

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

Immeubles

7-9 Place Paul Doumer

02 800 LA FERRE



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

Octobre 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

Photos des immeubles concernés

Octobre 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 Renouveau 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.

Les immeubles 7 et 9 place Paul Doumer, objets de cette ORI, sont des immeubles mixtes (commerce/logement) et abritent :

- 2 cellules commerciales : 1 activité de snack-pizzeria et 1 cellule vacante ;
- 3 logements : 2 loués et 1 dont l'occupation n'a pas pu être vérifiée ;
- 2 greniers.

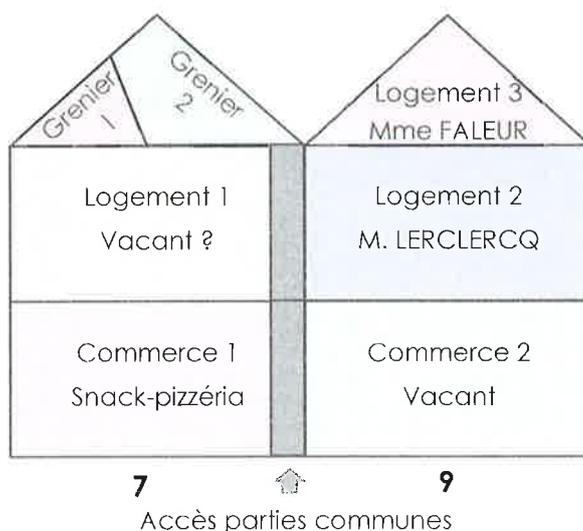
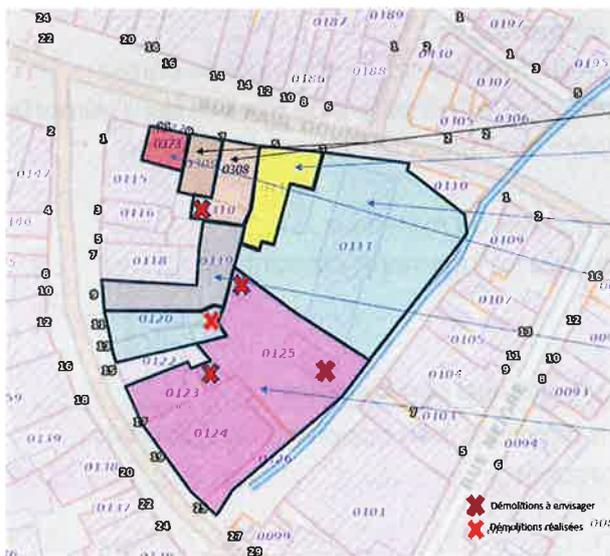


Schéma d'occupation des immeubles 7 et 9 place Paul Doumer

Les immeubles sont donc aujourd'hui partiellement vacants ou occupés de locaux (commerces et logements) peu qualitatifs.



REFLEXION URBAINE & PROJETS POTENTIELS

- P 309, 308, 310 : ORI suivant délibération communale Juillet 2020
- P 112 : Réhabilitation dossier ANAH ? Vérifier propriété et occupation des lieux
- P 111 : Valorisation foncière ? Restructuration ?
- P 373 immeuble locatif à réhabiliter : dossier ANAH en procédure amiable ou coercitive selon état des logements
- P 119 immeuble vacant à réhabiliter, Maîtrise foncière intéressante, conservation du front à rue et démolition bâti arrière. Projet ANAH à négocier ou ORI envisageable

Maîtrise foncière vivement souhaitable de l'ensemble pour projet d'acquisition/démolition/reconstruction d'un front à rue sur parcelle 124 et parking paysager sur parcelle 125

Ou au minimum des parcelles 125 et 126 pour démolition et aménagement parking paysager + piétonnier le long de l'Oise ET ORI sur immeuble p.124 (+ p.123 pour remise en état du logement de l'étage et démolition de l'arrière)



Cartographie issue des échanges avec la municipalité de LA FERRE sur l'ilot Doumer-République

La commune de LA FERRE possède plusieurs immeubles de cet îlot (en bleu) :

1. une salle polyvalente (P111) ;
2. l'immeuble 11 rue de la République qui a été entièrement détruit et reconstruit en immeuble mixte, et l'immeuble 13 rue de la République qui a été entièrement réhabilités (commerce et logements). Les arrières des immeubles ont été curetés afin de supprimer les constructions instables.



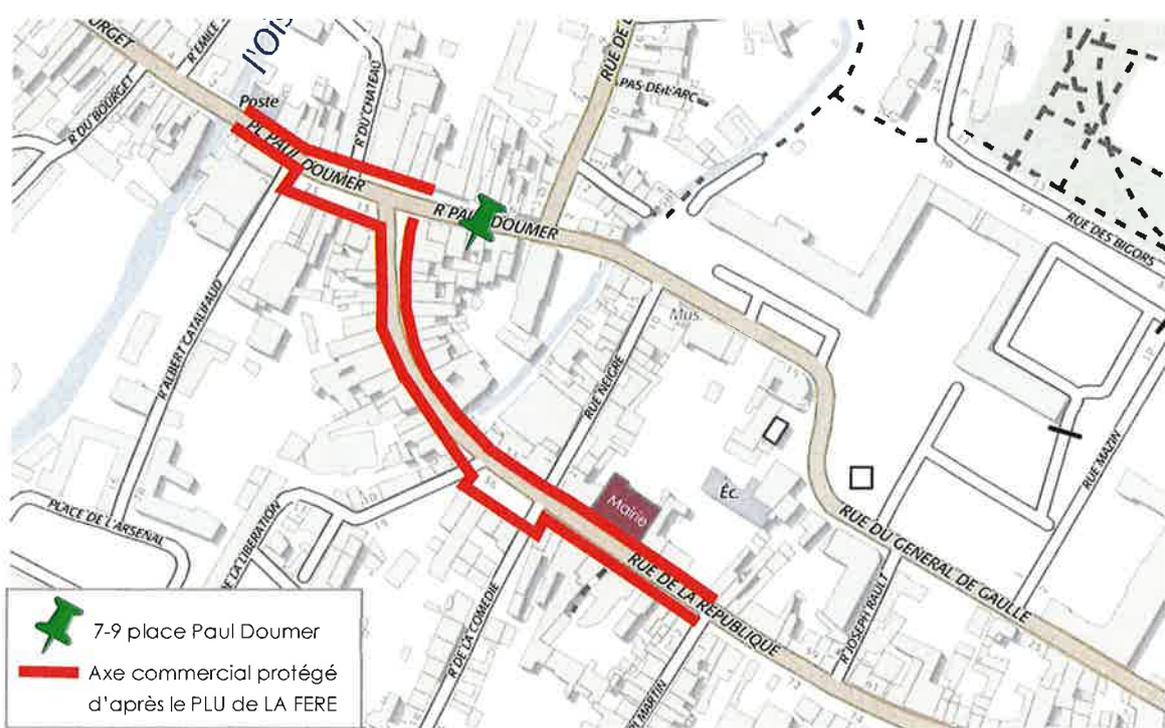
Cœur d'ilot Doumer-République

La municipalité a donc engagé le renouvellement urbain du centre-ville ainsi qu'une rénovation et une sécurisation de ce secteur en particulier. Le souhait de rénovation des immeubles 7 et 9 place Paul Doumer se situe dans la continuité de ces premières interventions afin d'améliorer l'image de la place Paul Doumer (P308, P309) mais aussi de nettoyer le cœur d'îlot aujourd'hui composé d'immeubles enclavés, abandonnés et présentant un risque d'effondrement (P310).

Parallèlement, les propriétaires des autres immeubles constituant l'îlot sont contactés afin de connaître leurs intentions immobilières. L'objectif est d'établir pour chacun d'eux une stratégie amiable (négociation des projets et demande de subvention auprès de l'ANAH pour la rénovation des logements) ou une stratégie coercitive (mise en place de procédures rendant obligatoire un certain nombre de travaux) en fonction des réponses obtenues des propriétaires.

Contexte commercial

Dans le centre-ville, les immeubles mixtes (habitat/commerce) dominent le linéaire urbain. Ville de garnison au XIX^{ème} et XX^{ème} siècle, le centre-ville est dynamique grâce aux ménages militaires qui ont un pouvoir d'achat élevé. Cependant, face à la dissolution du 41^e régiment d'artillerie de marine en 1993, entraînant un départ progressif des militaires, et à l'offre de grande distribution grandissante, le dynamisme du centre-ville de LA FERRE peine à se maintenir, engendrant la fermeture de commerces. Aujourd'hui les cellules commerciales vacantes se multiplient et, manquant d'entretien, se dégradent. La volonté municipale est donc de concentrer le commerce sur une partie de la place Paul Doumer et le début de la rue de la République.



Axe commercial protégé d'après le PLU de LA FERRE

En-dehors de ce linéaire, le renouvellement commercial est difficile. Cela peut s'observer sur la partie de la place Paul Doumer qui n'est pas intégrée à l'axe protégé : sur les 6 cellules commerciales implantées, 2 sont en activités, 1 est utilisée comme logement et 3 sont vacantes.

A ce jour, sur les 2 cellules en rez-de-chaussée des immeubles 7 et 9 place Paul Doumer, une seule est occupée par un snack-pizzeria. Le commerce, géré par M. KHEL Sami est en activité depuis novembre 2015 et succède à une activité similaire. Les horaires d'ouverture s'adressent uniquement à une clientèle de proximité (ouvert du mardi au jeudi de 18h à 22h et du vendredi au dimanche de 18h à 23h). Le commerce se prive alors d'une clientèle potentielle d'actifs, pourtant présente sur le secteur, posant la question d'une réelle volonté de pérenniser l'activité. Les chiffres d'affaires ne sont pas disponibles.

La seconde cellule commerciale, aujourd'hui vacante, accueillait une activité de prêt-à-porter jusqu'en décembre 2010.

Contexte social

Mai 2020

- Rencontre de la locataire du logement au 1er étage du 9 place Paul Doumer, compagne de M. LECLERCQ, lors de repérages sur le secteur (cf. annexe 1).
- Visite des parties communes donnant accès aux logements de l'immeuble 7 place Paul Doumer et 9 place Paul Doumer : constat d'un état de délabrement, voire dangerosité de l'immeuble.
- Constat d'un chauffage dangereux dans le logement de M. LECLERCQ.

Juillet 2020

- Immeuble signalé à la CACTLF, à la commune de LA FERRE et au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne lors d'un atelier urbain et social, animé dans le cadre de l'OPAH-RU.
- L'assistante sociale en charge du secteur est avertie de la situation afin d'accompagner M. LECLERCQ dans la recherche d'un nouveau logement.

Août 2020

- Visite du logement de M. LECLERCQ et relevé des infractions au règlement sanitaire départemental (cf. annexes 2 et 3).
- Il est évoqué avec la mairie la mise en place d'un arrêté de péril sur l'immeuble en ruine - parcelle AE 310 - en coeur d'ilot.

Septembre 2020

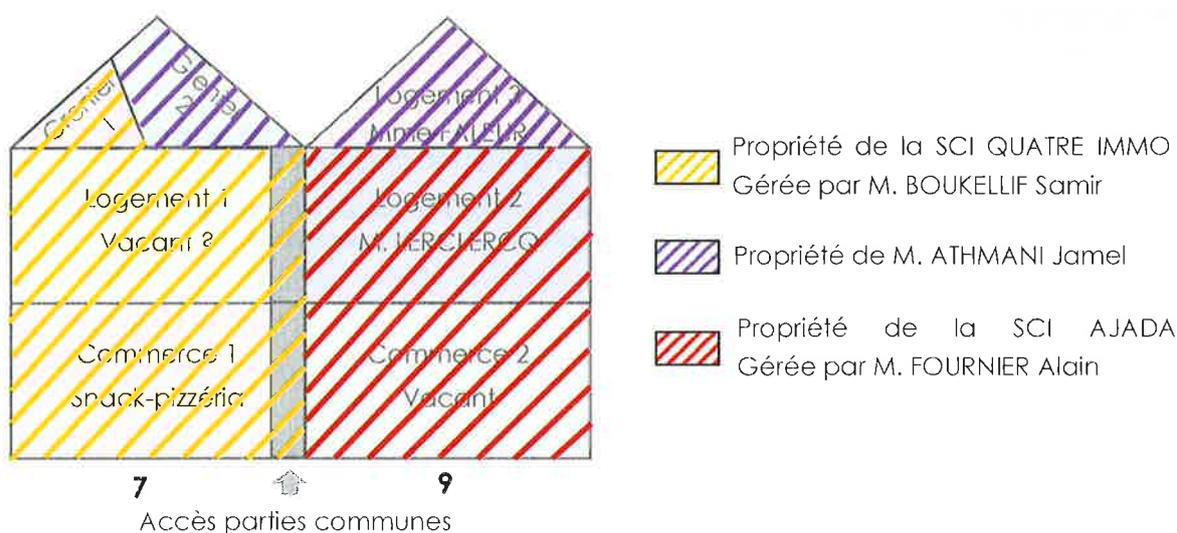
- Constat, par un membre du Pôle Départemental de l'Habitat Indigne, des infractions au règlement départemental dans les parties communes (cf. annexes 4 et 5).
- Visite du logement de Mme FALEUR qui a récemment emménagé dans ce logement rénové sous combles (cf. annexe 6). Des infractions au règlement sanitaire départemental sont néanmoins relevées.
- Parallèlement, le compagnon de Mme FALEUR ayant effectué des petits travaux pour sécuriser l'accès au logement, constat d'une amélioration de l'état des parties communes.

Pourquoi une Opération de Restauration Immobilière aux 7 et 9 place Paul Doumer à la Fère ?

Les immeubles 7 et 9 place Paul Doumer sont divisés en 2 copropriétés différentes :

1. la copropriété de l'immeuble 7 qui comprend un rez-de-chaussée commercial, un logement au 1^{er} étage, 2 greniers, les parties communes et la cour. Les copropriétaires sont au nombre de 2, l'un possédant le commerce, le logement du 1^{er} étage, les parties communes, la cour et un grenier, l'autre possédant le grenier situé dans les combles. Cette copropriété n'est pas immatriculée, et se trouve donc, depuis le 31 décembre 2018, en situation illégale (art.52 et 53 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové). En conséquence, les lots qui la composent ne peuvent faire l'objet d'aucune transaction immobilière et les travaux ne pourront pas bénéficier de subvention ANAH sans régularisation de la situation.
2. la copropriété de l'immeuble 9 qui comprend un rez-de-chaussée commercial, un logement au 1^{er} étage et un logement aménagé dans les combles. Les copropriétaires sont au nombre de 2, l'un possédant le commerce et le logement du 1^{er} étage, l'autre possédant le logement aménagé dans les combles. La copropriété possède une servitude de passage au sein des parties communes de l'immeuble 7 donnant accès aux logements. Cette dernière est immatriculée au registre national des copropriétés sous la référence AD5282652 et gérée par l'agence immobilière Raganne Gestion.

10



Découpage des propriétés des immeubles 7 et 9 place Paul Doumer à LA FERRE

Les désordres identifiés concernent les parties communes, qui se révèlent dangereuses et nécessitent un programme de travaux conséquents afin de sécuriser les lieux, et les logements de l'immeuble 9. **Une restauration d'ensemble, sur les 2 immeubles et leurs cellules commerciales, est donc indispensable.**

L'ORI est un moyen de contraindre les propriétaires à réaliser des travaux cohérents et pérennes sur l'ensemble, ou à vendre les immeubles à un investisseur qui sera tenu de respecter le programme de travaux prescrit au dossier, si celui-ci bénéficie d'une déclaration d'utilité publique des travaux aux termes de l'enquête publique.

Les travaux de restauration – obligatoirement conséquents, au vu de la définition de l'ORI et de l'état des immeubles, **comprendront** :

- **le curage des parcelles ;**
- **la suppression des rez-de-chaussée commerciaux et leurs transformations en logements accessibles aux personnes à mobilité réduite ;**
- **la recombinaison des logements ;**
- **le réaménagement des parties communes ;**
- **le ravalement des façades.**

CONTACTS AVEC LES PROPRIETAIRES

Dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de CHAUNY-TERGNIER-LA FERRE, 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 FERRE d'engager une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur ces immeubles.

Chacun des propriétaires a reçu un courrier en février 2020, co-signé par le Président de la Communauté d'Agglomération et par le Maire de LA FERRE, pour les informer du lancement de l'OPAH-RU (cf. annexe 7).

