

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (O.R.I.)

Immeuble

81 rue de la République

02 800 LA FERRE



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

Juin 2020

SOMMAIRE

1. Notice générale explicative du projet
2. Documents réglementaires
3. Plans de situation
4. Projet de restauration
5. Annexes

1. NOTICE GENERALE EXPLICATIVE DU PROJET

Contexte du projet

Contacts avec les propriétaires

Juin 2020

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.

Le centre-ville de LA FERRE a été placé dans sa quasi-totalité dans le périmètre de l'OPAH-RU car il présente une concentration importante de dégradation et/ou de vacance de l'habitat privé, que la Communauté d'Agglomération et la Commune ont prévu de combattre.

Il concentre en outre des problématiques très spécifiques : découpe d'immeubles en petits logements locatifs, mauvaise qualité voire dangerosité des parties communes, prédominance de logements locatifs occupés vétustes et indignes, très forte vacance des rez-de-chaussée commerciaux et patrimoine bâti doté d'un intérêt architectural, mais souffrant d'un manque d'entretien ou de travaux de mauvaise qualité.

4

L'immeuble du 81 rue de la République regroupe l'ensemble de ces désordres, raisons pour lesquels une Opération de Restauration Immobilière est envisagée.

A ce jour, une première procédure de non-décence a été lancée auprès de la CAF en janvier 2020 pour les 4 logements alors occupés au sein de l'immeuble. De graves manquements à la décence y ont été constatés, les rendant impropres à la location.

En janvier 2020, la CAF de l'Aisne a notifié au propriétaire, la SCI du Mas de l'Escarene, le constat de non-décence des 4 logements. Conformément à l'article 85 de la Loi ALUR¹, la CAF a ainsi décidé de conserver la part de l'allocation logement versée en tiers payant. Le propriétaire est donc dans l'obligation de réaliser – au minimum – les travaux de mise en état de décence dans un délai maximal de 18 mois, s'il veut récupérer les arriérés d'allocation logement.

Dans le cadre de l'article 18 de la Loi 2003-710 du 01/08/2003, le 31 Juillet 2019, **la Commune de la Fère a également adressé, à la SCI du Mas de l'Escarene, représentée par Monsieur Pierre Henri ROUSSEAU, un courrier d'avertissement relatif au défaut de sécurité constaté dans les parties communes de l'immeuble**, avec obligation pour le propriétaire d'engager des travaux

¹ Afin de lutter contre l'habitat indigne, l'article 85 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur, voir notre article ci-contre du 27 mars 2014) prévoit que "lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées [...] et que l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne constitue donc pas un logement décent, au sens des deux premiers alinéas de l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitée, l'allocation de logement n'est pas versée au locataire ou au propriétaire, mais est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximal de dix-huit mois".

dans les plus brefs délais. Monsieur ROUSSEAU a engagé, lui-même, une partie des travaux de sécurisation des parties communes, sans aller au bout de son intervention.

Pourquoi une Opération de Restauration Immobilière au 81 rue de la République à la Fère ?

L'immeuble du 81 rue de la République comporte 6 logements, 3 encore occupés et non-décents, 3 vacants, en moyenne ou grande dégradation, dont 1 faisant office de dépotoir (cf. descriptif de l'immeuble et photos jointes en annexe).

5

L'immeuble fait l'objet d'une forte rotation locative, il concentre pour l'essentiel des locataires en difficulté sociale, précarisés et nécessitant un suivi social.

En outre, **les parties communes de l'immeuble, desservant l'ensemble des logements et disposant d'un accès sur le rez-de-chaussée commercial, posent de réels problèmes de sécurité et font l'objet de dégradation et d'occupation informelle.**

Que ce soit dans les logements ou dans les parties communes, M. ROUSSEAU, gérant de la SCI du Mas de l'Escarene, a pris l'habitude de réaliser des travaux par lui-même, dans un souci d'économies, alors qu'il ne dispose pas des qualifications ou compétences spécifiques dans le domaine du bâtiment.

Il en résulte la réalisation de travaux a minima, peu qualitatifs, voire clairement bricolés. Ces quelques interventions ne sont pas une réponse suffisante aux graves défauts de sécurité et de salubrité constatés dans les parties communes ou dans les logements. Elles ne permettent en aucun cas de traiter de manière profonde et durable les problèmes d'habitabilité que rencontre cet immeuble.

Outre le danger qu'elle fait peser sur les occupants de l'immeuble (sécurité électrique des parties communes, absence d'éclairage de certains paliers et humidité excessive dans les logements notamment), **l'insuffisance d'actions du propriétaire a des conséquences néfastes sur les locaux voisins.**

Au rez-de-chaussée, une cellule commerciale de 150 m² accueillait jusque début 2020 un restaurant, *Au Relais de Champagne*. Le restaurateur a souhaité déménager son local dans une autre partie du centre-ville, dans le cadre d'une opération immobilière initiée par la Ville. Si des raisons commerciales l'ont poussé à ce choix, les difficultés qu'il rencontrait au sein de l'immeuble ont très certainement joué (infiltrations d'eau en toiture du local commercial, vraisemblablement dues aux déchets qui ont été jetés depuis les étages, compteur électrique du local accessible depuis les parties communes et abusivement actionné par les occupants).

Cette surface en rez-de-chaussée de l'immeuble est aujourd'hui vacante.

Les désordres évoqués au sein de l'immeuble limitent fortement la probabilité pour le propriétaire des lieux, la SCI Les Etoiles, de trouver un nouveau locataire.

Il est également à noter un problème d'évacuation des eaux usées dans la cave de l'immeuble voisin, au 24 rue du Général de Gaulle.

L'état général très préoccupant de l'immeuble et le défaut d'intervention du propriétaire pour entreprendre les mesures requises imposent la mise en œuvre d'un projet de restauration cohérent, complet et encadré.

Une Opération de Restauration Immobilière – dont l'objet est précisément la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles – permettra d'atteindre cet objectif par la prescription des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition nécessaires.

Les travaux de restauration – obligatoirement conséquents, au vu de la définition de l'ORI et de l'état de l'immeuble, **concerneront donc les espaces intérieurs des habitations, les parties communes et l'enveloppe extérieure du bâtiment.**

Contacts avec les propriétaires

Dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Chauny Tergnier La Fère, des contacts ont été pris avec les propriétaires et les locataires en place, afin de les informer de l'existence de l'opération et des aides financières mobilisables pour la réalisation de travaux d'amélioration, mais également du projet de la Commune de La Fère d'engager une Opération de Restauration Immobilière sur cet immeuble.

Chacune de ces personnes a reçu un courrier, co-signé par le Président de la Communauté d'agglomération et du Maire de La Fère, pour les informer du lancement de l'OPAH-RU.

Monsieur Pierre Henri ROUSSEaux – gérant de la SCI du Mas de L'Escarene, propriétaire des logements de l'immeuble et copropriétaire des parties communes – a accepté de nous rencontrer à la suite de ce courrier. Une visite des lieux a été effectuée en novembre 2019 permettant aussi de rencontrer les locataires présents et d'échanger sur la situation actuelle et sur les besoins de travaux.

Parmi les locataires, Monsieur LEBLANC (appartement 1) et Monsieur HERY (appartement 3) ont permis la visite des logements. Ces deux locataires ont émis un avis favorable quant à un projet de travaux car ils reconnaissent que les conditions de vie au sein de leur logement, et plus généralement dans les espaces communs de l'immeuble, sont particulièrement difficiles.

