

NOTICE GENERALE EXPLICATIVE DU PROJET

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 FERRE, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouveau Urbain est mise en œuvre sur 30 quartiers de l'Agglomération, répartis dans les 6 communes de TERGNIER, CHAUNY, LA FERRE, BEAUTOR, SAINT GOBAIN et SINCENY.

A BEAUTOR, la cité du Canal a été désignée parmi les périmètres d'OPAH-RU car elle concentre un nombre important de logements vacants ou indignes en propriété occupante ou locative. Dans la cité, plusieurs maisons nécessitent des travaux spécifiques de sortie de grande dégradation, ou des procédures de type arrêtés de péril, d'insalubrité ou de non-décence.

A ce jour, une première procédure de non-décence a été lancée à la CAF au 51 rue du Canal, le 14 juin 2019. Ce logement locatif étant indigne à la location et occupé à l'époque, la procédure consiste à exiger des travaux de mise en décence de la part du propriétaire. A défaut, la CAF conserve la part de l'allocation logement versée en tiers payant.

Argument du projet, au-delà du constat de non-décence

L'immeuble étant l'objet d'un héritage, la mère des propriétaires, Madame EL MOKHTARI-LAHRARI en a l'usufruit et a décidé de le mettre en location. La maison a donc été louée à Madame BREON et ses 2 filles, qui disposaient d'un bail, signé au 1^{er} juin 2016, pour 3 ans. Toute dénonciation du bail par l'usufruitière aurait dû parvenir à la locataire, au plus tard au 1^{er} décembre 2018, tel n'a pas été le cas.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la locataire a souhaité faire visiter son logement afin d'en dénoncer le mauvais état. Le diagnostic de non-décence effective a été transmis aux propriétaires, en date du 23 juillet 2019. C'est vraisemblablement à la suite de cet envoi, que Madame EL MOKHTARI-LAHRARI a pris la décision de résilier le bail de sa locataire, ne souhaitant pas, a priori, entreprendre les travaux prescrits au diagnostic. Les propriétaires ont donc pris la décision :

1. de résilier le bail de leur locataire sans respecter le délai de préavis obligatoire (la locataire a été informée de la fin du bail le 24 juillet 2019 dans un courrier lui demandant de prendre congé du logement au plus tard le 31 octobre 2019) ;
2. de mettre en vente ledit logement, au prix de 47 000 €, selon l'information transmise à la locataire, bien qu'aucune publicité soit apposée sur la maison, encore aujourd'hui (soit 5 mois après la rédaction du courrier).

Sollicitée au vu de l'urgence sociale de la situation, la mairie de BEAUTOR a trouvé un relogement définitif et décent à la famille le 15 septembre 2019. A ce jour, le logement 51 rue du Canal est donc vacant.

Pourquoi une Opération de Restauration Immobilière cité du Canal ?

« Une Opération de Restauration Immobilière (ORI) 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 » (Réf. Article du Code de la Construction et de l'Urbanisme).

Les maisons de la cité du Canal forment un ensemble de maisons identiques, dont plusieurs d'entre elles sont vacantes, en l'état d'abandon ou louées dans des conditions d'habitabilité inacceptables. Les maisons ont la particularité d'être construites sur un terrain comportant un important dénivelé : l'entrée par l'avant (rue du Canal) se fait donc par les pièces de vie, alors que l'accès arrière par le jardin (et chemin carrossable) est à la cave.

Les travaux de restauration – obligatoirement conséquents, au vu de la définition de l'ORI et de l'état des immeubles –, concerneront les intérieurs et les extérieurs des habitations.

Contacts avec les propriétaires

Les propriétaires, famille LAHRARI-RBAA, sont au nombre de 5 frères et sœurs. Ils ont été informés de l'OPAH-RU, de notre souhait de visite et de l'existence d'un dispositif d'aides par un courrier, signé du Maire et du Président de la Communauté d'Agglomération de CHAUNY-TERGNIER-LA FERRE, en date du 20 mai 2019. Aucun contact direct n'a eu lieu à la suite de cet envoi.

Le contact avec la locataire, Madame BREON, a été établi lors d'un déplacement sur la cité ayant pour but d'informer les habitants des secteurs concernés par l'OPAH-RU, de l'existence d'aides à la rénovation du logement et d'identifier l'habitat susceptible d'avoir besoin de travaux. Suite à une première visite sommaire, un second rendez-vous a permis de rédiger un diagnostic technique du logement le 13 juin 2019.

Le diagnostic décence CAF de l'immeuble 51 rue du Canal à BEAUTOR réalisé en juillet 2019 et concluant à la non-décente du logement a été transmis aux propriétaires. Ils ont donc été informés que l'immeuble, en l'état actuel, constituait un risque manifeste pour la santé et la sécurité des occupantes.

Malgré cette seconde correspondance, aucun contact direct n'a été possible avec les propriétaires.

Photos des immeubles de la cité du Canal

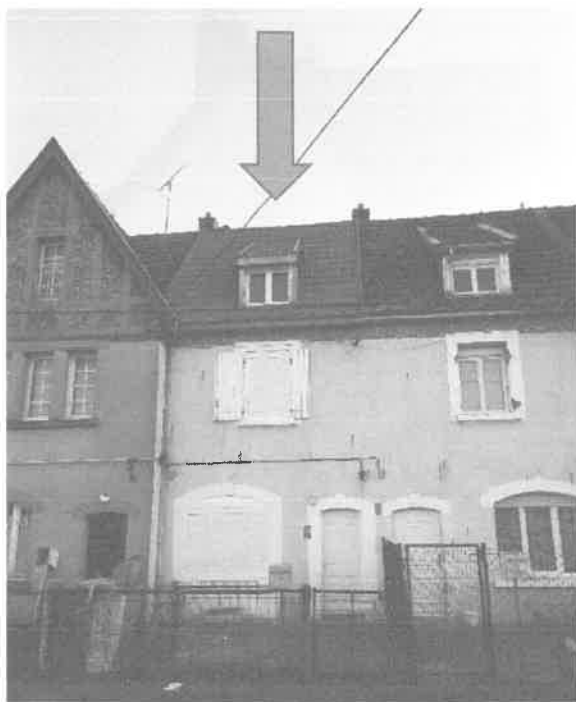


Impasse du Canal



Arrière de la rue du Canal

Photos de l'immeuble concerné



Façade avant



Façade arrière