Par suite de la délibération de la municipalité en date du 23 juillet 2020 (cf. partie 2 – Documents réglementaires), un courrier signé par le Maire a été envoyé aux 3 propriétaires des immeubles afin de les informer de la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière et leur demandant de faire part de leurs intentions compte-tenu de l'état dégradé des immeubles. Ce courrier les informait également de la volonté de la municipalité de prendre un arrêté de péril préconisant la démolition de l'immeuble en parcelle AE 310 (cf. annexe 8).

Monsieur Nicolas THIBEUF, agent immobilier chez Opéra Immobilier (CHARMES), nous a informé posséder un mandat de vente signé par M. FOURNIER, le propriétaire de la cellule commerciale et du logement situé au 1^{er} étage de l'immeuble 9 place Doumer. Le propriétaire souhaiterait vendre l'ensemble au prix de 45 000 €.

Le propriétaire du grenier et du logement dans les combles, M. ATHMANI a été contacté par téléphone. Il est conscient du mauvais état des parties communes et aurait adressé son constat par courrier au gestionnaire de la copropriété, Raganne Gestion. En effet, malgré des charges de copropriété de 135 € par mois, l'état des parties communes n'évolue pas.

Contactée par téléphone, l'agence Raganne Gestion évoque une gestion de copropriété uniquement pour l'immeuble 9 place Paul Doumer (parcelle AE 309). Les parties communes se situant entièrement dans l'immeuble 7 (parcelle AE 308), leur rénovation et entretien revient aux copropriétaires de cet immeuble.

En parallèle de l'ORI, des dossiers de demande de subvention aux travaux peuvent être déposés auprès de l'ANAH et d'autres partenaires financiers, dans le cadre de l'OPAH-RU, à condition que les copropriétés soient immatriculées. L'information a été communiquée aux propriétaires des logements. Il est donc particulièrement important que l'Opération de Restauration Immobilière puisse se concrétiser, afin que ces immeubles fassent l'objet d'un projet de restauration pérenne et que des solutions soient trouvées pour une occupation des lieux plus paisible et digne.

PHOTOS DES IMMEUBLES CONCERNES

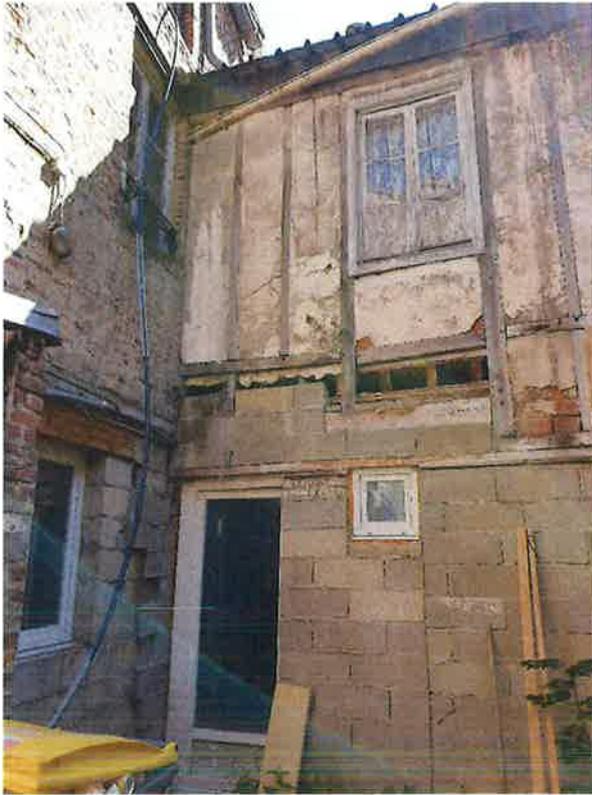
Façade principale de l'immeuble



13

Façade arrière

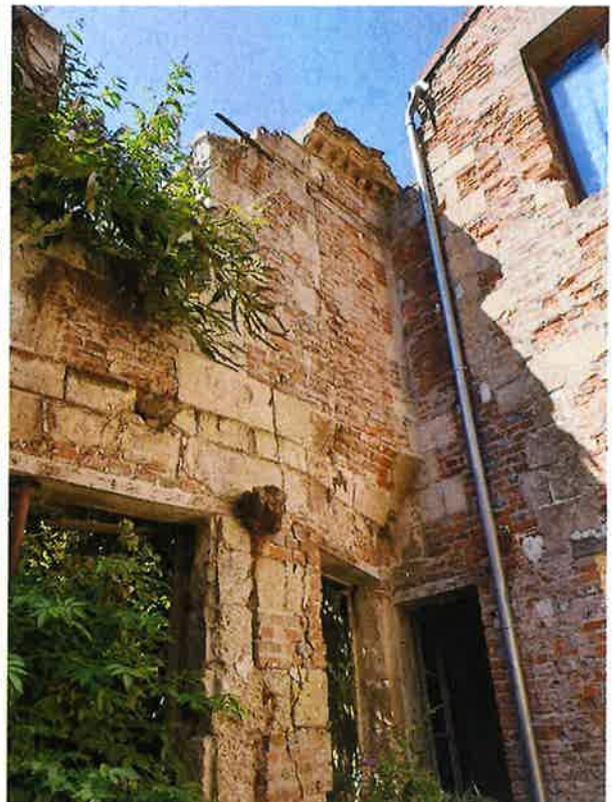




14

Cœur d'ilot





15



2. DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Délibération communale

Périmètre de protection des Monuments Historiques

Extrait du PLU et document d'urbanisme à la parcelle

Règlement de la zone concernée au PLU

Octobre 2020

DELIBERATION COMMUNALE

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2020-063	Département de l'Aisne Arrondissement de Laon Canton de Tergnier Ville de LA FERÉ 02800 Tél : 03.23.56.62.00. Courriel : mairic@ville-lafere.fr
---	--	--

- Date de convocation : 17 juillet 2020
- Date d'affichage : 27 juillet 2020
- Nombre de Conseillers en exercice : 23
- Nombre de membres présents : 21
- Nombre de votants : 23
- Reçue en préfecture le **28 JUIL. 2020**

Séance du 23 juillet 2020

17

L'an deux mille vingt, le vingt-trois juillet à 20 h 15, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie au nombre prescrit par la Loi, sous la présidence de Madame VILAIN Marie-Noëlle, Maire.

Membres présents : Mme VILAIN Marie-Noëlle, Maire, M. COPPENS Pierre, Mme BOULARD Francine, M. PEON Benoit, Mme CHATOT-CATOIRE Catherine, M. MELOTTE Jean-Claude, Adjoint au Maire, Mme ROZELET Martine, Mme LYOEN Anne-Marie, Mme BAUCHET-Annette, M. THUEL Maurice, Mme DENOIT Patricia, M. DURAND Michel, M. EGRIX Éric, M. GERARD Franck, M. GLAVIER Laurent, Mme WEBBER Audrey, M. BAUDIN David, Mme BERTRAND Margaux, Mme DELOIRE Nadine, M. BOULANGER Michel, M. BONNAUD Pierre, Mme GUESMA Emmanuelle, M. BOUTEILLER André, Conseillers Municipaux.

Membre absent : Néant.

Membres représentés : Mme BAUCHET Annette donne pouvoir à M. MELOTTE Jean-Claude, M. BONNAUD Pierre donne pouvoir à M. BOULANGER Michel.

Secrétaire : Mme WEBBER Audrey

Objet : Opérations de Restauration Immobilière 7 et 9 Place Paul Doumer

- 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 deux immeubles cadastrés AE 308, 309 et 310, sis à La Fère 7 et 9, Place Paul Doumer comprenant un local commercial loué au rez-de-chaussée, un logement et un grenier pour le n°7, et un local commercial vacant au rez-de-chaussée, un logement loué et un grenier pour le n°9, les parties communes des immeubles 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 reconverter 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 les immeubles situés 7 et 9, Place Paul Doumer, cadastrés AE 308, 309 et 310 comprenant un local commercial loué au rez-de-chaussée, un logement qui serait loué et un grenier pour le n°7, et un local commercial vacant au rez-de-chaussée, un logement loué et un grenier pour le n°9, les parties communes des immeubles et les façades.

AUTORISE 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.

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

Le Maire,
Marie-Noëlle VILAIN

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 **28 JUIL. 2020**
Le Maire,

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 28/07/2020 à 09h36
Référence de l'AR : 002-210202867-20200723-DELIB2020_063-DE
Affiché le 27/07/2020 - Certifié exécutoire le 28/07/2020



PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES



18

○ Immeubles 7-9 place Paul Doumer



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.

20

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.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

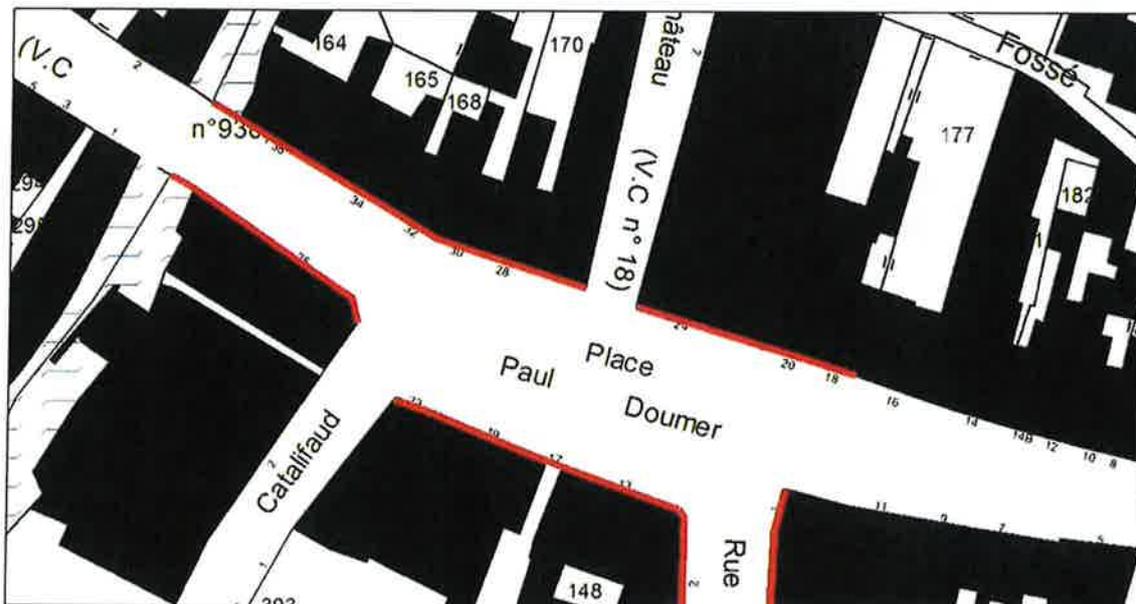
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

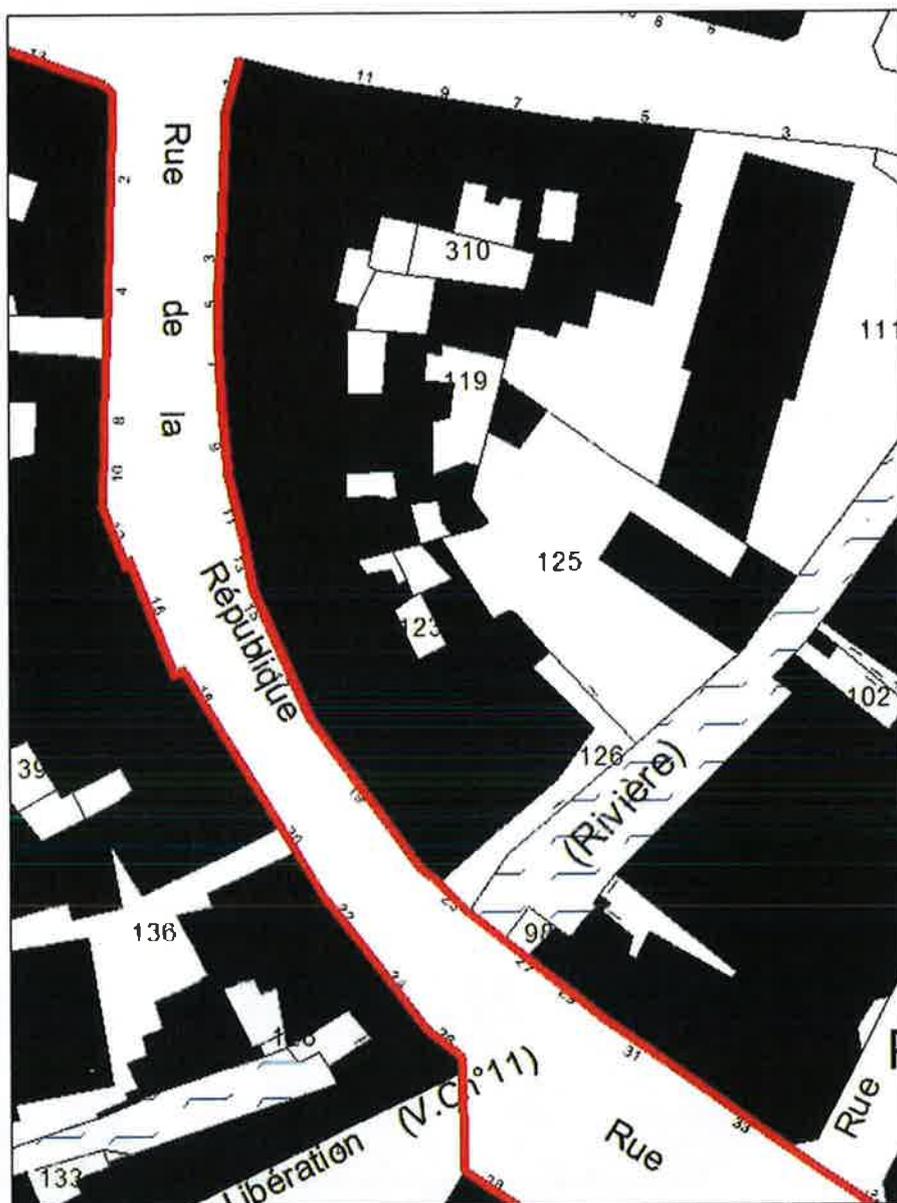
Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

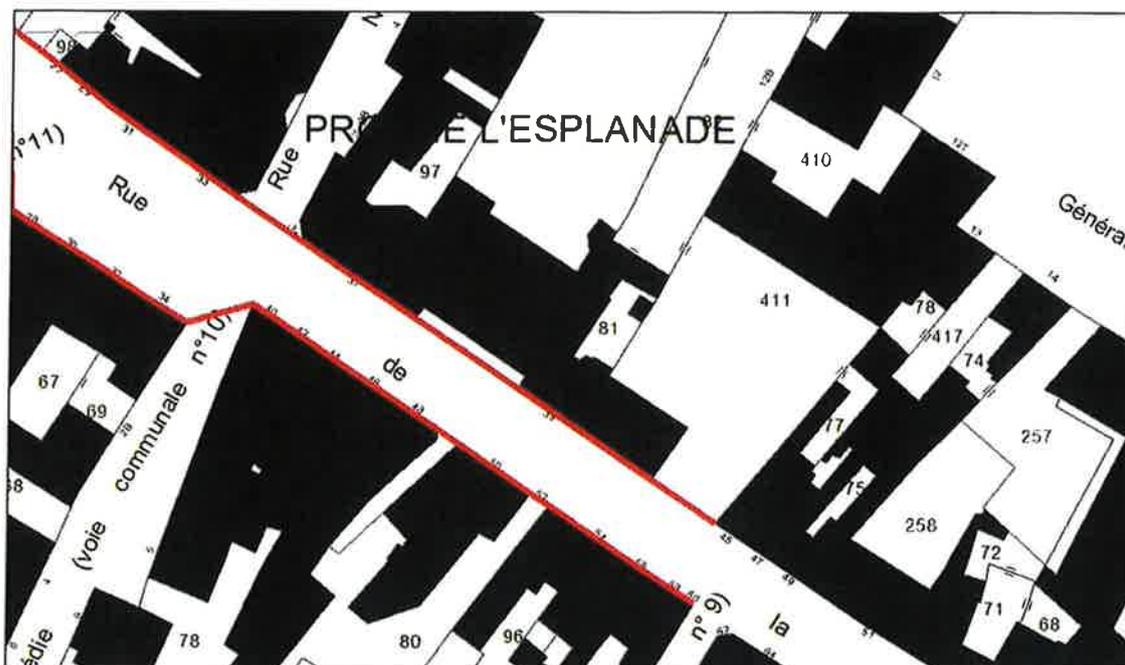
- ✦ L'ouverture de toute carrière,
- ✦ Les constructions sur sous-sol et caves,
- ✦ Les terrains de camping et caravanage,
- ✦ Les parcs résidentiels de loisirs,
- ✦ Le stationnement de caravanes isolées à vocation d'habitat,
- ✦ Les tipis, les yourtes, les containers à usage d'habitation et les constructions modulaires,
- ✦ Les installations et établissements qui par leur localisation ou leurs nuisances directes ou indirectes (bruits, odeurs, circulation), apporteraient une gêne ou un danger pour le voisinage,
- ✦ Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2,
- ✦ Les dépôts de toute nature sauf les dépôts aménagés liés aux activités artisanales et commerciales.
- ✦ La transformation en habitation des surfaces d'artisans, de commerces ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du PLU, sur l'axe commercial identifié sur les rues suivantes :
 - Place Paul Doumer : du n° 13 au n° 25 et du n° 18 à 36
 - Rue de la République : du n°2 au n°60 et du n°1 au n°39

21



5





23

Article U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis sous conditions :

- ✦ Les constructions et activités si elles n'occasionnent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- ✦ Les dépôts aménagés liés aux activités artisanales et commerciales.
- ✦ Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des activités autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, formes et dimensions doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et

7

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'intérêt 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.