Monsieur LETELLIER (appartement 6) s'est montré plus retissant. Depuis la visite de son logement, Monsieur LETELLIER ne répond ni aux appels, ni aux demandes du propriétaire pour permettre une visite approfondie de son logement.

Concernant le rez-de-chaussée commercial actuellement vacant, le propriétaire, la SCI Les Etoiles, représentée par Monsieur Michel BIDAULT, est en contact avec deux repreneurs - restaurateurs - afin de poursuivre une activité commerciale (restauration). Il est au courant de l'Opération de Restauration Immobilière et est volontaire pour entreprendre des travaux.

Les deux propriétaires ne sont pas réticents à engager des travaux de remise en état de l'immeuble. Toutefois, la SCI du Mas de l'Escarene émet un avis plus réservé, notamment du fait des coûts qu'un tel projet pourraient engendrer. Il n'a pour l'heure engagé aucune démarche pour obtenir des devis, bien qu'il ait connaissance du programme de travaux prévisionnel.

En parallèle de l'ORI, des dossiers de demande d'aide de subvention aux travaux peuvent être déposés auprès de l'ANAH et d'autres partenaires financiers, dans le cadre de l'OPAH-RU. Information qui a été communiquée au propriétaire des logements.

Il est donc particulièrement important que l'Opération de Restauration Immobilière puisse se concrétiser, afin que cet immeuble, comprenant 6 logements et un local commercial, fasse l'objet d'un projet de restauration pérenne et que des solutions soient trouvées pour une occupation des lieux plus paisible et digne.

Photos de l'immeuble concerné

Façade principale de l'immeuble



8

Devanture commerciale

Cœur de parcelle



2. DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Délibération communale

Périmètre de protection des Monuments Historiques

Extrait du PLU et document d'urbanisme à la parcelle

Juin 2020



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N°2020-010

Département de l'Aisne
Arrondissement de Laon
Canton de Tergnier
Ville de LA FERÉ
02800
Tél : 03.23.56.62.00.
Courriel : mairie@ville-laferé.fr

- Date de convocation : 7 février 2020
- Date d'affichage : 14 février 2020
- Nombre de Conseillers en exercice : 23
- Nombre de membres présents : 14
- Nombre de votants : 16
- Reçue en préfecture le **21 FEV. 2020**

Séance du 13 février 2020

L'an deux mille vingt, le treize février à 20 h 30, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie au nombre prescrit par la Loi, sous la présidence de Monsieur DENEUVILLE Raymond, Maire.

Membres présents : MM. DENEUVILLE Raymond, Maire, THUET Maurice, VILAIN Marie-Noëlle, MELOTTE Jean-Claude, LAVISSE Jean, BAUCHET Annette, BOUTEILLER André, Adjoint au Maire, ROZELET Martine, LYOEN Anne-Marie, DEPLANQUE Martine, CHATOT-CATOIRE Catherine, PEON Benoît, FOJCIK Isabelle, HIRSON Alain, EGRIX Éric, VUYLSTEKE Isabelle, SEPANSKI Jean-François, GERARD Franck, WEBBER Audrey, FABRIS Ghislaine, CORNEVIN Nicolas, JOURDAIN Amélie, DE MONTE Dominique, Conseillers Municipaux.

Membres absents : MM. HIRSON Alain et CHATOT-CATOIRE Catherine, excusés, DEPLANQUE Martine, FOJCIK Isabelle, VUYLSTEKE Isabelle, SEPANSKI Jean-François, CORNEVIN Nicolas, BRANQUART Amélie, DE MONTE Dominique.

Membre représenté : Mme CHATOT-CATOIRE Catherine donne pouvoir à M. MELOTTE Jean-Claude, M. HIRSON Alain donne pouvoir à M. DENEUVILLE Raymond.

Secrétaire de séance : Mme WEBBER Audrey.

Objet : Opération de Restauration Immobilière : 81, Rue de la République

- Vu l'article L.313-4 du Code Urbanisme,
- Vu l'article R.313-23 à R.313-29 du Code de l'urbanisme,
- Considérant que, dans le cadre politique d'amélioration de l'habitat ancien, menée sur la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) est mise en œuvre, pour une durée de 5 ans à compter de mars 2019,
- Considérant que, dans les centres de Tergnier, Chauny et La Fère, les quartiers en OPAH-RU ont été désignés, car présentant une concentration importante de dégradation ou de vacance de l'habitat privé. A l'intérieur de ces quartiers, des travaux spécifiques de restauration, ou nécessitant des procédures de type arrêtés de péril, d'insalubrité ou de non-décence, sont également prévus.
- Considérant que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) concerne immeuble cadastré AE 41, sis à La Fère 81, Rue de la République qui comprend six logements, les parties communes de l'immeuble, le rez-de-chaussée commercial et les façades.
- Considérant que l'objectif de cette Opération de Restauration Immobilière est d'améliorer l'image de la ville de La Fère, de reconvertir des logements vacants en logements locatifs de bonne qualité et d'améliorer sensiblement les conditions d'habitabilité des immeubles ciblés.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité:

APPROUVE le lancement de l'ORI pour l'immeuble situé 81, Rue de la République, cadastré AE41 à La Fère, comprenant six logements, les parties communes de l'immeuble, le rez-de-chaussée commercial et les façades.

AUTORISE Monsieur le Maire à lancer cette ORI, à déposer le dossier en préfecture, et à lancer l'enquête publique de Déclaration d'Utilité Publique Travaux, pour une période de 15 jours selon les modalités suivantes :

- L'organisation d'une enquête publique pendant une durée de 15 jours consécutifs, selon les horaires suivants :
 - o Du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
 - o Le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30
- La mise à disposition du public du dossier d'ORI, comprenant le programme des travaux prescrits sur cet immeuble, ainsi que leur évaluation financière.
- La mise à disposition d'un registre permettant au public de consigner ses observations.

Le Maire :
- Certifie exécutoire la présente délibération.
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Le **21 FEV. 2020**

Le Maire,
Le Directeur Général des Services

Blondelle Dominique

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire,
Raymond DENEUVILLE




Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 21/02/2020 à 10h26
Référence de l'AR : 002-210202867-20200213-2020_010-DE
Affiché le 14/02/2020 - Certifié exécutoire le 21/02/2020



Périmètre de protection des Monuments Historiques



11

 Immeuble du 81 rue de la République



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

TOPOGRAPHIE – IMPLANTATION – COPROPRIETE – BORNAGE –URBANISME
– ETUDE D’AMENAGEMENT – MAITRISE D’ŒUVRE - DIAGNOSTIC –
LOCATIONS

Département de l’Aisne

COMMUNE DE LA FERRE

PLAN LOCAL D’URBANISME

5



« Vu pour être annexé à la
délibération du

Arrêtant le projet du Plan
Local d’Urbanisme »

« Vu pour être annexé à
l’arrêté du

Pour la mise en place de
l’enquête publique du Plan
Local d’Urbanisme »

Cachet de la mairie et
signature du maire



« Vu pour être annexé à la
délibération du

12 DEC. 2019

Approuvant le Plan Local
d’Urbanisme »

REGLEMENT APPROBATION

SCP LAURENT VINCENT



E-Mail : vincent.b.soissons@wanadoo.fr

25 Bis , boulevard Bad Kostritz

02300 **Chauny**

Tél : 03.23.52.12.85

Fax : 03.23.39.42.59

SOMMAIRE

<i>Titre I</i> _____	3
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i> _____	3
<i>REGLEMENT DE LA ZONE U</i> _____	4
<i>CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U</i> _____	5
<i>CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI</i> _____	16
<i>CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU</i> _____	24
<i>Titre II</i> _____	28
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES</i> _____	28
<i>REGLEMENT DE LA ZONE A</i> _____	29
<i>REGLEMENT DE LA ZONE N</i> _____	34

Titre I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE U

Les zones urbaines sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Certaines parties de la zone U sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PPRI Vallée de l'Oise entre Travecy et Quierzy, approuvé le 16 avril 1999 et modifié le 21 mars 2005.

