.

## OCCUPATION DES IMMEUBLES

Sur les 7 maisons, 5 sont vacantes. Il s'agit des maisons 4 à 12 de la rue.

La maison au n°2 est en location. Monsieur Guillaume ESQUERRE occupe seul le logement, depuis 6 années.

La maison au n°14 est également en location. Madame FRANCOIS Christiane occupe seule ce logement, depuis plus de 20 ans.





## PROGRAMME DE TRAVAUX

Les 5 logements vacants ont été squattés à plusieurs reprises et vandalisés (*cf. reportage photographique joint en annexes*). Ils doivent faire l'objet de travaux importants de remise en état d'habitabilité.

Le logement locatif n°2 est en état correct intérieurement, bien que dépourvu d'isolation et présentant une importante humidité. Extérieurement elle n'a pas donné lieu à la réalisation de travaux lors de sa mise en location, 6 ans auparavant.

Le logement locatif n°14 est dépourvu de confort sanitaire, de chauffage central (utilisation de chauffages d'appoint), d'isolation, à dire du propriétaire. Jusqu'à ce jour la locataire aurait refusé la réalisation de travaux, par crainte d'une augmentation de son loyer. Des travaux identiques aux logements vacants devront y être réalisés, avec, si besoin, un relogement provisoire de la locataire, qui sera étudié dans le cadre de l'atelier social de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

**Les travaux intérieurs**, dans les 5 maisons vacantes et dans le locatif n°14, consistent à remettre les logements aux normes et en état d'habitabilité complet.

- Travaux sanitaires et de plomberie : installation d'un nouveau réseau de plomberie alimentant les futures cuisine et salle de bains, à créer.
- Travaux d'assainissement : dans le cadre du projet d'ORI, la municipalité de TERGNIER accepte de reprendre, dans le domaine communal, le foncier de la voirie rue RICHER (parcelles AC 506 et AC 377), qui appartient toujours aux consorts GURNY, propriétaires des maisons (*cf. courrier de la commune joint en annexes*). Dans ce contexte, les réseaux d'assainissement et les branchements des maisons, au tout à l'égout, se feront désormais par l'avant des maisons, vers l'entrée de la rue Richer. Cette nouvelle installation permettra à chaque maison, d'être totalement indépendante dans son système d'assainissement.
- Travaux d'électricité : pose de nouveaux compteurs individuels et réfection totale des installations.
- Travaux d'isolation : isolation des murs et planchers aux normes de la RT 2012.
- Travaux de chauffage et de ventilation : installation de modes de chauffage performants et économes et de ventilations mécaniques adaptées, compte tenu de l'isolation des logements.
- Travaux de remise en état des sols : pose de nouveaux revêtements de sol aux rez-de-chaussée et étages, ou remise en état de ceux-ci lorsque leur état le permet.
- Remplacement de toutes les menuiseries intérieures.
- Restructuration et aménagement intérieurs des logements (cloisonnements, organisation des espaces de vie...) : la réorganisation des espaces intérieurs et leur décoration restent le libre choix des propriétaires, y compris le nombre de chambres, dans le respect des normes et surfaces de décence.

Dans la maison locative n°2, des travaux d'isolation intérieure sont à entreprendre, ainsi que des travaux d'assainissement de la cave, très humide.

**Les travaux extérieurs** sont identiques pour les 7 maisons. Ils consistent à réparer ou à remplacer des éléments des façades ou pignons, en mauvais état. Ils ont aussi pour objectif de combattre l'humidité des logements, en partie générée par des travaux ou revêtements inappropriés, telle la présence des soubassements en ciment.

- Réparation des seuils de porte,
- Remplacement de toutes les menuiseries extérieures : les fenêtres seront en double vitrage. Le choix des matériaux des menuiseries reste libre (à l'exception du n°2).
- Remise en état ou remplacement des garde-corps aux étages, selon leur état
- Suppression des soubassements en façades avant et rejointoiement des briques en façades avant et arrière, selon niveau de dégradation
- Nettoyage du crépi et remise en peinture
- Conservation des avancées de toit au-dessus des portes d'entrée
- Réparation des couvertures tuiles ou remplacement selon état et des caches-moineaux en bois, partiellement percés.
- Démolition ou remise en état des surfaces annexes extérieures aux logements, à l'exception du n°2
- Réparation des clôtures mitoyennes et nettoyage des cours-jardins, pour le bon usage des (futurs) locataires.

## ESTIMATION SOMMAIRE DES TRAVAUX

**Pour les 6 logements très dégradés** (les 5 vacants + le locatif n°14) les travaux intérieurs précédemment décrits, sont estimés sommairement entre 30 000 et 35 000€ HT, ce qui correspond plus ou moins à un coût de travaux de l'ordre 500€ HT/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Les travaux extérieurs tels que décrits précédemment, prenant en compte le remplacement des couvertures, sont estimés entre 20 000 et 25 000€ HT.

**L'estimation des travaux - intérieurs et extérieurs - s'établit donc autour d'une fourchette de 50 000 à 60 000 € HT de travaux / logements.**

**Concernant le locatif n°2**, les travaux intérieurs d'isolation et de déshumidification du logement sont estimés autour de 5 000€ HT. Les travaux extérieurs, hors couverture et menuiseries, sont estimés également autour de 5 000€ HT. Soit un total de travaux estimé à 10 000€ HT.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, les projets de réhabilitation des logements peuvent faire l'objet, sous conditions, des subventions de l'ANAH et d'autres partenaires financiers (Département 02, Communauté d'Agglomération, Région Hauts-de-France), au titre de leur sortie d'insalubrité et/ou des économies d'énergie.

## ESTIMATION DES VALEURS IMMOBILIERES

4 des immeubles font actuellement l'objet de transactions immobilières. Il s'agit des immeubles 4 à 10.

Ils ont été estimés entre 16 000 et 20 000€, le n°6 à 16 000€ et le n°10 (un peu moins dégradé) à 20 000€.

On peut estimer le n°14 à une fourchette de prix similaire, soit entre 16 000 et 18 000€.

Le n°2 peut, quant à lui, être estimé entre 35 000 et 40 000€ compte tenu de son état.

# ANNEXES

Reportage photos

Délibération communale

Courriers adressés aux propriétaires et locataires

Courrier mairie d'intégration des parcelles rue Richer dans le domaine communal