24

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.

26

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.

27

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 faitage. 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.

30

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.

31

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 des immeubles 7-9 place Paul Doumer
dans le centre-ville de La Fère

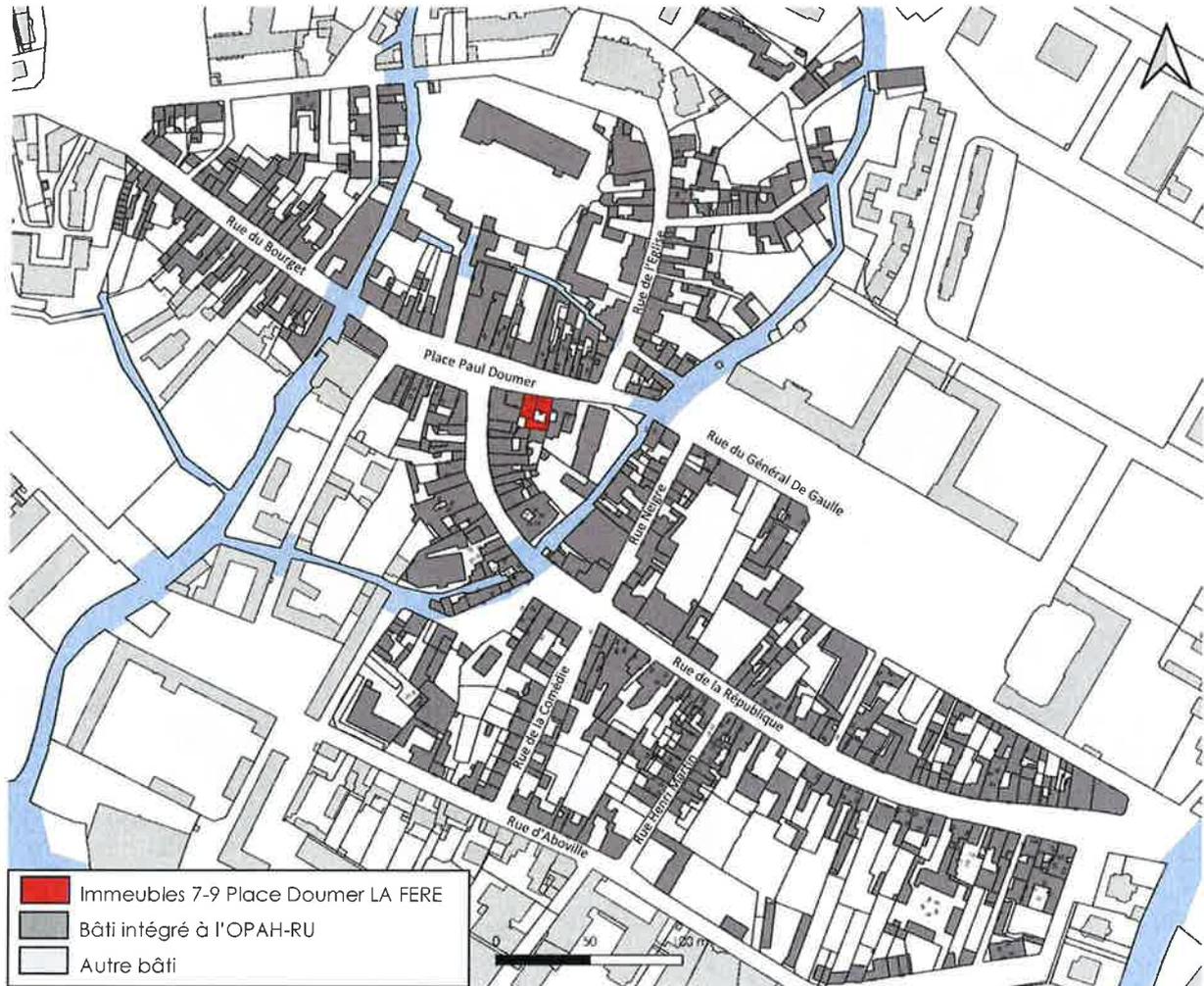
Implantation des immeubles sur la place Paul Doumer

Extrait cadastral

Octobre 2020

LOCALISATION DES IMMEUBLES 7-9 PLACE PAUL DOUMER DANS LE CENTRE-VILLE DE LA FERÉ

Plan de situation générale des immeubles 7-9 place Paul Doumer à LA FERÉ



33

IMPLANTATION DES IMMEUBLES SUR LA PLACE PAUL DOUMER

Plan d'implantation des immeubles 7-9 place Paul Doumer à LA FERÉ

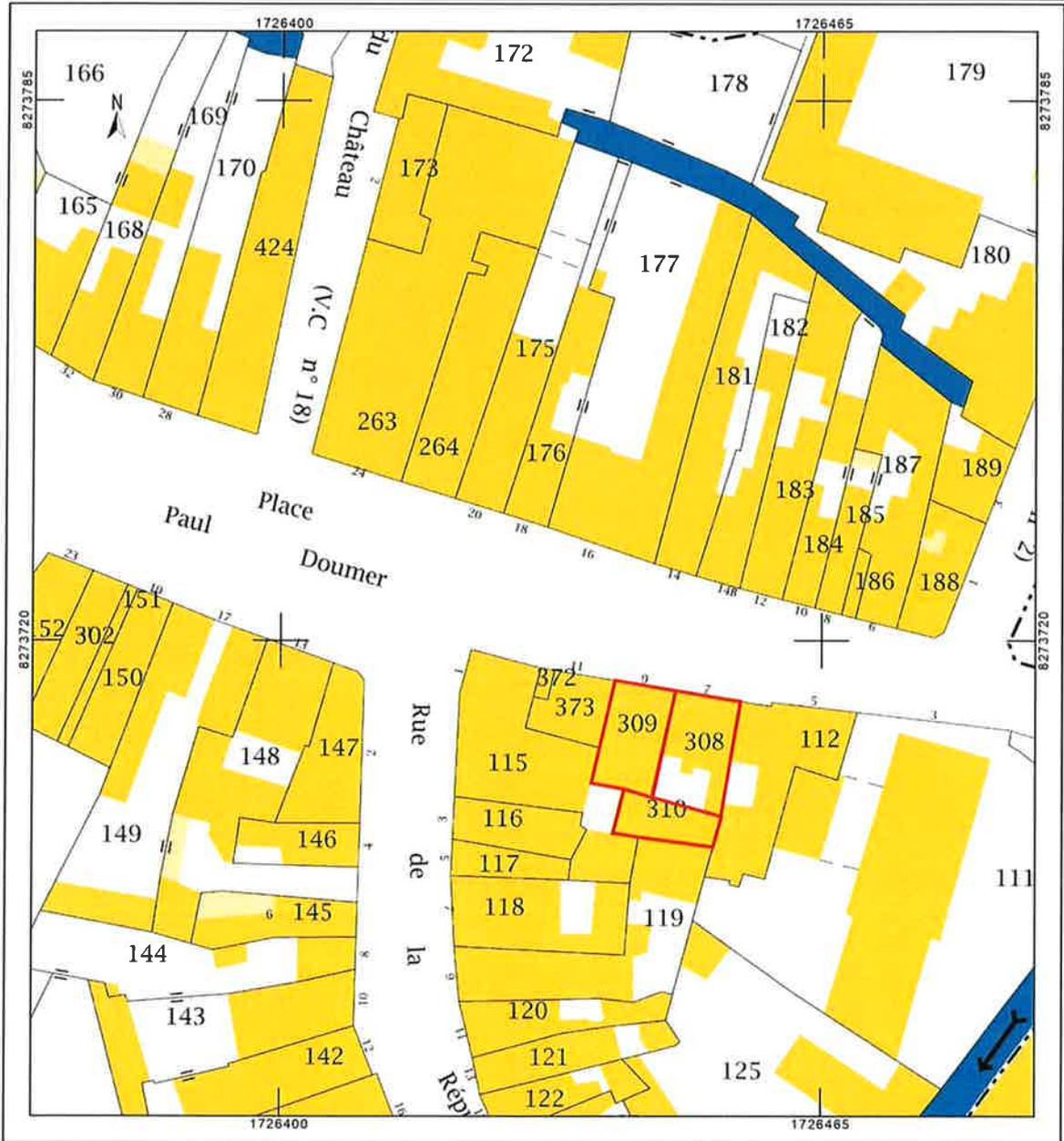


34

EXTRAIT CADASTRAL

<p>Département : AISNE</p> <p>Commune : LA FERRE</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : LAON Cité Administrative Rue Marcel Bleuet 02016 02016 LAON Cédex tél. 03.23.26.28.60. -fax cdf.laon@dgfip.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : AE Feuille : 000 AE 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/850</p> <p>Date d'édition : 14/08/2020 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>

35



Le présent dossier a été rédigé par Page9.
Opérateur de l'OPAH-RU, pour le compte de la CACTLF et de la ville de LA FERRE.

4. PROJET DE RESTAURATION DE L'IMMEUBLE

Descriptif des immeubles dans leur état actuel

Plans des logements

Etat général des immeubles

Projet de restauration

Exemples de plans des logements projetés

Estimation des coûts de travaux par postes d'intervention

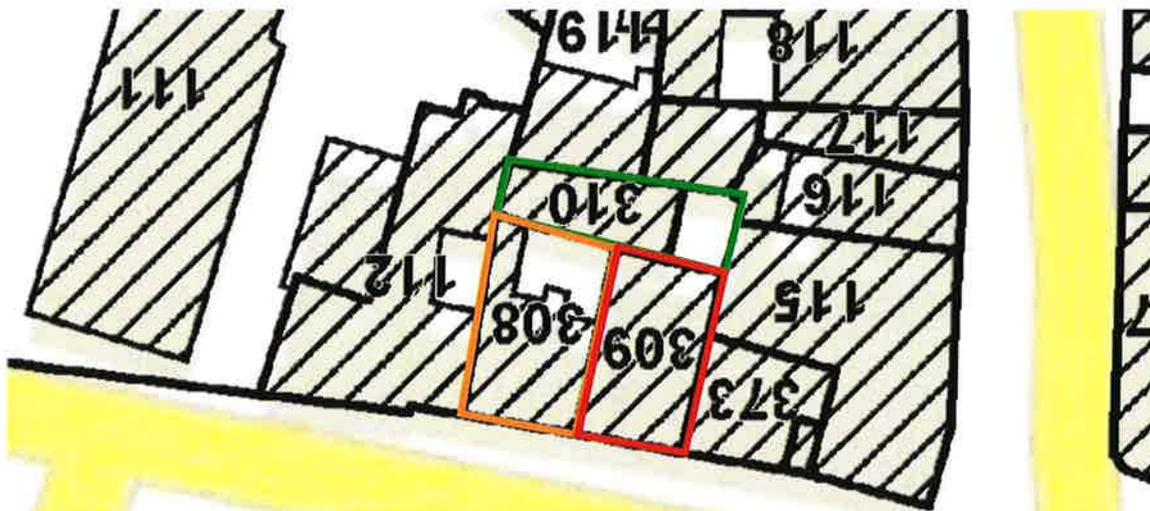
Estimation de la valeur de l'immeuble restauré

Problématique du relogement durant le temps des travaux

Octobre 2020

DESCRIPTIF DES IMMEUBLES DANS LEUR ETAT ACTUEL

L'ORI concerne les parcelles AE 308, AE 309 et AE 310. Sur chacune d'elle est implanté un immeuble.



Parcelles concernées par l'ORI

37

Descriptif de l'immeuble implanté sur la parcelle AE 308

<u>Adresse :</u>	7 place Paul Doumer – 02800 LA FERÉ
<u>Nature de l'immeuble :</u>	Mixte (commerce au RDC, logement à l'étage)
<u>Gabarit :</u>	R+1+C non aménagés
<u>Nombre de logements :</u>	1
<u>Nombre de commerces :</u>	1
<u>Référence cadastrale :</u>	AE 308
<u>Superficie de la parcelle :</u>	106 m ²
<u>Surface habitable cumulée :</u>	92 m ²
<u>Surface commerciale au RDC :</u>	62 m ²
<u>Type de propriété :</u>	Copropriété locative
<u>Noms et adresses des propriétaires :</u>	<ul style="list-style-type: none">➤ SCI QUATRE IMMO 21 bis bd Gustave Chancel - 06600 ANTIBES Gérée par M. BOUKELLIF Samir Propriétaire de la cellule commerciale, du logement au 1^{er} étage, des parties communes, de la cour et d'un grenier➤ M. ATHMANI Jamel 10 avenue de la libération – 92230 GENNEVILLIERS Propriétaire du grenier sous combles

Composition et occupation de l'immeuble

Au rez-de-chaussée, se trouvent :

- une cellule commerciale occupée par un restaurant-snack qui dispose d'une entrée clientèle indépendante de l'accès au logement ;
- le hall d'entrée de l'immeuble donnant accès aux escaliers desservant les logements aux étages des immeubles 7 et 9 ;
- la cour, accessible par le hall d'entrée de l'immeuble.

Au 1^{er} étage, est implanté un logement traversant (sur rue et sur cour) de 62 m². L'occupation actuelle n'a pas pu être vérifiée.

38

Entre le 1^{er} étage et le 2^{ème} étage, un local d'une superficie de 10m² sert de stockage.

Au 2^{ème} étage, un grenier d'une superficie de 35 m² au sol sert de stockage.

Descriptif de l'immeuble implanté sur la parcelle AE 309

<u>Adresse :</u>	9 place Paul Doumer – 02800 LA FERÉ
<u>Nature de l'immeuble :</u>	Mixte (commerce au RDC, logements aux étages)
<u>Gabarit :</u>	R+1+C aménagés
<u>Nombre de logements :</u>	2
<u>Nombre de commerces :</u>	1
<u>Référence cadastrale :</u>	AE 309
<u>Superficie de la parcelle :</u>	93 m ²
<u>Surface habitable cumulée :</u>	112 m ²
<u>Surface commerciale au RDC :</u>	79 m ²
<u>Type de propriété :</u>	Copropriété locative
<u>Noms et adresses des propriétaires :</u>	<ul style="list-style-type: none">➤ SCI AJADA 1 rue Jean Jaurès – 02130 FERÉ-EN-TARDENOIS Gérée par M. FOURNIER Alain Propriétaire de la cellule commerciale et du logement au 1^{er} étage➤ M. ATHMANI Jamel 10 avenue de la libération – 92230 GENNEVILLIERS Propriétaire du logement sous combles

Composition et occupation de l'immeuble

Au rez-de-chaussée, se trouve une cellule commerciale vacante qui dispose d'une entrée clientèle indépendante de l'accès au logement.

Au 1^{er} étage, est implanté un logement T3 traversant (sur rue et sur cour) de 79 m². Il est occupé par M. LECLERCQ Tony, locataire depuis avril 2019. Loyer : 150 € + 0 € de charges. Ce logement est identifié en non-décence.