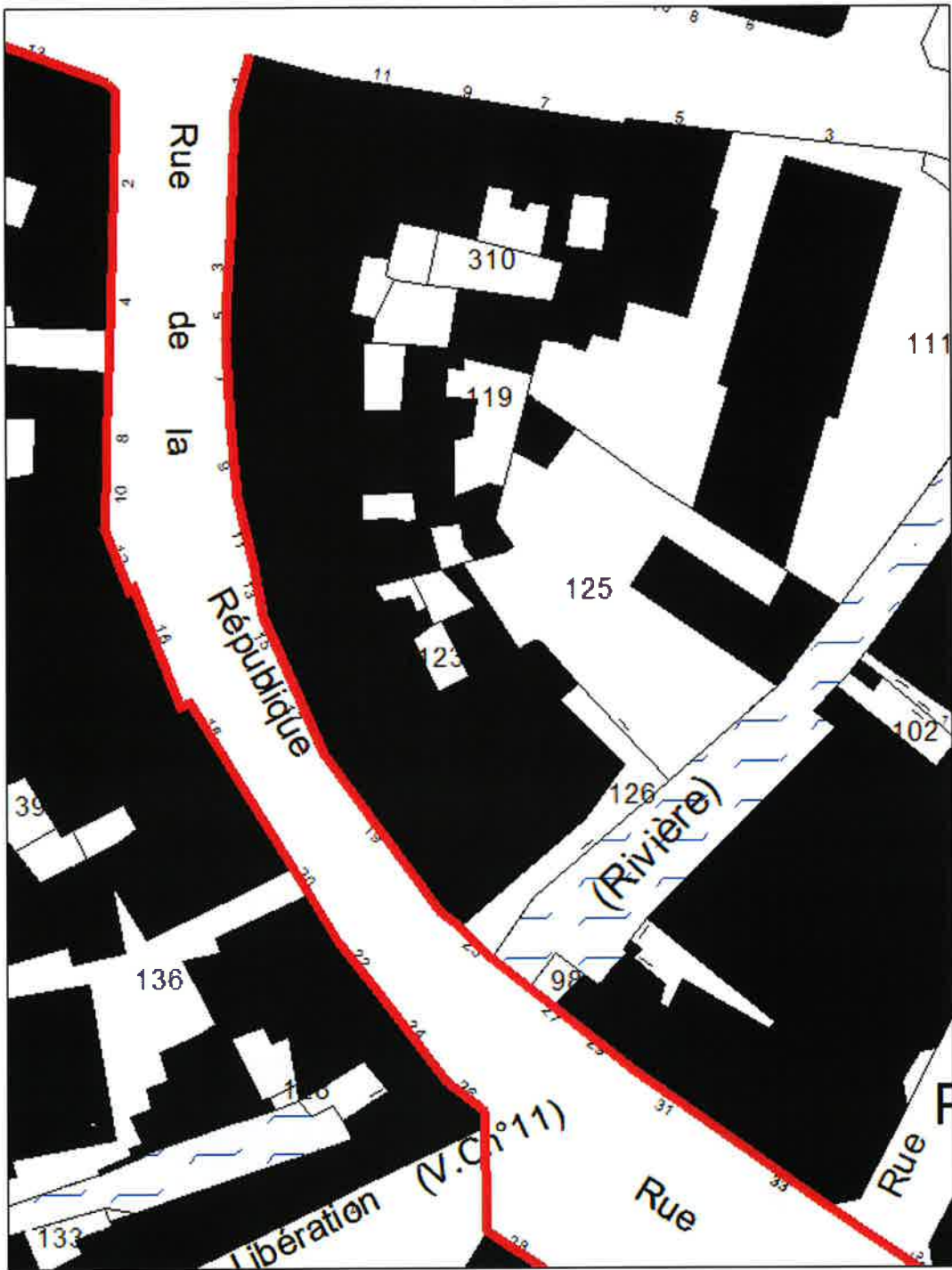
Certaines parties de la zone U sont concernées par une servitude de protections des monuments historiques inscrits. Les projets aux abords de ces périmètres sont soumis à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les emprises ferroviaires situées en zone U ne sont pas concernées par la réglementation suivante pour être compatible avec les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires.

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Au vu de l'article R151-21 du code de l'Urbanisme, Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.



aux opérations qu'elles doivent desservir notamment les voies privées des lotissements doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères. Elles auront une largeur de chaussée de 4 mètres minimum pour les voies en sens unique et 8 mètres pour les voies à double sens.

Voie en impasse : les voies en impasse doivent présenter à leurs extrémités un aménagement permettant à tous véhicules de faire demi-tour. (Suivant annexe préconisation SDIS).

Les groupes de 3 garages et plus doivent présenter un seul accès sur la voie publique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou équipements d'intérêts collectif et de services publics, aux structures et superstructures publiques, aux ouvrages publics, aux édifices et aux installations techniques des services publics tels que postes de transformation, réserves d'eau, etc..., dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées.

Article U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggraveront pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol, puisard, bac de récupération.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir passer un rejet spécifique de 2l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct, sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Desserte électrique

Toute construction d'habitation doit être desservie par le réseau d'électricité.

Article U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article U6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ou en retrait avec un minimum de 5 mètres. Pour les terrains bordés par plus d'une voie (par exemple, les parcelles d'angle), la règle précédente ne s'applique qu'à partir de la voie servant d'accès principal des véhicules au terrain.

Pour les extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle.

La construction de garage s'établira à un minimum de 5 mètres de l'alignement pour des raisons de sécurité.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en totalité dans une bande maximum de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 5 ans à compter de la date du sinistre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou équipements d'intérêts collectif et de services publics, aux structures et superstructures publiques, aux ouvrages publics, aux édifices et aux installations techniques des services publics tels que postes de transformation, réserves d'eau, etc..., dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées.

Article U7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

L'implantation des constructions en limite(s) séparative(s) est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou équipements d'intérêts collectif et de services publics, aux structures et superstructures publiques, aux ouvrages publics, aux édifices et aux installations techniques des services publics tels que postes de transformation, réserves d'eau, etc..., dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées.

Article U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

Article U9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+1+C) ou (R+2) ou 9 mètres à l'égout du toit, sauf réhabilitation de constructions où le maintien à la hauteur existante est autorisé sans possibilité de surélévation.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles :

- ↳ Les ouvrages publics, les constructions ou équipements d'intérêt collectif et services publics,
- ↳ Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

Article U11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, de même que les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable, pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet d'architecture contemporaine, dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres de l'architecture traditionnelle.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que les carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings sont interdits.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou équipements d'intérêts collectif et de services publics, aux structures et superstructures publiques, aux ouvrages publics, aux édifices et aux installations techniques des services publics tels que postes de transformation, réserves d'eau, etc..., dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées.