Au 2^{ème} étage, il est aménagé un logement T3 sous combles traversant (sur rue et sur cour) de 33 m² habitables. Il est occupé par Mme FALEUR Manon, locataire depuis septembre 2020. Loyer 400 € + 50 € de charges. Ce logement est identifié en non-décence.

39

Les locataires des logements possèdent un droit de passage sur la parcelle AE 308 (parties communes) pour accéder à leur logement.

Descriptif de l'immeuble implanté sur la parcelle AE 310

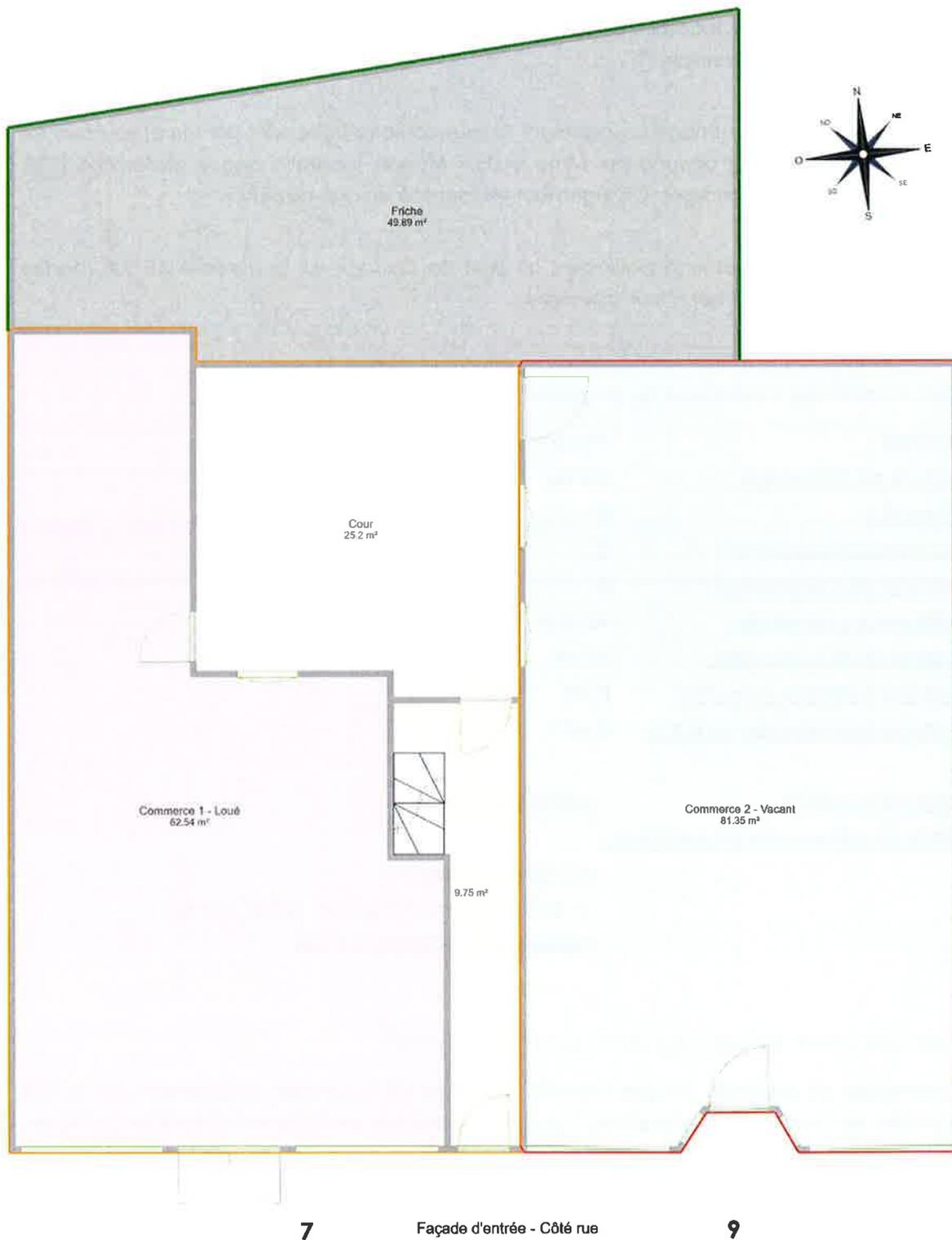
<u>Adresse :</u>	Place Paul Doumer – 02800 LA FERÉ
<u>Nature de l'immeuble :</u>	Friche
<u>Gabarit :</u>	R
<u>Nombre de logements :</u>	0
<u>Nombre de commerces :</u>	0
<u>Référence cadastrale :</u>	AE 310
<u>Superficie de la parcelle :</u>	53 m ²
<u>Surface habitable cumulée :</u>	0 m ²
<u>Surface commerciale au RDC :</u>	0 m ²
<u>Type de propriété :</u>	Monopropriété
<u>Noms et adresses des propriétaires :</u>	SCI QUATRE IMMO 21 bis bd Gustave Chancel - 06600 ANTIBES Gérée par M. BOUKELLIF Samir

Composition et occupation de l'immeuble

L'immeuble est implanté sur une parcelle enclavée et accessible uniquement par le hall d'entrée de l'immeuble 7 place Paul Doumer. L'immeuble est aujourd'hui à l'état de friche : la toiture est inexistante, les menuiseries partiellement présentes, la végétation a envahi l'immeuble. Certains murs sont provisoirement étayés. La structure de l'immeuble est instable, et risque de s'effondrer représentant un grand danger pour les occupants des immeubles 7 et 9 place Paul Doumer qui ont librement accès à la cour.

PLANS DES LOGEMENTS

Plan du RDC des immeubles 7-9 place Paul Doumer

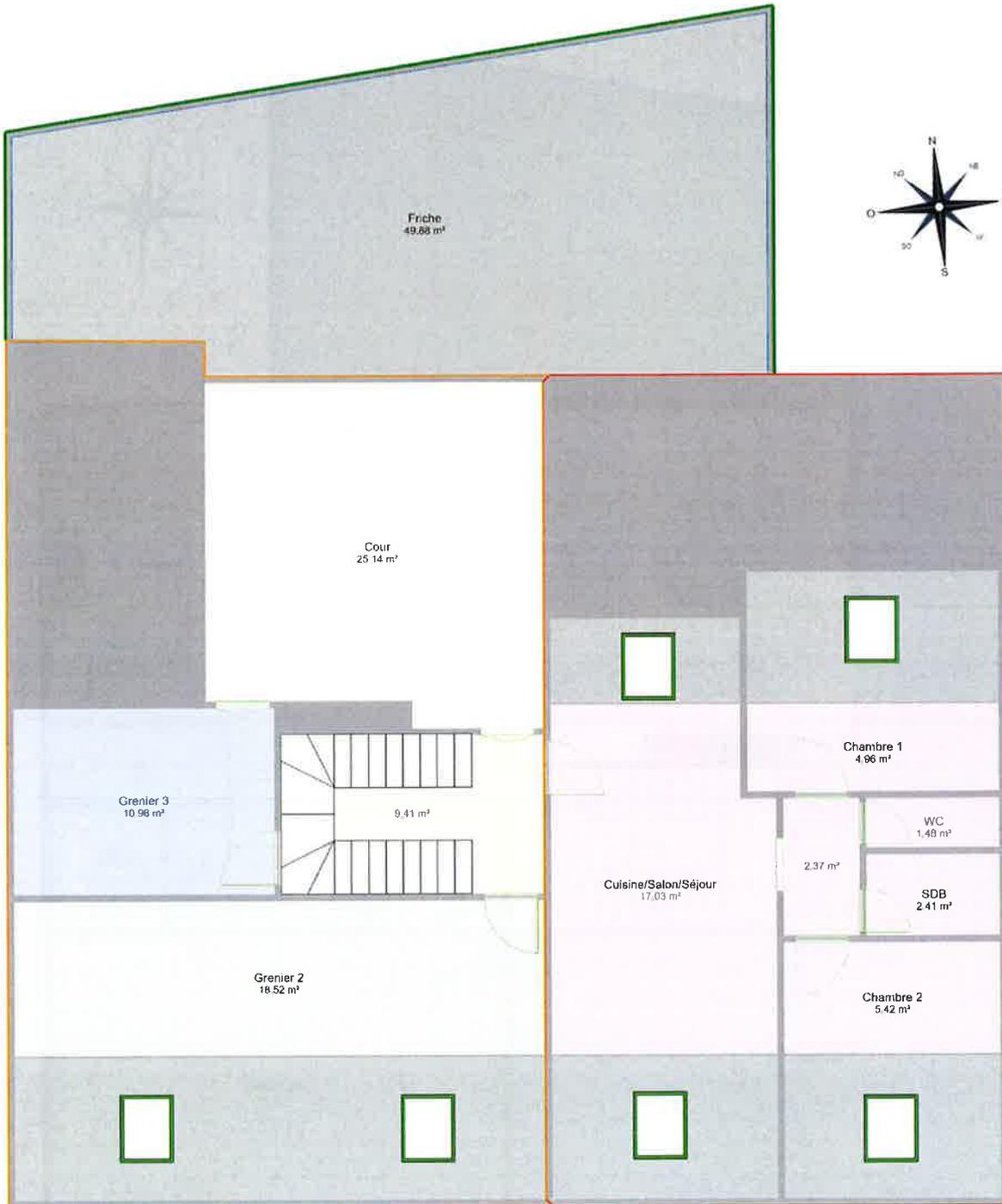




7

Façade d'entrée - Côté rue

9



42

7

Façade d'entrée - Côté rue

9

ETAT GENERAL DES IMMEUBLES

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 en bois vétuste. Menuiseries en bois simple-vitrage vétustes.
- Escalier en bois des parties communes instable, certaines marches risquent de casser à chaque passage. Risque de chute de personnes. Danger pour les occupants.
- Absence de garde-corps et de main courante au niveau de l'escalier commun.
- Les revêtements muraux et plafonds des parties communes sont très dégradés et non entretenus. Ecaillage des peintures : suspicion de présence de plomb.
- Installation électrique ne respecte pas les conditions de sécurité : présence de douilles volantes, nombreux fils apparents, boîte de dérivation non fermée.
- La cour accessible à tous les locataires est encombrée et non entretenue : présence de végétation, bouteilles de gaz, détritrus.
- La cave non fermée est fortement encombrée.
- Immeuble de fond de cour en ruine : toiture et partie de murs effondrés, végétation sauvage pousse dans l'enceinte du bâtiment. Très forte déformation des murs restants. Ces derniers n'ont plus de lien structurel (charpente et planchers détruits) et souffrent donc d'une grande instabilité. Risque manifeste de chute de briques, voire de pans de murs du fait de la fragilité structurelle de l'ensemble. **Situation de péril.**

43

Etat des logements

Les immeubles abritent 3 logements dont 2 ont été visités : l'un au premier étage, l'autre au second étage sous combles.

Pour le logement 1, les désordres constatés sont les suivants :

- Un conduit de cheminée qui s'effondre sur lui-même causant des chutes de briques dans le conduit.
- Souplesse du plancher, formation de trous (dans la chambre 2).
- Absence complète d'isolation thermique et phonique en plafond ainsi que sur les murs extérieurs ou donnant sur des locaux non chauffés
- Chaudière gaz dangereuse car sans capot de protection. Equipement visiblement bricolé. Fonctionne mal et les chauffagistes refusent de l'enclencher face au risque qu'elle représente pour les locataires.

- Ventilation mécanique non fonctionnelle.
- Présence de tâches d'humidité et de moisissures dans la salle de bain et dans les chambres du logement, le papier peint se décolle à cause de l'humidité.
- Portes palières peu isolantes thermiquement et phoniquement.
- Absence de détecteurs incendie.

Pour le logement 2, les désordres constatés sont les suivants :

- Absence de ventilation dans la cuisine.
- Interrupteur de la chambre détaché du mur, fils apparents.
- Chambres ne pouvant être considérés comme pièces principales du fait de leur surface inférieure à 7 m².
- Absence de vue horizontale.

44

Pour le logement non visité, certains désordres peuvent être observés de l'extérieur :

- Menuiseries en bois simple vitrage vétustes.
- Portes palières peu isolantes thermiquement et phoniquement.

Etat des commerces

Chacun des immeubles abrite un commerce. Le commerce de l'immeuble 7 est occupé par une activité de restauration-snack, non-visité.

Le commerce de l'immeuble 9 est vacant et n'a pas été visité. Néanmoins, l'agent immobilier en charge de la vente de l'immeuble a mentionné une forte instabilité du sol.

Etat extérieur des immeubles

Seule la façade principale, donnant sur la rue de la République, est visible depuis l'espace public. La façade arrière est très dégradée et la toiture est vétuste. L'ensemble du bâti souffre de plusieurs désordres :

- Toiture commune pour les 2 immeubles. Couverture en ardoise fibro-ciment. Ensemble en mauvais état. Forte présence de mousse et dégradation du matériau. Défauts d'étanchéité
- Façades en brique de pays. Très fort encrassement de la façade sur rue.
- Boîtes aux lettres dégradées.
- Mur composé de matériaux hétérogènes en façade arrière : briques, pans de bois, parpaings. Ensemble très dégradé. Déjointoiement des briques, important, en façade arrière. Matériaux à nu (pans de bois et parpaings), sans revêtement. Présence de trous dans la façade. Très mauvaise réalisation des reprises de maçonnerie en parpaing.

- Gouttière et tuyaux de descente sont décrochés.
- L'extension de l'immeuble abritant une partie du local commercial et du logement de l'immeuble 7 est en très mauvais état : murs étayés, humidité sur les murs, enduit fissurés, parpaing nu en RDC.
- Devantures commerciales en mauvais état, bandeaux en bois défraîchis, tags sur les vitrines.

Entretien des immeubles

Les immeubles souffrent d'un manque flagrant d'entretien. On constate notamment :

- Des parties communes non entretenues et sales (présence de déchets, de résidus de murs dégradés).
- La cave non fermée est fortement encombrée.
- La cour accessible à tous les locataires est encombrée et non entretenue : présence de végétation, bouteilles de gaz, détrit.

PROJET DE RESTAURATION

Le programme de travaux consiste à réhabiliter durablement les 2 immeubles dont les façades principales donnent sur la Place Paul DOUMER et à les remettre en bon état d'habitabilité. Le 3^e immeuble enclavé, à l'état de ruine, sera démoli et le terrain d'assiette déblayé des gravats et remis en état.

Les immeubles n'étant pas situés sur l'axe commercial protégé, 2 scénarios de restauration sont proposés :

- Scénario 1 : La transformation des cellules commerciales en logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. Après travaux 5 logements seraient donc disponibles ;
- Scénario 2 : La conservation et la restauration des cellules commerciales et des logements aux étages, avec, pour finalité, un programme de 3 logements et 2 commerces.

46

Scénario 1 : Transformation des cellules commerciales en logements

Le programme comprend des travaux de restructuration et de mise en état de décence et de sécurité des logements, de mise en sécurité, y compris sanitaire, des parties communes et de restauration de l'enveloppe extérieure des bâtiments. Ainsi, le programme de travaux prévoit :

- le curetage des parcelles enclavées et leur aménagement à usage des occupants des immeubles sur rue ;
- la suppression des rez-de-chaussée commerciaux et leur transformation en logements accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- la recomposition des logements ;
- le réaménagement des parties communes ;
- le ravalement des façades avant et arrière.

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 ou rampant des combles aménagés).
- **Installation d'une ventilation adaptée dans chaque logement.**
- **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.

- **Transformation des cellules commerciales en logements accessibles aux PMR.**
- **Réorganisation des logements** afin de respecter le Règlement Sanitaire Départemental en termes de surface des pièces principales et d'éclairage naturel.
- **Mise aux normes des installations électriques des logements.**

- **Installation de détecteurs incendie.**
- **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** : vérification de la stabilité des sols, restauration si nécessaire et remplacement des revêtements de sol ou restauration lorsque cela est possible.
- **Remplacement des équipements sanitaires vétustes ou défectueux** (douche, lavabo, WC et évier), et pose d'équipements adaptés aux personnes à mobilité réduite dans les logements au rez-de-chaussée.
- **Création de sas entre WC et pièces de vie** dans chaque logement.

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.

- **Remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble**, avec sonnettes et interphones.
- **Réfection ou remplacement des boîtes aux lettres.**
- **Sécurisation de l'escalier** en installant un garde-corps ainsi qu'une rampe d'escalier stable lorsque ceux-ci sont manquants. Réparation des marches meubles de l'escalier.
- **Mise en conformité de l'installation électrique et du réseau téléphonique.**
- **Vérification des dispositifs d'éclairage** et réparation si nécessaire.
- **Mise en conformité des compteurs** avec les travaux de réorganisation des logements afin que chaque logement possède un compteur (électricité, eau...) clairement identifié.
- **Réfection des revêtements muraux et des plafonds dégradés** : travaux de plâtrerie et peinture.

Travaux extérieurs prescrits par l'ORI

Les immeubles se situant dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, les travaux de façades seront soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

- En façade, **suppression les bandeaux commerciaux.**
- **Recomposition des rez-de-chaussée en respectant la trame verticale des immeubles** : remplacement des vitrines par des fenêtres, pose de portes d'entrée pour transformer les locaux commerciaux en logements.
- **Ravalement de la façade principale.**
- **Reprise complète de la façade arrière.** Rejointoiement de la partie en brique, uniformisation des matériaux, reprise de la partie en parpaing. Etanchéisation des murs en parpaing par la pose d'un bardage ou d'un enduit.

- **Réfection du système d'écoulement des eaux de pluie.**
- **Réfection complète des toitures** et remplacement des fenêtres de toit si nécessaire.
- **Désencombrement et nettoyage** de la cour.
- **Curetage des restes du bâtiment de fond de cour** afin d'écartier tout danger et de mettre fin au péril. Enlèvement des gravats à la suite du curetage.
- **Démolition de l'extension de l'immeuble 7, création d'un local commun destinés aux occupants : poubelles, local à vélos...** dans la cour.
- **Désencombrement, nettoyage et désinfection** de la cave.
- **Réfection de l'ensemble des cheminées ou suppression** si leur utilité n'est plus avérée.

48

Suivant ce programme de travaux, les immeubles 7 et 9 place Paul Doumer abriteront 5 logements (dont 2 logements adaptés aux personnes à mobilité réduite), un grenier, un local poubelle, un emplacement couvert pour vélos et un espace extérieur qui peut être aménagé en espace commun ou en espaces privatifs pour les logements au rez-de-chaussée.

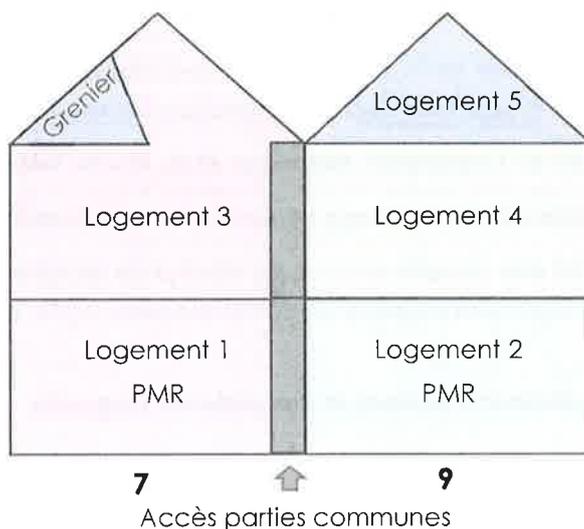
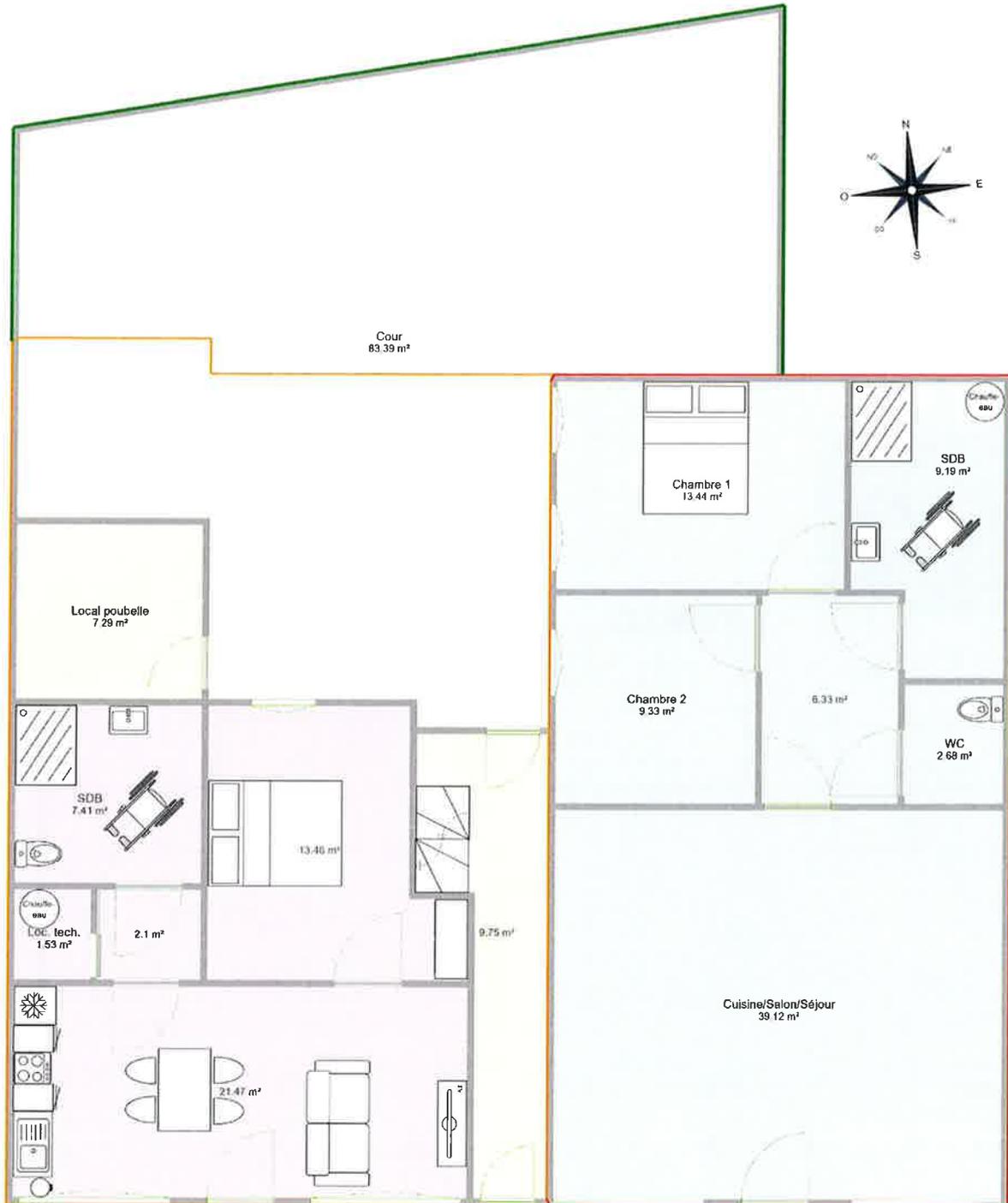


Schéma d'occupation des immeubles 7 et 9 place Paul Doumer projeté

EXEMPLES DE PLANS DES LOGEMENTS PROJETES

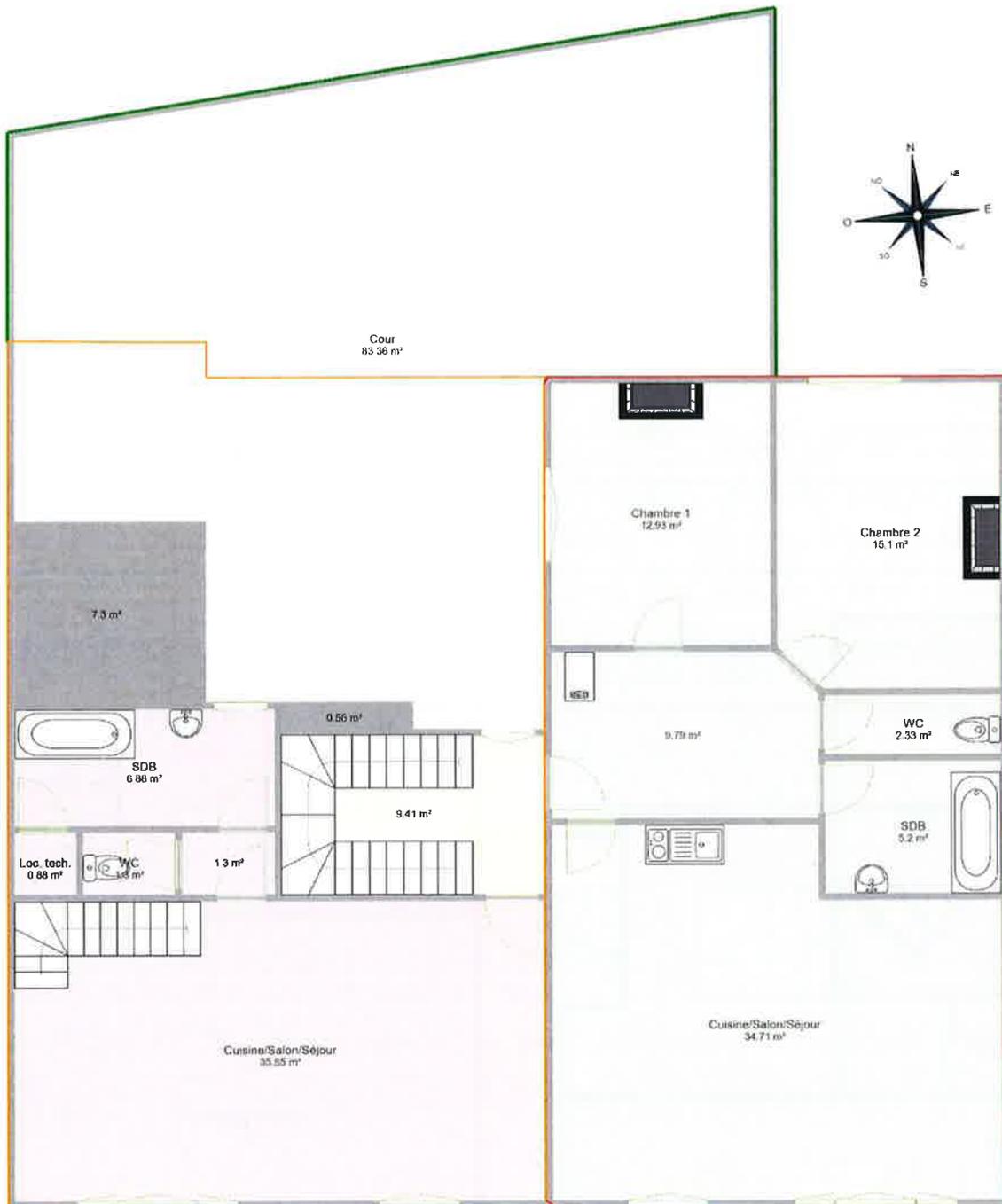
Exemple de plan projeté du rez-de-chaussée des immeubles 7-9 place Paul Doumer



7

Façade d'entrée - Côté rue

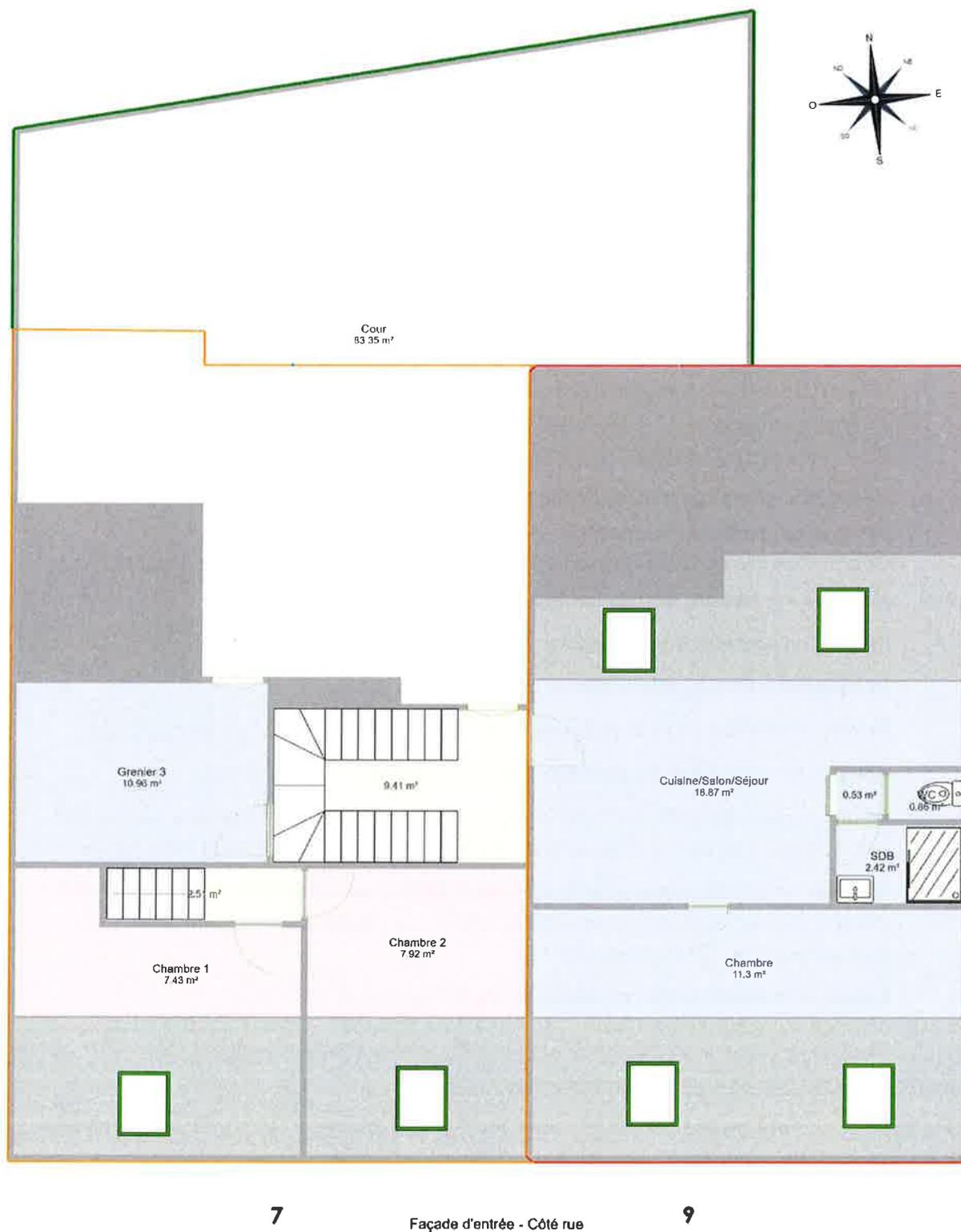
9



7

Façade d'entrée - Côté rue

9



Scénario 2 : Conservation et restauration des cellules commerciales

Le programme comprend, à l'identique du scénario 1, des travaux de mise en état de décence et de sécurité des logements, de mise en sécurité des parties communes et d'amélioration de l'enveloppe extérieure du bâtiment. Il prévoit également la restauration des cellules commerciales à cet usage.

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 ou rampant des combles aménagés au dernier niveau).
- **Installation d'une ventilation adaptée dans chaque logement et commerce.**
- **Installation d'un mode de chauffage performant** et suffisamment dimensionné pour permettre un chauffage homogène de chaque logement et commerce.

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.

- **Vérification des planchers des cellules commerciales** et restauration si nécessaire.
- **Réorganisation des logements** afin de respecter le Règlement Sanitaire Départemental en termes de surface des pièces principales et d'éclairage naturel.
- **Mise aux normes des installations électriques des logements.**
- **Installation de détecteurs incendie.**
- **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** : vérification de la stabilité des sols, restauration si nécessaire et remplacement des revêtements de sol ou restauration lorsque cela est possible.
- **Remplacement des équipements sanitaires vétustes ou défectueux** (douche, lavabo, WC et évier), et pose d'équipements adaptés aux personnes à mobilité réduite dans les logements au rez-de-chaussée.
- **Création de sas entre WC et pièces de vie** dans chaque logement.

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.