Le volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Les constructions d'habitation devront présenter au minimum une longueur 1,3 à 1,5 fois la largeur.

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 37°. En cas de débord latéral, celui-ci est limité à 40 cm maximum. Toutefois, les toitures à quatre pentes pourront être acceptées pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faîtage. Dans ce cas, l'inclinaison minimale des pentes reste fixée à 37° minimum y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra être même supérieure si possible.

En cas d'extension d'une construction existante, la toiture-terrasse est autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Les couvertures

Les chiens assis sont interdits. Les lucarnes seront de formes traditionnelles.

Les matériaux utilisés pour la couverture des constructions à usage d'habitation sont les matériaux de type :

- ↳ Ardoises naturelles ou similaires
- ↳ Petites tuiles plates traditionnelles
- ↳ Tuiles mécaniques
- ↳ Vitres en polycarbonate (uniquement sur véranda).

Pour les bâtiments annexes isolés et les annexes isolées : tout autre matériau de substitution, de teinte et de dimensions identiques à la construction principale peut être autorisé.

Les murs

Les murs de constructions réalisées sur sous-sols devront présenter une continuité d'aspect sur toute la hauteur apparente.

Les enduits seront de tonalité neutre se rapprochant le plus possible des teintes des matériaux traditionnels de la commune (brique rouge de pays, pierre de taille locale). Les enduits seront teintés dans la masse.

Les maisons en bardage bois sont autorisées.

Sont interdits :

- ↳ Le blanc pur
- ↳ Les parements en brique style « Léopard » (jaune et noir)
- ↳ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que les carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings.

Les ouvertures

Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas comporter d'ouverture de garage en façade sur rue.

Les garages et annexes

Les garages métalliques et préfabriqués en plaque de béton brute sont interdits.

Les garages bois sont autorisés.

Les annexes métalliques sont autorisées à l'arrière de la construction principale. Elles sont limitées à 12 m².

Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions.

Elles seront constituées :

Sur rue :

- ↳ Soit d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur dont la maçonnerie sera traitée en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale,
- ↳ Soit d'un muret de 0,80 mètre maximum surmonté d'une grille, de panneaux pleins ou ajourés, la hauteur totale de l'ouvrage n'excédant pas 1,80 mètre.
- ↳ Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Un soubassement en béton de 25 cm pourra être autorisé surmonté d'un grillage, la hauteur n'excédant pas 1,80 mètre.
- ↳ Les clôtures formées de plaques béton lisse aspect brut sont interdites.

En limites de propriétés :

- ↳ Les clôtures n'excéderont pas deux mètres de haut.

Cas particulier des constructions liées à une activité professionnelle

Toiture

Il est obligatoire d'utiliser des teintes dans les gammes de brun, rouge, bordeaux, gris pour rappeler la couleur des toitures d'habitation soit en tuiles soit en ardoises. Dans tous les cas, l'intégration dans le milieu bâti est à respecter.

Murs

Le bardage métallique ou autres matériaux à nervures verticales ou en bois naturel est autorisé. Les couleurs du bardage, seront de teintes dans les gammes de brique, brun, vert ou gris. Dans tous les cas, l'intégration dans le milieu bâti est à respecter.

Article U12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

1° - En particulier, il est exigé :

Pour les logements individuels, deux places de stationnements dans la propriété y compris le garage. Toutefois, ce nombre peut être réduit à 1 place dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

Dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire de plusieurs logements, des places supplémentaires de stationnements pour « visiteurs » seront prévues à l'intérieur de l'espace à aménager, à raison d'une place et demie minimum pour trois logements créés (calcul arrondi à l'unité supérieure).

Pour les immeubles collectifs, au moins une place et demi par logement. L'aménagement de places supplémentaires de stationnements pour « visiteurs » sera prévu sur le terrain, à raison d'une place et demie minimum pour 3 logements créés (calcul arrondi à l'unité supérieur).

Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses : Une place de stationnement pour 60m² de la surface du bâtiment consacré à l'activité (hors partie entrepôt).

Pour les établissements hospitaliers ou assimilés : Deux places de stationnement pour trois lits. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité.

2° - Conformément à l'application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut

réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme sur un terrain privé dans un rayon de 100 mètres.

Article U13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

La création ou l'extension de bâtiments ou d'installations à caractère artisanal, industriel ou agricole, ainsi que les constructions légères ou provisoires pourront être subordonnées à la création d'un écran de verdure continu ou ponctuel limitant l'impact visuel de la construction ou de l'installation.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent comporter un aménagement paysager.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article U15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article U16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

3. PLANS DE SITUATION

Localisation de l'immeuble du 81 rue de la République dans le
centre-ville de La Fère

Implantation de l'immeuble dans la rue de la République

Extrait cadastral

Extrait cadastral

Département : AISNE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : LAON Cité Administrative Rue Marcel Bleuet 02016 02016 LAON Cedex tél. 03.23.26.28.60. -fax cdif.laon@dgfip.finances.gouv.fr
Commune : LA FERRE		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Section : AE Feuille : 000 AE 01		
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000		
Date d'édition : 17/06/2020 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		



4. PROJET DE RESTAURATION DE L'IMMEUBLE

Descriptif de l'immeuble dans son état actuel

Composition et occupation de l'immeuble

Plans des logements

Etat général de l'immeuble

Projet de restauration

Estimation des coûts de travaux par postes d'intervention

Estimation de la valeur de l'immeuble restauré

Problématique du relogement durant le temps des travaux

Reportage photos

Juin 2020

Descriptif de l'immeuble dans son état actuel

<u>Adresse :</u>	81 rue de la République – 02800 LA FERRE
<u>Nature de l'immeuble :</u>	Mixte (commerce au RDC et habitations aux étages)
<u>Gabarit :</u>	R+3
<u>Nombre de logements :</u>	6
<u>Référence cadastrale :</u>	AE 041
<u>Superficie de la parcelle :</u>	200 m ²
<u>Surface habitable cumulée :</u>	291 m ²
<u>Surface commerciale au RDC :</u>	150 m ²

Type de propriété : Copropriété

Noms et adresses des propriétaires :

- RDC commercial : SCI LES ETOILES
2 rue Albert Camus - 02700 TERGNIER
Gérée par M. BIDAULT Michel

- Logements et parties communes : SCI du MAS de l'ESCARENE
15 rue de l'Hôpital - 51150 PLIVOT
Gérée par M. ROUSSEAUX Pierre Henri

Composition et occupation de l'immeuble

Au rez-de-chaussée, se trouvent :

- La cellule commerciale, vacante depuis 2020 (louée jusqu'alors 1 300 € HC), précédemment à usage de restaurant, qui dispose d'une entrée clientèle indépendante
- Le hall d'entrée de l'immeuble, desservant les logements aux étages et donnant accès, par l'intérieur de l'immeuble, au local commercial
- Le local poubelles des logements ainsi que les boîtes aux lettres se trouvent à l'entrée du hall. Les compteurs des logements ET de la surface commerciale sont également dans ce hall d'entrée.