- **Remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble**, avec sonnettes et interphones.
- **Réfection ou remplacement des boîtes aux lettres.**

- **Sécurisation de l'escalier** en installant un garde-corps ainsi qu'une rampe d'escalier stable lorsque ceux-ci sont manquants. Réparation des marches meubles de l'escalier.
- **Mise en conformité de l'installation électrique et du réseau téléphone.**
- **Vérification des dispositifs d'éclairage** et réparation si nécessaire.
- **Mise en conformité des compteurs** avec les travaux de réorganisation des logements afin que chaque logement possède un compteur clairement identifié.
- **Réfection des revêtements muraux et des plafonds dégradés** : travaux de plâtrerie et peinture.

Travaux extérieurs prescrits par l'ORI

Les immeubles se situant dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, les travaux de façades seront soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

- **Restauration des devantures commerciales et des bandeaux dans le respect de la trame architecturale et de la composition des immeubles.**
- **Nettoyage des vitrines commerciales**, et installation de systèmes de sécurité.
- **Ravalement de la façade principale.**
- **Reprise complète de la façade arrière.** Rejointoiement de la partie en brique, uniformisation des matériaux si possible, reprise de la partie en parpaing. Etanchéisation des murs en parpaing par la pose d'un bardage ou d'un enduit.
- **Réfection du système d'écoulement des eaux de pluie.**
- **Réfection complète des toitures** et remplacement des fenêtres de toit si nécessaire.
- **Désencombrement et nettoyage** de la cour.
- **Curetage urgent des restes du bâtiment de fond de cour** afin d'écartier tout danger et de mettre fin au péril. Enlèvement des gravas à la suite du curetage.
- **Démolition de l'extension de l'immeuble 7, création d'un local commun pour poubelles et d'un emplacement couvert pour vélos** dans la cour.
- **Désencombrement, nettoyage et désinfection** de la cave.
- **Réfection de l'ensemble des cheminées ou suppression** si leur utilité n'est plus avérée.

Suivant ce programme de travaux, les immeubles 7 et 9 place Paul Doumer abriteront 3 logements, 2 cellules commerciales, un grenier, un local poubelle, un emplacement couvert pour vélos et un espace extérieur.

ESTIMATION DES COÛTS DE TRAVAUX PAR POSTES D'INTERVENTION

Scénario 1 : Transformation des cellules commerciales en logements

Travaux dans les logements

Grands postes de Travaux	Coût HT moyen estimé par logement	Coût HT estimé du projet
Isolation thermique (murs et toiture) – isolation phonique – plâtrerie - peinture	10 000 €	50 000 €
Electricité – chauffage - ventilation	7 000 €	35 000 €
Menuiserie intérieure - sols	4 000 €	20 000 €
Plomberie - sanitaires	4 000 €	20 000 €
Total des travaux dans les logements		125 000 €

54

Travaux dans les parties communes

Travaux	Coût HT du projet
Plâtrerie - peinture	6 000 €
Electricité (installation électrique, téléphone, compteurs, éclairage et interphone)	8 000 €
Menuiseries (porte d'entrée, escalier)	7 000 €
Equipements divers (boîtes aux lettres)	500 €
Total des travaux dans les parties communes	21 500 €

Travaux extérieurs

Travaux	Coût HT du projet
Maçonnerie – ravalement façades avant et arrière – suppression façades commerciales	32 000 €
Menuiseries extérieures (portes et fenêtres des locaux commerciaux, remplacement des menuiseries vétustes)	20 000 €
Réfection des toitures, remplacement des fenêtres de toit	35 000 €
Désencombrement cave	1 500 €
Total des travaux extérieurs	88 500 €

Le coût total des travaux de restauration des immeubles est estimé à 235 000 € HT.

Travaux de démolition

Travaux	Coût HT du projet
Démolition immeuble en fond de cour et extension de l'immeuble 7	20 000 €
Enlèvement gravas à la suite des démolitions et nettoyage/aménagement de la cour	3 000 €
Total des travaux extérieurs	23 000 €

Au coût total des travaux de restauration de l'immeuble estimé à 235 000 €, s'ajoute le coût estimé de la démolition, soit 23 000 € HT.

55

Scénario 2 : conservation et restauration des cellules commerciales

Travaux dans les logements (aux étages)

Travaux	Coût HT moyen par logement	Coût HT du projet
Isolation thermique (murs et toiture) – isolation phonique – plâtrerie - peinture	10 000 €	30 000 €
Electricité – chauffage - ventilation	7 000 €	21 000 €
Menuiserie intérieure - sols	4 000 €	12 000 €
Plomberie - sanitaires	4 000 €	12 000 €
Total des travaux dans les logements		75 000 €

Travaux dans les commerces

Travaux	Coût HT moyen par commerce	Coût HT du projet
Isolation thermique (murs et toiture) – isolation phonique – plâtrerie - peinture	7 000 €	14 000 €
Electricité – chauffage - ventilation	7 000 €	14 000 €
Travaux extérieurs (devantures, vitrines, bandeaux, pose de systèmes de sécurité)	4 000 €	12 000 €
Réfection des planchers	3 000 €	6 000 €
Total des travaux dans les commerces		46 000 €

Travaux dans les parties communes

Travaux	Coût HT du projet
Plâtrerie - peinture	6 000 €
Electricité (installation électrique, téléphone, compteurs, éclairage et interphone)	8 000 €
Menuiseries (porte d'entrée, escalier)	7 000 €
Equipements divers (boîtes aux lettres)	500 €
Total des travaux dans les parties communes	21 500 €

56

Travaux extérieurs

Travaux	Coût HT du projet
Maçonnerie – ravalement façades avant et arrière – suppression façades commerciales	32 000 €
Menuiseries extérieures (remplacement des menuiseries vétustes)	7 000 €
Réfection des toitures, remplacement des fenêtres de toit	35 000 €
Désencombrement cave	1 500 €
Total des travaux extérieurs	75 500 €

Le coût total des travaux de restauration des immeubles est estimé à 218 000 € HT.

Travaux de démolition

Travaux	Coût HT du projet
Démolition immeuble en fond de cour et extension de l'immeuble 7	20 000 €
Enlèvement gravas à la suite des démolitions et nettoyage de la cour	3 000 €
Total des travaux extérieurs	23 000 €

Au coût total des travaux de restauration de l'immeuble estimé à 218 000 €, s'ajoute le coût démolition estimé à 23 000 € HT.

ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES APRES RESTAURATION

Nous estimons le coût de restauration de l'ensemble des immeubles :

- autour de 258 000€ HT pour le scénario 1 : transformation des cellules commerciales en logements PMR ;
- autour de 241 000 € HT pour le scénario 2 : conservation et restauration des cellules commerciales.

La valeur immobilière des immeubles, en l'état, peut être estimée à 25 000€ chacun, soit 50 000 € pour l'ensemble.

La surface totale habitable et utile de l'immeuble 7 est de 154 m² : 92 m² pour les logements et 62 m² pour le commerce.

La surface totale habitable et utile de l'immeuble 9 est de 191 m² : 112 m² pour les logements et 79 m² pour le commerce.

Après travaux de restauration la valeur des immeubles est donc estimée

- à 308 000 €, soit 154 000 € par immeuble, soit 892 €/m² pour le scénario 1
- à 291 000 €, soit 145 500 € par immeuble, soit 843 €/m² pour le scénario 2

Le site officiel des valeurs immobilières « *meilleursagents.com* » nous informe que, sur la commune de LA FERRE, le prix moyen au m² est de 807 €, avec une fourchette variant de 464 € à 1 114 €/m². Les 2 scénarios d'opération de restauration immobilière du 7-9 place Paul Doumer apparaissent donc réalistes, au regard du marché immobilier sur la commune. Les programmes de travaux prescrits permettront de mettre sur le marché, des logements peu énergivores et qualitatifs.

Les propriétaires actuels ou futurs acquéreurs, dès lors qu'ils accepteront de conventionner les logements – en loyer social ou très social – bénéficieront des aides publiques conséquentes mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU, pour réaliser les travaux : ANAH, EPCI, Département, Région, Action Logement.

PROBLEMATIQUE DU RELOGEMENT DURANT LE TEMPS DES TRAVAUX

Compte tenu de l'occupation de 2 des logements et d'un commerce, 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.

Les locataires des logements 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.

Concernant l'activité de restauration-snack, une rencontre du gérant est indispensable afin de recueillir ses souhaits d'arrêter ou de poursuivre son activité. S'il souhaite la poursuivre, la commune de LA FERRE est propriétaire de cellules commerciales actuellement vacante rue de la République. Une mise en relation du gérant avec le service approprié de la mairie pourra donc être faite. Par ailleurs, d'autres espaces commerciaux vacants en centre-ville pourraient accueillir cette activité.

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 approximative des plafonds de loyer HC applicables pour les logements		
		T2 sous combles	T2	T3
Social	7,20 €/m ²	235 €	325 €	540 €
Très social	5,59 €/m ²	185 €	250 €	420 €

5. ANNEXES

Bail du logement 9 place Paul Doumer, loué à M. LECLERCQ

Rapport d'analyse technique concernant le logement
9 place Paul Doumer, loué à M. LECLERCQ

Fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité portant sur le logement 9
place Paul Doumer, loué à M. LECLERCQ, et les parties communes

Fiche de visite habitat dégradé portant sur le logement 9 place Paul
Doumer, loué à Mme FALEUR et les parties communes

Courrier du PDLHI suivant la visite pour constat d'infraction au RSD

Bail du logement 9 place Paul Doumer, loué à Mme FALEUR

Exemple du courrier informant les propriétaires de la mise en place
d'une OPAH-RU sur le secteur de la CACTLF

Exemple du courrier informant les propriétaires de la volonté de
mettre en place une ORI

Réponse de la SCI AJADA

Reportage photos

Octobre 2020

CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENT NU
Soumis au titre 1er de la loi n° 89 – 462 du 6 juillet 1989

HABITATION PRINCIPALE
 HABITATION PRINCIPALE ET PROFESSIONNEL POUR LA PROFESSION DE :
Le locataire s'interdit d'exercer dans les locaux toute activité commerciale, artisanale ou industrielle

MANDATAIRE :

Entre les soussignés :
SCI AJADA

RAGANNE GESTION
191 avenue de Reims
02200 Villeneuve Saint Germain
Tel : 03.23.59.63.38
Carte professionnelle
n°CPI0201 2018 000 028 473

dénoté « LE BAILLEUR »

ET
MR LECLERCQ Tony
Né le 03.03.1982 à CHAUNY

dénoté « LE LOCATAIRE »

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :
Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui accepte les conditions suivantes :

LOCAUX

Adresse : 9 place Paul Doumer, 1^{er} étage porte face, 02800, LA FERRE. (Lot n°3, 4 et 5)
Ancien locataire : Mme MOROY Aline

CONSISTANCE

Désignation des locaux : Appartement de type 3 comprenant une pièce de vie, une cuisine, une salle d'eau, un WC séparé et deux chambres.

Type d'habitat :

- Immeuble collectif
 Immeuble individuel

Régime juridique de l'immeuble :

- Mono propriété
 Copropriété

Période de construction :

- avant 1949 de 1949 à 1974 de 1975 à 1989 de 1989 à 2005 depuis 2005

Surface habitable : 72 m²

Nombres de pièces principales : 3

Le cas échéant - Autres parties du logement :

- grenier comble aménagé terrasse balcon loggia
 jardin privatif

Le cas échéant - Eléments d'équipement du logement :

- cuisine équipée wc sanibroyeur wc séparé wc baignoire
 douche bidet

Modalité de production de chauffage :

- individuel collectif - Modalité de répartition :

Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

- individuel collectif - Modalité de répartition :

Paraphes :

 T.C

Le cas échéant - Désignation des locaux et équipements accessoires à l'immeuble à usage privatif du locataire :

O cave O parking n°..... O garage n°..... O piscine O poubelles
O O..... O.....

Le cas échéant - Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

O garage à vélo O ascenseur O espace verts O local poubelles O gardiennage
O aires et équipements de jeux O O

Le cas échéant - Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

.....
.....
.....

FIXATION du LOYER

Le montant du loyer d'un montant mensuel de 150.00 € est fixé en application de l'article 17 -a) ou de l'article 17 b) de la loi :

Art. 17.- a) Librement fixé entre les parties, le logement entrant dans l'une des catégories suivantes :

Logement neuf

Logement vacant ayant fait l'objet de travaux de mise et de remise aux normes définitives par le décret n° 87 - 149 du 6 mars 1987

Logement conforme aux normes définies par le décret n° 87 - 149 du 6 mars 1987 et faisant l'objet d'une première location

Logement conforme aux normes définies par le décret n° 87 - 149 du 6 mars 1987 et ayant fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration, portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année de loyer antérieur.

Art. 17.-b) Identique au dernier loyer du précédent locataire, éventuellement révisé en fonction de l'indice de référence des loyers.

Fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage, pour des logements comparables dans les conditions définies à l'art. 19 de la loi, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandaté à cet effet. Il sera révisé chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (voir page 5).

CONDITIONS GENERALES

I DUREE -RESILIATION -RENOUVELEMENT (art. 10, 11, 12, 13, 15 et 17 de la loi)

A - CONTRAT D'UNE DUREE MINIMALE DE 3 ANS

. DUREE INITIALE : (articles 10 et 13 de la loi). Le contrat est conclu pour une durée au moins égale à 3 ans (bailleur « personne physique » ou « Sté civile immobilière familiale » ou indivision) ou à 6 ans (« bailleur personne morale »).

. RESILIATION - CONGE : (articles 13 et 15 de la loi)

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la signification de l'acte par huissier ou de la remise en main propre.

- par le locataire, à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à 1 mois sur justificatif en cas de premier emploi, mutation professionnelle, perte d'emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, si son état de santé justifie un changement de domicile, s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, si on lui attribue un logement social alors que le logement actuel est dans le parc privé

- par le bailleur, en prévenant le locataire 6 mois au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé devra indiquer le motif allégué et :

- en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur (bailleur « personne physique »), son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire, ou l'un des associés (bailleur « sté civile familiale »).

- en cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire pendant les deux premiers mois de préavis.

Paraphes :

.....

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé, le locataire est déchu de tout titre d'occupation

. RENOUELEMENT : (articles 10, 11, 13 et 17§ c de la loi)

Six mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier :

- soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à un an) pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (bailleur « personne physique » ou « sté civile familiale ») ;
- soit à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où le dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à 3 ans (bailleur « personne physique » ou « Sté civile familiale ») ;

Dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi.

. TACITE RECONDUCTION : (articles 10 et 13 de la loi)

A défaut de renouvellement ou de congé motivé dans les meilleurs conditions de forme et de délai prévu ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux CONDITIONS ANTERIEURES, pour une durée égale à celle du contrat initial ou, si la durée du contrat initial est inférieure, reconduit pour une durée au moins égale à 3 ans en cas de bailleur « personne physique » ou « Sté civile familiale »).

B – CONTRAT D'UNE DUREE INFERIEURE A 3 ANS POUR RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES JUSTIFIEES : (articles 11 et 13 de la loi).

. DUREE INITIALE : les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à 3 ans, mais d'au moins 1 an, quand un événement précis justifie que le bailleur « personne physique » ou « Sté civile familiale » ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales mentionnés au contrat.

. CONGE : le congé devra être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- par l'ensemble des locataires, à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à 1 mois sur justificatif en cas de premier emploi, mutation professionnelle, perte d'emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, si son état de santé justifie un changement de domicile, s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, si on lui attribue un logement social alors que le logement actuel est dans le parc privé
- par le bailleur, en confirmant la résiliation de l'événement familial ou professionnel deux mois avant le terme du contrat, ce report n'étant possible qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation au terme prévu dans le contrat.

. TRANSFORMATION EN CONTRAT DE TROIS ANS :

Lorsque l'événement ne s'est produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de 3 ans.

II – CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LES LOCAUX VACANTS CONSTRUITS AVANT LE 1.9.1948

Conformément à l'article 25 de la loi n°86-1290 du 23.12.86 (modifié 1989), les locaux à compter du 23.12.1986 (hormis ceux classés en cat. IV) et satisfaisant aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la commission nationale de concertation ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n°48-1360 du 1.9.1948.

Ils sont désormais régis par les chapitres Ier à III du Titre de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 ne satisfont pas aux normes précitées, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixé par le bailleur ou proposé par le locataire.

A défaut de mise aux normes effectuées dans les conditions précitées, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément à l'article 17§b de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

III – CHARGES (article 23 de la loi)

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste définie par décret en Conseil d'Etat.

Les charges récupérables d'un montant mensuel de 0.00 €, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun à la chose louée ;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement (y compris taxes d'ordures ménagères).