33

Au 1^{er} étage, sont implantés les logements 1 et 2 :

- Appt 1, sur rue, T3 de 44 m², occupé par M. LEBLANC Laurent, locataire depuis novembre 2016 (Loyer hors charges : 350 € + 50 € charges d'eau, APL : 256 €)
- Appt 2, sur cœur d'îlot, T3 de 53 m², vacant et utilisé comme dépotoir et lieu de dépôt d'encombrants divers, a priori par certains des locataires.

Au 2^{ème} étage, les logements 3 et 4 :

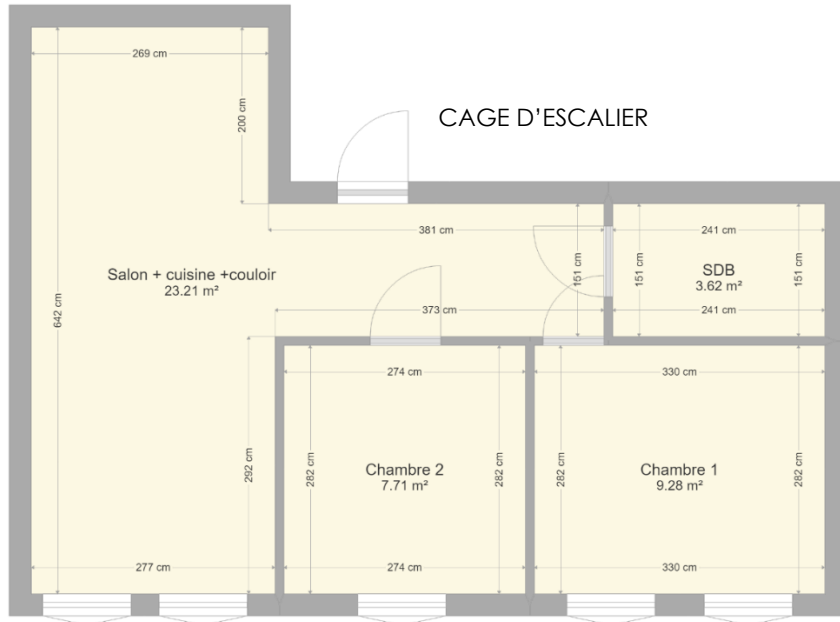
- Appt 3, sur rue, T3 de 44 m², occupé par M. HERY Rudy (Loyer hors charges : 350 € + 50 € charges d'eau, APL : 256 €), non visité
- Appt 4, sur cœur d'îlot, T3 de 53 m², vacant depuis début 2020

Au 3^{ème} étage, les logements 5 et 6 :

- Appt 5, sur rue, T3 de 44 m², vacant depuis décembre 2019
- Appt 6, sur cœur d'îlot, occupé par M. LETELLIER Alain depuis 2017 (Loyer hors charges : 350 € + 50 € charges d'eau, APL : 256 €)

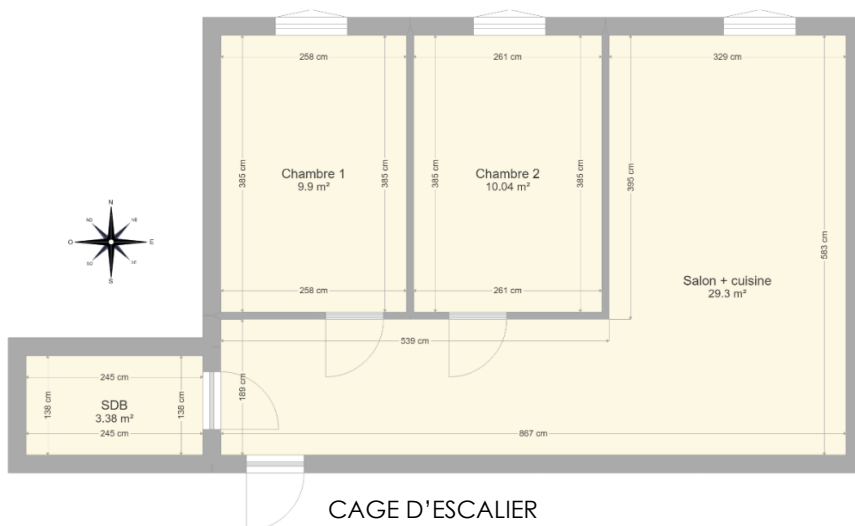
Plans des logements

Plan type des logements sur rue (appartements 1, 3 et 5)



34

Plan type des logements sur cœur d'îlot (appartements 2, 4 et 6)



Etat général de l'immeuble

Etat des parties communes

Les parties communes de l'immeuble sont globalement très dégradées. Elles présentent des défauts de sécurité et peuvent apparaître dangereuses pour les occupants de l'immeuble.

Les désordres suivants ont été constatés :

- Porte d'entrée de l'immeuble n'assurant plus le clos.
- Rampe d'escalier mal fixée, instable et induisant un risque de chute
- Absence de dispositif d'éclairage fonctionnel aux étages 2 et 3
- Boîtes aux lettres cassées
- Installation électrique et réseau téléphone hors normes (fils pendants, coffret électrique fermé avec de l'adhésif, compteurs électriques non protégés)
- Revêtements muraux et plafonds dégradés. Matériaux bruts (OSB) au niveau du local poubelles
- Accès libre aux compteurs électriques de tous les logements ainsi qu'au compteur électrique du local commercial

35

Etat des logements

L'ensemble des logements présente des manquements à la salubrité et souffre de désordres similaires.

Le logement 2 est dans un état de dégradation plus avancé. Vraisemblablement squatté, ce logement est en situation d'insalubrité avérée.

Pour tous les logements visités, les désordres constatés sont les suivants :

- Très fortes manifestations d'humidité : présence de moisissures généralisées dans les logements (contours des fenêtres, angles des murs donnant sur l'extérieur, salles de bain). Cette condensation excessive s'explique par la combinaison des 3 désordres suivants.
- Ventilations mécaniques encrassées voire absente (logement 2), ce qui entraîne une baisse de débit d'air et empêche un renouvellement d'air suffisant
- Présence de convecteurs électriques anciens, sous-dimensionnés, vétustes (parfois cassés ou absents) ou mal reliés à l'alimentation électrique
- Absence complète d'isolation thermique et phonique en plafond ainsi que sur les murs extérieurs ou donnant sur des locaux non chauffés

- Installations électriques individuelles hors normes, voire parfois dangereuses : compteur électrique à nu (logement 4), fils dénudés, absence de mise à la terre, nombre de prises insuffisant induisant l'utilisation excessive de multiprises
- Absence de sas entre le WC et la pièce de vie
- Portes palières peu isolantes thermiquement et phoniquement, dont une, très dégradée, n'assurant plus le clos (logement 2)
- Revêtements muraux, plafonds et sols non entretenus et dégradés : moisissures, écaillage des peintures (logements 2, 4 et 5 et 6), sol à nu (logement 1)
- Absence de détecteurs incendie

Pour le logement 2, vacant depuis plusieurs années, il convient d'ajouter que les espaces intérieurs sont très encombrés et que les équipements sanitaires ne sont vraisemblablement plus en état de fonctionnement.