Ces charges seront réglées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles ou trimestrielles et feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Le montant des charges sera fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence.

Ce montant est fixé au prorata des tantièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre répartition : surface, volume,etc.....

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

Paraphes :

 T.C

La taxe d'ordures ménagères pourra faire l'objet d'une facturation annuelle sans provisions.

IV – DEPOT DE GARANTIE (article 22 de la loi)

son montant est indiqué en page 6

Conformément à l'article 10 de la loi 2008-111, portant modificatif à l'article 22 de la loi 89 - 462, le dépôt de garantie éventuellement demandé par le bailleur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations ne pourra excéder un mois de loyer net de charges.

Non productif d'intérêts, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel. Il sera rendu au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu responsable aux lieux et place du locataire (le départ étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation au bailleur de la quittance « taxe d'habitation » (art. 1686 du C.G.I.), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

Dans le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le bailleur pourra conserver sans intérêt une provision de 20% pour le couvrir des charges en attente d'approbation des comptes.

A défaut de restitution dans le délai de deux mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêts au taux légal au profit du locataire.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyers.

V – TRAVAUX EVENTUELS ENTRAINANT MODIFICATION DU LOYER (article 6 et 17 de la loi)

<TRAVAUX éventuellement EXECUTES par le BAILLEUR (article 17§ de la loi) :

Conformément à l'article 6 de la loi, si le logement répond aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues à l'article 26 de la loi, les parties peuvent convenir par une clause expresse, à certains travaux de remise du logement en bon état d'usage et de réparations incombant au bailleur, seront exécutés par le locataire. La réduction de loyer, la durée de cette réduction et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées, sont indiquées en page 6 du présent contrat.

< TRAVAUX D'AMELIORATION éventuellement EXECUTES par le BAILLEUR (article 17§ de la loi) :

Conformément à l'article 17 de la loi, les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter. Cette clause fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

A. Le cas échéant - Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectuée depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

.....

B. Le cas échéant - Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

.....

C. Le cas échéant - Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

.....

VI – ETAT DES LIEUX (article 3 de la loi)

l'état des lieux est annexé au contrat

Conformément à l'article 3 de la loi, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution au bailleur. A défaut, il sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié.

Le loyer sera dû par le locataire jusqu'à restitution des clés et état des lieux de sortie.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

VII – OBLIGATIONS DU BAILLEUR (article 6 de la loi) :

1 – Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement (hormis les travaux faisant l'objet de la clause expresse stipulée au chapitre V ci-avant).

2 – Assurer au locataire la jouissance paisible et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (hormis ceux, qui, consigné dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse de travaux stipulée au chapitre V ci-avant).

3 – Entretien des locaux en état de service à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

4 – Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.

5 – Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

6 – Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.

7 – Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

VIII – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (article 7 de la loi)

1 – Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.

2 – User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.

Paraphes :

 T.L

3 - Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

4 - Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat (et provisoirement par le décret n°87-712 du 27 août 1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

5 - Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an, les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz, ...) et en justifier la première demande du bailleur.

6 - Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent, à défaut il serait responsable de l'aggravation du dommage et de son trouble de jouissance.

7 - Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.

8 - Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité » pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9 - Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Exécuter strictement toutes les dispositions au règlement de copropriété dont des extraits lui ont été communiqués par le bailleur en application de l'article 3 de la loi.

10 - S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégâts des eaux, ... et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui produisant police et quittance(s). Il devra en justifier ainsi que chaque année, sous sa responsabilité, et sans que le bailleur n'ait à lui demander.

11 - Le locataire s'interdit expressément d'exercer dans les locaux loués une activité commerciale, industrielle, artisanale, ou profession libérale. Il s'interdit également de domicilier dans les lieux loués une entreprise commerciale ou artisanale sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

A DEFAUT, LE BAILLEUR POURRA DEMANDER LA RESILIATION du contrat en application de la clause résolutoire.

12 - laisser visiter, en vue de la vente ou de la location (pendant la période de préavis) les lieux loués deux heures par jour, pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties, à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.

13 - Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

14 - permettre au bailleur, au minimum, une visite annuelle des lieux loués. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties, à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h, les jours ouvrables.

15 - Ne pas utiliser de poêle à pétrole.

16 - Ne rien entreposer dans les parties communes de l'immeuble (en cas de location en copropriété). Le locataire ne pourra pas déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclette, cycles à moteur, et autre véhicules, voitures d'enfant ou poussettes.

17 - Satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène relatifs à son occupation, et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées. Le locataire devra, avant de libérer les lieux, justifier au bailleur qu'il a acquitté toutes les impositions et taxes dont il serait redevable, ainsi que sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité et autre fourniture

18 - Ne pas détenir de chien de première catégorie au sens de l'article L.211-12 du code rural

IX - CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES (articles 7 § et 24 de la loi)

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat. Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement de celui-ci.

- Un mois après commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs, en cas de non respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles du voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail serait également résilié de plein droit.

Une fois acquis au bailleur de bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra délivrer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du code civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

X - SOLIDARITE INDIVISIBILITE - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité :

- entre les parties ci-dessus désignées sous le vocable « le(s) locataire(s) ».

- entre les « co-locataires ».

- entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code Civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

XI - FRAIS - HONORAIRES (article 5 de la loi)

A COMPLETER éventuellement en page 6

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés entre les parties payables directement par chacune d'elle au mandataire. Il en sera de même pour les frais d'huissier, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux (article 3 de la loi).

Paraphes :

D'autre part, le mandataire sera en droit de demander un forfait de 15,25 € pour tout courrier recommandé visant à relancer le locataire pour la fourniture annuelle du contrat d'entretien de la chaudière et/ou de son attestation d'assurance couvrant les risques locatifs.

Enfin, en cas de départ, il sera demandé au locataire de fournir un avis de déménagement visé par le centre des impôts. Dans le cas où le locataire serait défaillant, le mandataire obligé d'effectuer cette démarche à la place du locataire facturera un forfait de 15,25 € au locataire.

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivantes :

BAILLEUR

« PERSONNE PHYSIQUE
OU SCI FAMILIALE »

« PERSONNE MORALE »

Durée initiale du contrat : TROIS ANS SIX ANS
(voir conditions générales Chapitre I)

Durée réduite à :AN(S) (minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie)
Événement et raisons justifiant la durée réduite du contrat de location :

Date de prise d'effet Le contrat prendra effet le : 03.04.2019

Renouvellement – Congé (préavis par le bailleur) S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues au chapitre I des conditions générales, soit au plus tard le : 02.10.2024

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location

Sommes en toutes lettres	Sommes en chiffres
--------------------------	--------------------

LOYER MENSUEL CENT CINQUANTE EUROS 150.00€

PROVISIONS SUR CHARGES

TOTAL CENT CINQUANTE EUROS 150.00€

Termes et modalité de paiement Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 1^{er} de chaque mois, entre les mains du bailleur ou de son mandataire par chèque, virement ou prélèvement

Révision de loyer Le loyer sera révisé chaque année le : 02.04
Indice de référence des loyers du : 4^{eme} trimestre 2018 Valeur moyenne: 129,03

Dépôt de garantie (C.G Chapitre IV)

Sommes en toutes lettres	Sommes en chiffres
CENT CINQUANTE EUROS	150.00€

Honoraires plafonnés pour le locataire : 8€ du m2 pour prestations de visite, constitution du dossier et rédaction de bail, 3€ du m2 pour l'état des lieux d'entrée soit au total 11€ du m2 soit : 732,00€

Honoraires réel à partager : 270.00€ à la charge du locataire pour 135.00€
(C.G Chapitre XI) à la charge du propriétaire pour 135.00€

Conditions particulières : respecter les caractéristiques suivantes : coloris neutres, plafond mat, ne pas enlever les éventuelles fibres de verre, ne pas percer les bâtis et fenêtres.

Le(s) locataire(s) déclare(nt) connaître parfaitement les lieux loués pour les avoir visités et en accepte(nt) l'état.

Documents annexés :

- Etat des lieux contradictoire établi lors de la remise des clés au locataire
- Liste des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat (décret n° 87 -712 du 26 août 1987)
- Liste des charges récupérables définie par décret en Conseil d'Etat (décret n°87 -713 du 26 août 1987)
- Acte de caution solidaire, le cas échéant.
- Copie des extraits du règlement de copropriété (destination de l'immeuble, jouissance et usage des parties communes et privatives, quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges)
- Diagnostic technique :
 - Diagnostic de performance énergétique
 - constat de risque d'exposition au plomb des bâtiments construits avant à 1949

Paraphes :

Ab Tol



RAPPORT D'ANALYSE TECHNIQUE

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en OPAH-RU CACTLF



Type de bien et adresse :

**7-9 Place Paul Doumer
02800 LA FERÉ**

Nom et qualité de la personne rencontrée : LECLERCQ Tony - Locataire
Nom des occupants : LECLERCQ Tony

Nom du propriétaire en titre du 7 : SCI QUATRE IMMO
Représentée par M. Samir BOUKELLIF
2 rue du professeur Lamaze
59000 LILLE

Nom du propriétaire en titre du 9 : SCI AJADA
Représentée par M. Alain FOURNIER
1 rue Jean Jaurès
02130 FERÉ-EN-TARDENOIS

Date de la visite : 04/08/2020
Codification du dossier : LF-RD-1908 - LF-RD-1909

Diagnostic réalisé par : **Société Page9 – SANTERRE**
Ludivine POUCHAIN – Conseillère Habitat

Ce présent diagnostic, et les préconisations de travaux qui l'accompagnent, ont été établis dans le cadre d'une prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en OPAH-RU CACTLF.

Celle-ci a pour objectif de vous apporter un conseil technique fiable, objectif et non commercial dans la réalisation de votre projet travaux. Les recommandations ou prescriptions formulées au sein de ce document visent à aider les propriétaires à prendre leur décision ou à se mettre en conformité avec la réglementation, de la manière la plus éclairée qui soit en identifiant :

- les travaux les plus cohérents d'un point de vue technique et de l'efficacité énergétique du logement ;
- les travaux nécessaires au regard de la sécurité et de la santé des occupants ;
- les travaux les plus impactants et bénéfiques pour les occupants.

Quelques conseils après lecture de ce diagnostic :

- En cas de demande de subvention, ne jamais commencer les travaux avant accord écrit des financeurs.
- Ne jamais signer un devis ou tout autre document fourni par une entreprise sans une mure réflexion préalable et une lecture attentive des documents présentés. Une signature vaut engagement de votre part.
- En cas de doute sur un devis, ne pas hésiter à solliciter notre conseil ou celui d'organismes d'information sur le logement (ADIL, espaces info-énergie par exemple).
- Chercher à comparer les prix en consultant plusieurs entreprises.

CARACTERISTIQUES RELATIVES A L'OCCUPATION DU LOGEMENT 9 PLACE DOUMER

Objet de la visite : Rapport technique réalisé dans le cadre de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en OPAH-RU CACTLF et en perspective du montage d'un dossier de Restauration Immobilière, sous arrêté préfectoral.

Présentation des occupants :

Nombre d'occupants réguliers : 2
▪ Sur-occupation : NON

Statut : Locataires

Situation professionnelle des occupants : Employé pour monsieur, sans emploi pour madame

Date d'entrée dans le logement : 2019

Intentions du propriétaire avant diagnostic :

Le propriétaire ne souhaite pas faire de travaux et souhaite vendre l'immeuble. L'immeuble est en vente auprès d'une agence immobilière (Opéra Immobilier à Charmes) au prix de 45 000 €.

CARACTERISTIQUES GENERALES RELATIVES AUX IMMEUBLES 7 ET 9 PLACE DOUMER

Age des immeubles : <1949

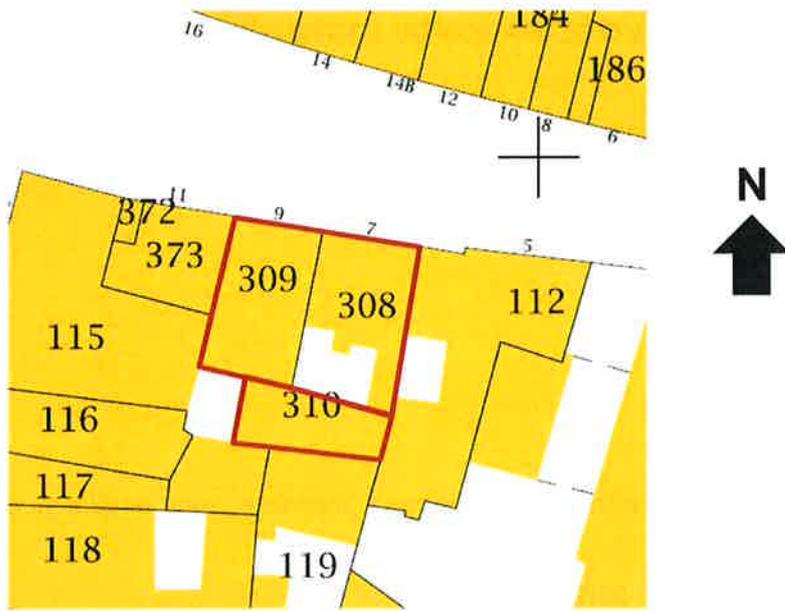
Gabarit : R+1+Combles aménageables

Rez-de-Chaussée commerciaux / étages d'habitation

Ruines d'un ancien bâti en brique, en cœur d'îlot, parcelle AE310, rattaché à la propriété du n°7, appartenant à la SCI QUATRE IMMO

Matériau façades : Brique en façade avant, brique et parpaing en façade arrière

Implantation des immeubles sur les parcelles : en alignement du front à rue



Croquis sommaires (information non contractuelle)

RDC



Façade d'entrée - Côté rue

Etage 1



Etage 2



CONCLUSION DU CHARGE D'OPERATIONS

▪ Appréciation globale de l'état du logement 9 place Doumer et des parties communes au 7 et au 9

Il s'agit de 2 immeubles composés chacun d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée, un logement au 1^{er} étage et de greniers, potentiellement aménageables. Les parties communes desservent les 2 immeubles.

Le logement du n° 9 est occupé et a pu être visité. Le logement du n°7 est vacant, il n'a pas pu être visité. Il serait épisodiquement occupé, de façon informelle.

1. Gros œuvre :

- Toiture commune pour les 2 immeubles. Couverture en ardoise fibro-ciment. Ensemble en mauvais état. Forte présence de mousse et dégradation du matériau. Défauts d'étanchéité
- Façades en brique de pays. Très fort encrassement de la façade sur rue.
- Mur composé de matériaux hétérogènes en façade arrière : briques, pans de bois, parpaings. Ensemble très dégradé. Déjointoiement des briques, important, en façade arrière. Matériaux à nu (pans de bois et parpaings), sans revêtement. Présence de trous dans la façade. Très mauvaise réalisation des reprises de maçonnerie en parpaing.
- Immeuble de fond de cour en ruine : toiture et partie de murs effondrés, végétation sauvage pousse dans l'enceinte du bâtiment. Très forte déformation des murs restants. Ces derniers n'ont plus de lien structurel (charpente et planchers détruits) et souffrent donc d'une grande instabilité. Risque manifeste de chute de briques, voire de pans de murs du fait de la fragilité structurelle de l'ensemble. **Situation de péril imminent.**
- Escalier en bois des parties communes instable, certaines marches risquent de casser à chaque passage. Risque de chute de personnes. Danger pour les occupants
- Conduit de cheminée qui s'effondre sur lui-même causant des chutes de briques dans le conduit.
- Plancher du 1^{er} étage instable, souplesse du plancher, formation de trous (dans la chambre 2).

2. Etanchéité, Isolation, ventilation :

- Absence d'isolation thermique en toiture et sur les murs extérieurs.
- Ventilation mécanique non fonctionnelle.
- Présence de tâches d'humidité et de moisissures dans la salle de bain et dans les chambres du logement occupé, le papier peint se décolle à cause de l'humidité.
- Certaines menuiseries de l'immeuble en simple vitrage. Porte d'entrée de l'immeuble en bois. Menuiserie vétuste.

3. Réseaux eau, électricité, gaz :

- Dans le logement occupé, chaudière gaz dangereuse car sans capot de protection. Equipement visiblement bricolé. Fonctionne mal et les chauffagistes refusent de l'enclencher face au risque qu'elle représente pour les locataires.
- Electricité vétuste et dangereuse dans les parties communes et le logement occupé (fils volants, disjoncteurs sans protection).