Etat extérieur de l'immeuble

Seule la façade principale, donnant sur la rue de la République, est visible depuis l'espace public. Elle souffre de plusieurs désordres :

- Façade principale défraîchie
- Absence de garde-corps aux fenêtres du dernier niveau
- Devanture commerciale mal intégrée à la trame de l'immeuble
- Câbles divers masqués partiellement derrière le bandeau de l'enseigne commerciale

Entretien de l'immeuble

L'immeuble souffre d'un manque flagrant d'entretien. Cet état est dû à l'absence prolongée de travaux qualitatifs de la part des copropriétaires (des réparations de fortune ont été faites ici et là mais sans résoudre les problèmes de fond), à des dégradations volontaires des logements et des espaces communs par les occupants successifs et à une occupation informelle de certains logements.

On constate notamment :

- De nombreuses dégradations dans les parties communes (vitre de la porte d'entrée régulièrement cassée, boîtes aux lettres embouties, saleté, tags sur les murs) du fait des occupants ou de visiteurs extérieurs
- Des logements globalement mal entretenus par les occupants, notamment le logement 6.
- Le logement 2 est quant à lui squatté et est encombré de débris

La toiture du restaurant à l'arrière de l'immeuble est jonchée de déchets, ce qui tend à causer des problèmes d'étanchéité et à provoquer des infiltrations dans le restaurant.

Projet de restauration

Le programme de travaux prescrit consiste à réhabiliter durablement l'immeuble et à le remettre en bon état d'habitabilité. Il comprend donc des travaux de mise en état de décence des logements, de mise en sécurité des parties communes et d'amélioration de l'enveloppe extérieure du bâtiment.

Travaux intérieurs prescrits par l'ORI

- Après avoir traité l'excès d'humidité sur les parois, **isolation thermique des surfaces déperditives** selon la RT 2012 (murs donnant sur l'extérieur ou sur les parties communes, combles perdus au dernier niveau)
- **Installation de VMC simple flux hygroréglables performantes dans chaque logement**, avec un extracteur d'air dans chaque pièce humide et l'intégration d'entrées d'air sur les menuiseries des pièces sèches
- **Installation d'un mode de chauffage performant** et suffisamment dimensionné pour permettre un chauffage homogène de chaque logement

La combinaison de ces 3 mesures doit permettre de traiter durablement les problèmes de condensation excessive et, pour chaque occupant, de chauffer convenablement son logement tout en maîtrisant ses dépenses énergétiques.

- **Mise aux normes des installations électriques**
- **Installation de détecteurs incendie**
- **Ajout d'une porte intérieure entre l'entrée et la pièce de vie** dans chaque logement afin de créer un sas entre WC et cuisine
- **Remplacement des portes palières dégradées**
- **Remise en état des murs et plafonds** dégradés par l'humidité ou par les occupants
- **Isolation phonique entre logements** (cloisons séparatives et plafonds)
- **Remise en état des sols** : remplacement des revêtements de sol ou restauration lorsque cela est possible
- **Remplacement des équipements sanitaires vétustes ou défectueux** (douche, lavabo, WC et évier)

- Suppression éventuelle d'une chambre dans les logements sur rue afin de créer des T2 et d'améliorer l'habitabilité de la pièce de vie. Cette option pourra être discuté avec le propriétaire

Travaux dans les parties communes prescrits par l'ORI

Ces travaux doivent permettre de sécuriser l'usage des parties communes et d'en limiter l'accès aux seuls occupants de l'immeuble.

- **Installation d'une porte d'entrée de l'immeuble sécurisée**, avec sonnettes et interphones
- **Réfection des boîtes aux lettres**
- **Sécurisation de l'escalier** en installant une rampe d'escalier stable et en renforçant les marches meubles
- **Mise en conformité de l'installation électrique et du réseau téléphone**
- **Réparation des dispositifs d'éclairage** aux étages 2 et 3
- **Protection des compteurs électriques** par un coffret. Déplacement du compteur de la cellule commerciale (dans l'espace commercial) afin de rendre les 2 lots indépendants
- **Réfection des revêtements muraux et des plafonds dégradés** : travaux de platerie et peinture

38

Travaux extérieurs prescrits par l'ORI

- Vérification, par sondage, d'un ancien badigeon en façade principale. Si oui, **un simple nettoyage de la façade devrait suffire à sa remise en état**
- **Installer des garde-corps aux fenêtres du dernier étage**
- En façade, **supprimer le bandeau en bois masquant les câbles** entre le RDC et le 1^{er} étage
- **Restructurer la devanture commerciale** : supprimer la vitrine pour retrouver la trame verticale de l'immeuble, remplacer les briquettes par un matériau davantage en harmonie avec le reste de la façade
- **Désencombrement de la toiture de la cellule commerciale et réparation pour assurer son étanchéité**
- **Vérification de l'écoulement des eaux de pluie**

Estimation des coûts de travaux par postes d'intervention

Travaux dans les logements

Travaux	Coût HT moyen par logement	Coût HT du projet
Isolation thermique – isolation phonique – plâtrerie – peinture	10 000 €	60 000 €
Electricité – chauffage - ventilation	7 000 €	42 000 €
Menuiserie intérieure - sols	4 000 €	24 000 €
Plomberie - sanitaires	4 000 €	24 000 €
Total des travaux dans les logements		150 000 €

39

Travaux dans les parties communes

Travaux	Coût HT du projet
Plâtrerie - peinture	8 000 €
Electricité (installation électrique, téléphone, compteurs, éclairage et interphone)	8 000 €
Menuiserie (porte d'entrée, rampe d'escalier)	4 000 €
Equipements divers (boîtes aux lettres)	500 €
Total des travaux dans les parties communes	20 500 €

Travaux extérieurs

Travaux	Coût HT du projet
Maçonnerie – ravalement (façade et devanture commerciale)	15 000 €
Ferronnerie	3 000 €
Désencombrement (toiture de la cellule commerciale)	2 000 €
Total des travaux extérieurs	20 000 €

Le coût total des travaux de restauration de l'immeuble est estimé à 190 500 €. Ces travaux se répartissent ainsi :

- Lot de propriété « RDC commercial » 8 000 €
- Lot de propriété « logements et parties communes » 182 500 €

Estimation de la valeur de l'immeuble après restauration

Nous estimons le coût de restauration de l'ensemble de l'immeuble autour de 190 000€ HT.

Sa valeur immobilière, en l'état peut être estimée à 110 000€ (cf. chapitre 5).

Sa surface totale habitable et utile est de 441 m² : 291 m² pour les logements et 150 m² pour le commerce.

Après travaux de restauration la valeur de l'immeuble est donc estimée à 300 000€, soit 680€/m².

Le site officiel des valeurs immobilières « *meilleursagents.com* » nous informe que, sur la commune de LA FERRE, le prix moyen au m² est de 782€, avec une fourchette variant de 455€ à 1067€/m².

L'opération de restauration immobilière du 81 rue de la République apparaît donc réaliste, au regard du marché immobilier sur la commune.

40

Problématique du relogement durant le temps des travaux

Compte tenu de l'occupation de 3 des logements, avant le lancement des travaux, un plan de relogement et d'accompagnement des locataires sera mis en œuvre, en lien avec les services sociaux de l'Unité Territoriale d'Action Sociale départementale, sise à LA FERRE.

Des relogements provisoires seront proposés aux locataires qui souhaiteront retrouver le même logement, après travaux,

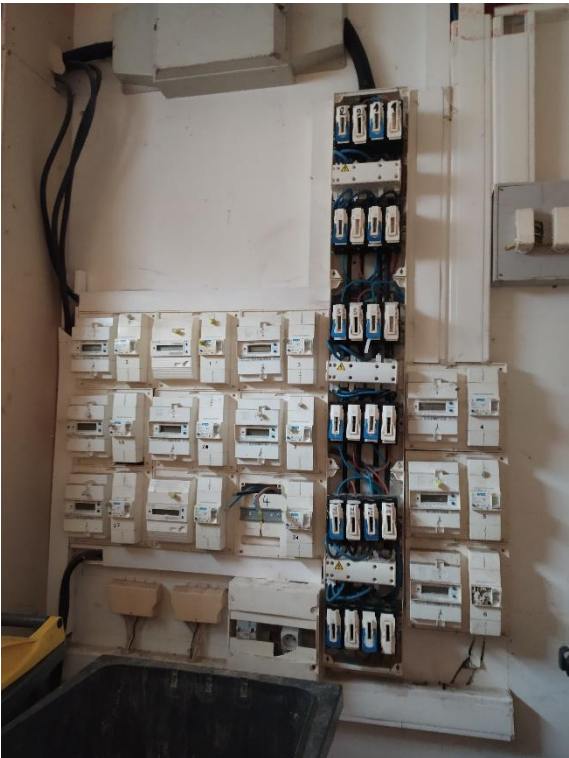
- soit dans l'immeuble même, au fur et à mesure des travaux qui seront engagés sur les logements vacants,
- soit dans un autre immeuble de la commune ou de l'agglomération.

Certains des locataires sont d'ores et déjà accompagnés et aidés par une assistante sociale. Cet accompagnement sera donc poursuivi et une information individualisée sera organisée afin de recueillir leurs souhaits et de vérifier leur faisabilité.

Les logements réhabilités pourront faire l'objet d'un conventionnement avec l'Etat en tant que logement social ou très social. Les loyers resteront donc abordables pour les locataires, qui pourront bénéficier, selon leur situation, de l'APL.

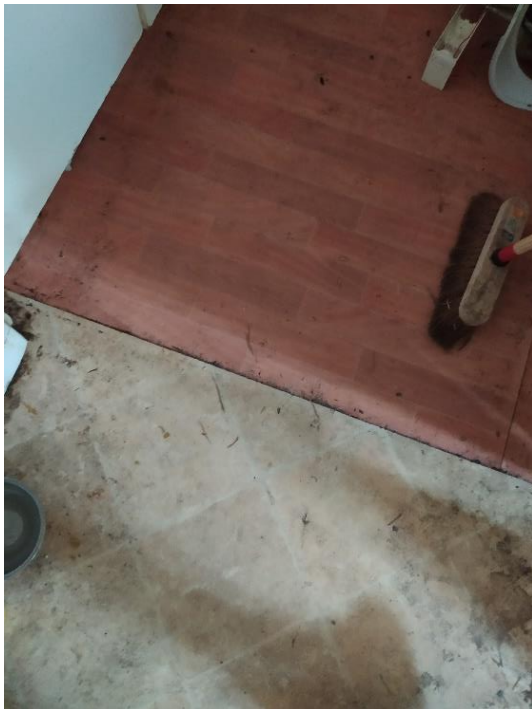
Plafonds de loyer applicables en zone C en 2020

Type de conventionnement	Plafond de loyer au m ²	Estimation des plafonds de loyer HC applicables pour les logements du 81 rue de la République	
		Logements sur rue	Logements sur cœur d'îlots
Social	7,20 €/m ²	381,60 €	316,80 €
Très social	5,59 €/m ²	296,7 €	245,96 €







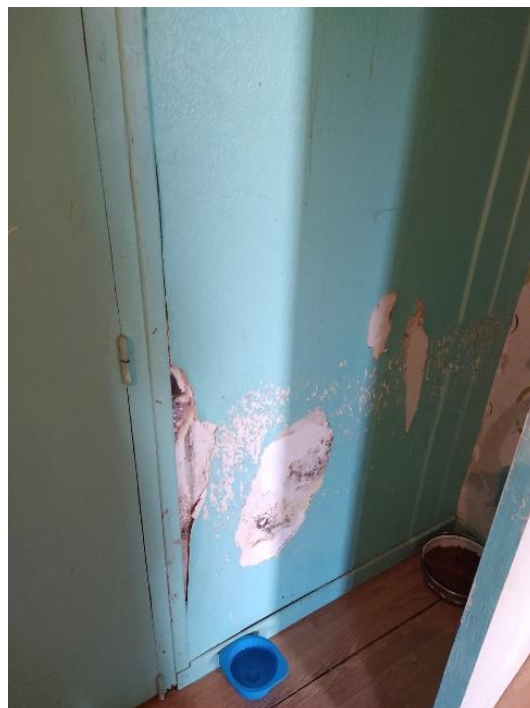
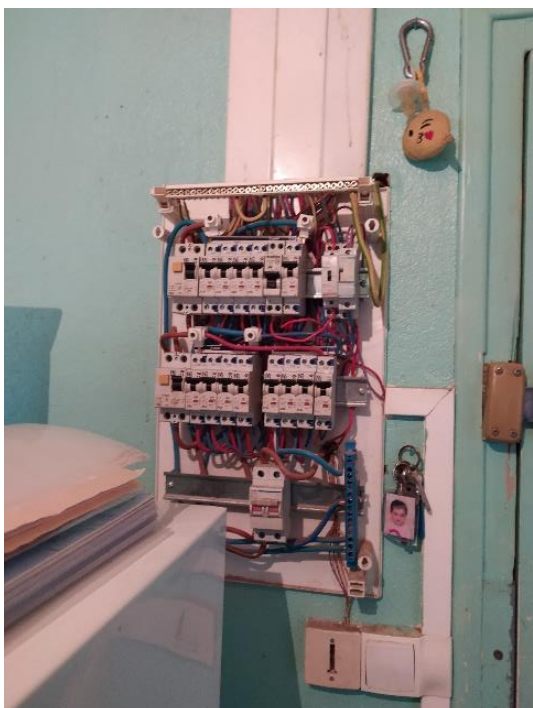








47







5. ANNEXES

Estimation de la valeur immobilière de l'immeuble en l'état

Echanges de courrier Ville/CACTLF - propriétaires

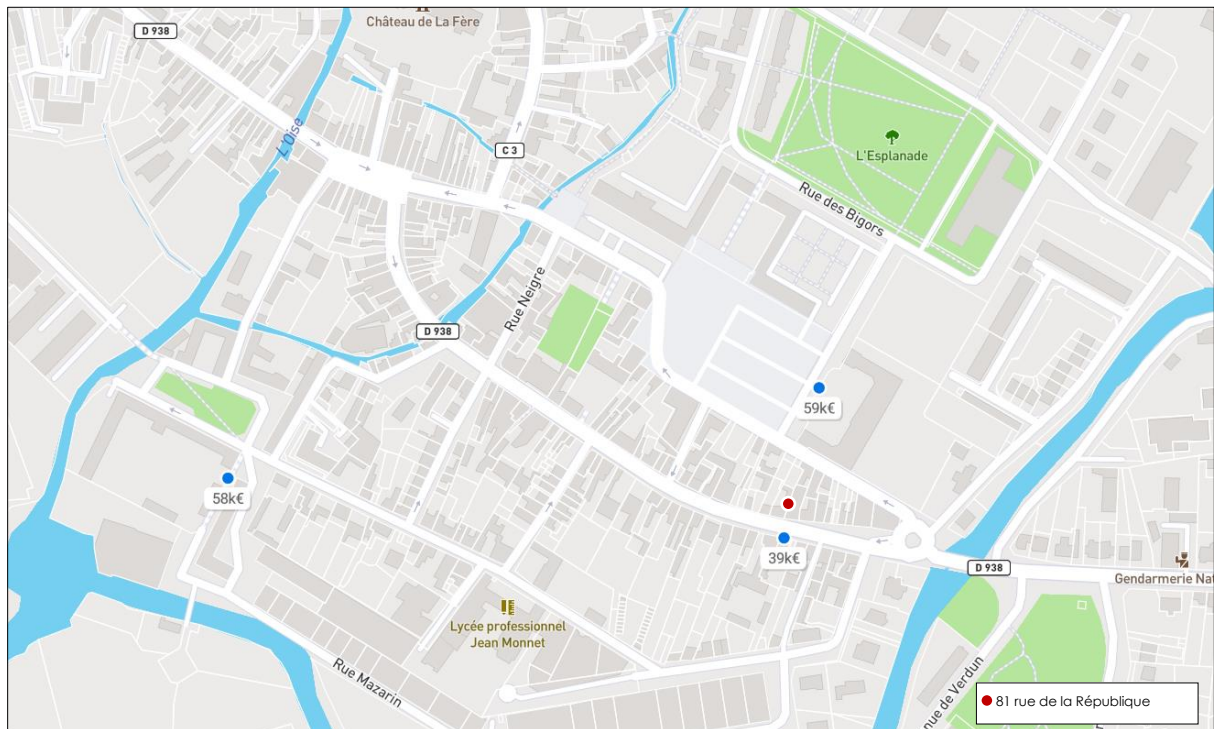
Constat de non-décence de la CAF de l'Aisne

Juin 2020

Estimation de la valeur immobilière

En 2019, « l'Etat a mis à la disposition de tous un fichier contenant l'ensemble des valeurs immobilières au cours des cinq dernières années. Sur la base de ce fichier, *MeilleursAgents* a développé une carte répertoriant les ventes réalisées » (référence : site internet meilleursagents.com).

Carte des transactions récentes de logements de type 3 dans le centre-ville de La Fère



51

Par ailleurs, un immeuble collectif vacant, de profil similaire, a été vendu récemment, au 110 rue de la République, au prix de 65 000€

Enfin, une estimation sommaire, sur photos, réalisée par un professionnel de l'immobilier, a établi le prix de l'immeuble à 150 000€ compte tenu de sa valeur locative. Néanmoins celle-ci est à minorer du fait de la vacance de 50% des logements et de la surface commerciale.

Considérant ces différentes informations et compte tenu de l'état général de l'immeuble, nous estimons la valeur totale de l'immeuble, en l'état, à 110 000 €.

Objet : Des aides financières pour l'amélioration du logement que vous louez

Madame, Monsieur,

Vous êtes propriétaires d'un (ou plusieurs) logement(s) sis 81 rue de la République à LA FERÉ.

Dans le cadre de sa politique d'aide à la rénovation de l'habitat ancien, la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère (CACTLF) vient de mettre en place une opération d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU) qui vous permet, sous certaines conditions, de bénéficier :

- D'aides financières pour mettre aux normes ou entreprendre des travaux d'économie d'énergie dans les logements que vous louez,
- De conseils techniques pour la réalisation des travaux,
- D'un accompagnement administratif pour le dépôt des dossiers de demandes de subventions.

Nous avons pour ambition, grâce à cette opération, de rénover durablement et efficacement les logements locatifs privés sur le territoire de la Communauté d'agglomération et de lutter contre le mauvais entretien de certains de ces logements.

Nous souhaitons donc visiter le(s) logement(s) que vous louez pour en vérifier la décence. Si vous souhaitez être présent lors de cette visite, et en accord avec votre locataire, nous vous invitons à contacter rapidement le bureau d'études Page9, prestataire de la CACTLF, pour convenir d'un rendez-vous sur place (Tél : 03.22.45.01.45 / Courriel : contact@page9.fr). Dans le cas contraire, la présence du locataire suffit lors de la visite du logement.

Les conseillers habitat de Page9 seront munis d'une lettre d'accréditation de la Communauté d'agglomération. Aucun produit, matériel, ni contrat ne vous seront proposés, vous ne devrez signer aucun document d'engagement. La Communauté d'agglomération et la Commune ne cautionnent d'ailleurs aucune démarche à domicile à but commercial.

Espérant que vous adhérerez à notre démarche, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.



Bernard BRONCHAIN
Président de la CACTLF

Raymond DENEUVILLE
Maire de LA FERÉ



Ville de LA FÈRE

La Fère, le 31 juillet 2019.

Lettre d'avertissement à la SCI du Mas de l'Escarène, pour l'immeuble d'habitation sis 81 rue de la République à LA FERRE 02800

Monsieur le Président
SCI du Mas de l'Escarène
15 rue de l'Hôpital
51150 PLIVOT

Représentée par Monsieur Pierre-Henri ROUSSEAU

LR+AR N° 1A 151 082 7819 0

OBJET : Risque imminent - défaut de sécurité dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation

REFER : RD/DB/EL/2019-1320

Dossier suivi par : Elodie LAVANOUX

53

Monsieur le Président,

Par la présente, je me permets de vous signaler l'absence de sécurité et le risque immédiat que les équipements communs des parties communes de l'immeuble d'habitation sis au 81 rue de la République à LA FERRE 02 800, font peser sur la sécurité des occupants.

Le dit immeuble, dont la SCI du mas de l'Escarene est propriétaire, est cadastré AE01 parcelle 41.

En application de l'article L129-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« ... Le maire peut ordonner des mesures provisoires sur les équipements communs..., permettant de garantir la sécurité des occupants et, si nécessaire, l'évacuation de l'immeuble. Dans le cas où ces mesures provisoires ne sont pas exécutées dans le délai imparti par l'arrêté, le maire peut les faire exécuter d'office et aux frais des propriétaires ... Si les mesures exécutées n'ont pas permis de mettre au fin aux risques sérieux pour la sécurité des occupants ou de rétablir leurs conditions d'habitation, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L.129-2 ».

Compte tenu de l'état des équipements communs des parties communes de cet immeuble (installation et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité, installation de ventilation et de désenfumage des circulations communes, système de sécurité incendie) et faute pour vous de les sécuriser immédiatement, je vous informe que j'ai décidé de mettre en œuvre la procédure de sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation, au titre de mon pouvoir de police administrative spéciale.

Je saisis le Président du Tribunal Administratif afin qu'il nomme un expert, qui sous 24h, est chargé d'examiner l'état des équipements communs, de constater l'urgence ou la menace grave et imminente et de préciser les mesures provisoires nécessaires pour assurer la sécurité des occupants, afin de me permettre d'ordonner les mesures immédiates, conformément à l'article L.129-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués



Le Maire,

Raymond DENEUVILLE.

Hôtel de Ville – 37, Rue de la République – B.P.22 – 02800 LA FÈRE - ☎ : 03.23.56.62.00 - Fax : 03.23.56.40.04 - ✉ : mairie@ville-laferre.fr