4. Equipements de confort et sanitaires :

- Présence d'équipements sanitaires en état de fonctionnement dans le logement occupé.

5. Organisation fonctionnelle, spécificités techniques du logement :

- Le logement occupé est fonctionnel, le volume des pièces est correct et on observe une luminosité naturelle correcte.

6. Autres :

- Les revêtements muraux et plafonds des parties communes sont très dégradés et non entretenus. Ecaillage des peintures : suspicion de présence de plomb.
- Tous les locataires ont accès à la cour qui est dangereuse étant donné l'état du bâtiment en ruine, de fond de parcelle.
- Il a été signalé la présence de squatteur dans l'immeuble causant de l'insécurité pour les locataires.
- Commerce du 7 loué : activité de restauration-snack. Commerce du 9 vacant. Devantures commerciales en mauvais état, bandeaux en bois défraîchis, tags sur les vitrines.

▪ **Préconisations du CO au vu de l'état de l'immeuble et du logement :**

Les immeubles sont dans un état de dégradation très avancé. Les désordres observés sur la structure des immeubles, dans les parties communes ainsi que dans les logements, représentent un réel danger pour les occupants. Une restauration complète des immeubles se révèle indispensable, ainsi que la démolition de la ruine en cœur d'îlot, pour leur mise en location.

1. Gros œuvre :

- Réfection complète des toitures et remplacement des fenêtres de toit si nécessaire.
- Ravalement de la façade principale.
Reprise complète de la façade arrière. Rejointoiement de la partie en brique, uniformisation des matériaux si possible, reprise de la partie en parpaing. Etanchéisation des murs en parpaing par la pose d'un bardage ou d'un enduit.
- Curetage urgent des restes du bâtiment de fond de cour afin d'écartier tout danger et de mettre fin au péril.
- Réfection totale des escaliers des parties communes.
- Réfection de l'ensemble des cheminées ou suppression si leur utilité n'est plus avérée.
- Vérification de l'ensemble des planchers et réfection.

2. Etanchéité, Isolation, ventilation :

- Isolation thermique des rampants ou du sol des combles perdus.
Isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés.
Isolation phonique des murs entre les logements et des planchers entre commerces et logements.
- Pose d'une ventilation fonctionnelle et adaptée dans chaque logement.
- Traitement des murs dégradés par l'humidité et des peintures écaillées.
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries en simple vitrage et de la porte d'entrée de l'immeuble.

3. Réseaux eau, électricité, gaz :

- Remplacement de la chaudière gaz et vérification de la conformité du réseau de gaz.
- Mise aux normes complète de l'installation électrique des parties communes et des logements.

4. Equipements de confort et sanitaires :

- Conservation et nettoyage des équipements sanitaires fonctionnels ou remplacement par des équipements neufs.

5. Organisation fonctionnelle, spécificités techniques du logement :

- Conservation de l'organisation du logement ou possibilité de déplacer le mur entre l'entrée et le salon/séjour afin d'intégrer la cuisine à la pièce de vie. Cela impose également de déplacer les portes de la salle de bain et des WC.

6. Autres :

- Réfection de l'ensemble des surfaces des parties communes.
- Fermer la cour aux locataires jusqu'à ce que celle-ci ne représente plus un danger. A l'issue de la réhabilitation, prévoir la création d'un local poubelle dans la cour.
- Remplacement de la porte d'entrée par une porte sécurisée.
- Réfection des devantures commerciales.

Les travaux devront être réalisés par des professionnels, si le propriétaire souhaite pouvoir bénéficier des aides financières de l'ANAH et des autres partenaires publics éventuels.

Les immeubles étant situé dans le périmètre de protection de monuments historiques, toute modification extérieure des immeubles sera soumise à l'avis de l'ABF.

Date du diagnostic : 14/08/2020

Signature du CH : Ludivine POUCHAIN

Page9

Siège : 270 Rue des Fusillés
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ
Tél. : 03 20 51 35 40
Mail : contact@page9.fr
□□□□□□□□

Adresse du bâtiment:

N°: 07-09 Voie : Place Paul Doumer
 Commune: LA FERRE
 Localisation précise:
 Réf. cadastrales: AE 308 - AE 309 - AE 310

Date(s) de visite: 04/08/2020
 Organisme: Page9

Éléments de description sommaires:

Affectation d'origine: Mixte
 Nombre d'étages: 2
 Nombre de logements: 2
 Autres: 2 cellules commerciales

Date d'établissement de la fiche: 04/09/2020
 Auteur de la fiche: Ludivine POUCHAIN

Fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité d'un bâtiment

	Situation				Absence	Note	DANGER!	Coefficient	Note à calculer		Valeur maximale
	bonne	médiocre	mauvaise	très mauvaise							
B1	0	1	2	3		1		x 1	1	3	
B2	0	1	2	3		1		x 1	1	3	
B3	0	1	2	3		2		x 1	2	3	
B4	0	1	2	3		3		x 1	3	3	
B5	0	1	2	3		1		x 2	2	6	
									9	18	
B6	0	1	2	3		0		x 3	0	9	
B7	0	1	2	3		0		x 2	0	6	
B8	0	1	2	3		3	D	x 2	6	6	
B9	0	1	2	3		0		x 2	0	6	
B10	0	1	2	3		2		x 2	4	6	
B11	0	1	2	3		3	D	x 2	6	6	
B12	0	1	2	3		3		x 1	3	3	
B13	0	1	2	3		2		x 1	2	3	
B14	0	1	2	3		3		x 1	3	3	
B15	0	1	2	3		3		x 1	3	3	
B16	0	1	2	3		0		x 1	0	3	
									27	45	
B17	0	1	2	3		0		x 1	0	3	
B18	0	1	2	3		2		x 2	4	6	
B19	0	1	2	3		0		x 1	0	3	
B20	0	1	2	3		3	D	x 1	3	3	
B21	0	1	2	3		0		x 1	0	3	
B22	0	1	2	3		2		x 2	4	6	
B23	0	1	2	3		3	D	x 1	3	3	
B24	0	1	2	3		1		x 1	1	3	
B25	0	1	2	3		2		x 1	2	3	
									17	33	
B26	0	1	2	3		2		x 1	2	3	
B27	0	1	2	3		0		x 1	0	3	
B28	0	1	2	3		0		x 1	0	3	
B29	0	1	2	3		3	D	x 1	3	3	
B30	0	1	2	3		3		x 2	6	6	
									11	18	
B31						1					
B32						1					
B33						3					
B34						2					
B35	0	1	2	3		0		x 3	0	9	
TOTAL:									64	132	

Coefficient d'insalubrité: **0,4848**

Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.

Éléments influents

Eléments extérieurs à la propriété	Aspect de l'environnement
	Nuisances de l'environnement

Sur la propriété Eléments extérieurs au bâtiment Environnement immédiat	Disposition générale/ Occupation du sol
	Aspect des espaces extérieurs immédiats Sources de nuisances fixes ou mobiles

Conditions générales d'éclairage

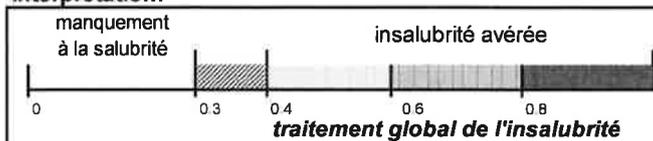
Salubrité et Sécurité du Bâtiment	Structures	Fondations
		Murs porteurs
		Charpentes
		Planchers (stabilité et fonctionnalité)
		Escaliers (stabilité et fonctionnalité)
	Etat des surfaces int/ext. Facilité d'entretien	
	Etanchéité et isolation thermique	Couverture, accessoires, descentes, souches
		Murs extérieurs et isolation
		Menuiseries extérieures (communes/privatives)
		Humidité tellurique

Risques sanitaires particuliers	Radon ou autres émanations toxiques
	Accessibilité au plomb
	Amiante
	Réseau électricité
	Réseau gaz
Sécurité	Prévention des chutes de personnes
	Prévention de chutes d'ouvrages
	Prévention de la propagation incendie
Accès, évacuation	

Equipements collectifs	Dispositif d'évacuation des déchets solides
	Réseau eau potable
	Evacuation des eaux usées et raccordements
	Chauffage
	Autres équipements collectifs

Usage et entretien	Usage des lieux
	Activités nuisantes
	Propreté
	Maintenance légère
	Présence d'animaux nuisibles (insectes, rongeurs, ...)

Interprétation:





Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

FICHE DE VISITE HABITAT DEGRADE

Visite réalisée le : 09/09/20

Par : BECLIN Nicolas

En présence de :

PROPRIETAIRE

LOCATAIRE

MANDATAIRE

AUTRE

RENSEIGNEMENTS SUR LE LOGEMENT ET SON OCCUPATION

Adresse du logement:

Ville : LA FERÉ CP : 02800

Rue : 7 Place PAUL DOUMER

Bâtiment : Étage : 2 Logement n° 1

Type d'Habitation : Maison Appartement Autre

Propriétaire ou bailleur :

NOM : M. ATHMANI Jamel

Adresse : 10 avenue de la libération 92230
Gennevilliers

Téléphone :

Mail :

Cabinet de gestion (agence, notaire, huissier,..)

Identité et coordonnées :

Téléphone :

Occupant (locataire) :

Propriétaire occupant : Oui Non

Nom de l'occupant : Mlle FALEUR Manon

Téléphone : 07 80 07 08 99

Date d'entrée : 04/09/20

Titre d'occupation :

Locataire Sous location Titre gratuit

Contrat de location : Oui Non

Etat des lieux à l'entrée : Oui Non

Informations loyer :

Montant du loyer : 450 €

Allocation logement : Oui Non

Montant :€

Organisme payeur : CAF (montant non connu pour l'instant)

OCCUPATION DU LOGEMENT :

Composition de la famille :

Nombre d'adultes : 1

Nombre d'enfants : 1 Dont - de 6 ans : 1 (1 an)

Informations complémentaires :

La visite du 09 septembre 2020 a eu lieu en présence de : M. BAYE (garde municipal), Mme POUCHAIN (Page9), Mlle FALEUR et de son compagnon

CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT

Superficie du logement : 45m²

Nombre de pièces principales : 3 Dont : 2 chambres (les chambres ne peuvent être considérées comme pièces principales : surface de 5,11m² et de 5,71 m² sous 1,80m)

Présence d'une cuisine : Oui Non

Présence d'une salle de bains : Oui Non

Présence d'un cabinet d'aisance : Oui Non En extérieur :

Oui Non

Ce logement semble t-il en adéquation avec la composition de la famille ? Oui Non

RENSEIGNEMENTS SUR L'ETAT DE L'IMMEUBLE ET DU LOGEMENT (EXTERIEUR)

Environnement et bâti :

Environnement : rural urbain commercial industriel
Accès immédiats : bon état non entretenu insalubre dangereux

Précisions : L'accès aux différents logements se fait par un couloir commun dont la peinture est écaillée.

La cave accessible à tous est encombrée ainsi que la cour et on peut noter la présence importante de végétation sauvage.

Risques d'écroulement ou d'affaissement de certains éléments du bâti : Oui Non

Si oui, préciser la nature du désordre : En fond de cour commune présence d'un bâtiment menaçant ruine, enduit sur brique qui décroche.

La toiture, la charpente et les planchers paraissent-ils en bon état ? (art 33 et 35 du RSD)

(pas d'affaissement important ou de tuiles/ardoises manquantes ou cassées)

Oui Non Observations : La couverture en partie arrière est en mauvais état (ardoises manquantes)

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales et usées sont-ils en bon état de fonctionnement ? (art 29 du RSD)

(vérifier la présence des dispositifs d'évacuation : gouttières, chéneaux, tuyaux de descente)

Oui Non Observations : Gouttière décrochée et absence de tuyau de descente

L'immeuble est-il protégé contre les remontées telluriques ? (art 27-2 du RSD)

(pas de traces de fortes humidité et de mousse en pied de murs extérieurs)

Oui Non Observations : Pied de mur non visible.

Les menuiseries extérieures (volets, fenêtres assurent-elles une protection suffisante ?

(relever l'état de boiseries ainsi que l'étanchéité)

Oui Non Observations : Les boiseries des menuiseries des communs sont dégradées.

CONFORT ET HABITABILITE

Les pièces principales : (salon, séjour et chambres)

Ces pièces disposent-elles d'au moins une pièce d'une surface minimale inférieure à 9m² et de 2,20m de hauteur sous plafond : (art 40-3 et 40-4 du RSD et R111-2 du CCH)

Oui Non Observations :

Ces pièces disposent-elles d'une ouverture naturelle suffisante donnant sur l'extérieur (non recours à l'éclairage électrique) et d'un ouvrant donnant directement à l'air libre (art 40-1 et 40-2 du RSD)

Bon état de l'ouvrant : Oui Non
Présence d'entrée d'air : Oui Non

Observations : Les vélux sont en bon état mais on peut relever quelques traces d'infiltration (bois légèrement noirci).

Etat des murs intérieurs: (art 27-2 et 33 du RSD)

bon état endommagé humidité moisissures/champignons

Observations :

Installation électrique conforme : (art 51 du RSD, décret 2002-120 art 2-4 et 3-6)

(Pas de dominos apparents, ni fils volants ou dénudés ou de prises déchaussées)

Oui Non Observations :

Fenêtres (autres que le rez de chaussée et avec une allège inférieure à 0,90m) sont-elles pourvues de barres d'appui (art 111-15 du CCH) :

Oui Non Observations : Sans objet pour le logement

Type de chauffage (central ou d'appoint) et énergie: Electrique

Ce mode de chauffage semble t-il adapté ? (art 40 du RSD)

Oui Non Observations :

Risque d'intoxication au CO (mauvais état des appareils de production, des conduits d'évacuation ou des raccords)

Oui Non Observations :

Le logement est-il correctement entretenu ? (accumulation de déchets, manque manifeste d'entretien)

Oui Non Observations :

CONFORT ET HABITABILITE

Les pièces de service : (cuisine, salle de bains et toilettes)

CUISINE :

Présence d'un évier et d'un siphon: (décret 2002-120 art 3-3, art 43 du RSD)

Oui Non

Alimentation en eau chaude et froide: (décret 2002-120 art 3-4, art 40 du RSD)

eau froide eau chaude débit suffisant

Mode de production d'eau chaude sanitaire : Chauffe-eau électrique

La cuisine semble t-elle en bon état de fonctionnement ?

Oui Non

Observations :

La cuisine dispose t-elle d'une ventilation permanente ? : (art 23-1 et 40.1 du RSD)

Oui Non

Type de ventilation : (VMC, naturelle : grille d'aération haute et basse)

Absence de ventilation

Etat des murs/plafonds : (art 27-2 et 33 du RSD)

bon état endommagé humidité moisissures/champignons

Observations :

Installation électrique conforme (art 51 du RSD , décret 2002-120 art 2-5)

(Pas de dominos apparents, ni fils volants ou dénudés ou de prises déchaussées)

Oui Non

Observations :

SALLE DE BAIN :

Alimentation en eau chaude et froide: (décret 2002-120 art 3-4, art 40 du RSD)

eau froide eau chaude débit suffisant

Présence d'une douche ou baignoire et d'un lavabo: (décret 2002-120 art 3-5)

Oui Non

La salle de bain est-elle fonctionnelle ?

Oui Non

Observations :

La salle de bain dispose t-elle d'une ventilation permanente ? : (art 23-1 et 40-1 du RSD)

Oui Non

Type de ventilation : (VMC, naturelle : grille d'aération haute et basse)

Grille d'aération haute

Etat des murs/plafonds : (art 27-2 et 33 du RSD)

bon état endommagé humidité moisissures/champignons

Observations :

Installation électrique conforme : (art 51 du RSD , décret 2002-120 art 2-5)

(Pas de dominos apparents, ni fils volants ou dénudés ou de prises déchaussées)

Oui Non

Observations :

WC :

Communique t-il directement avec la cuisine ou la salle à manger ?

Oui Non

Alimentation en eau: (45 et 46 du RSD)

Oui Non

Le WC est-il fonctionnel ?

Oui Non

Observations :

Le WC dispose t-il d'une ventilation permanente ?: (art 23-1 et 40-1 du RSD)

Oui Non

Type de ventilation : (VMC, naturelle : grille d'aération haute et basse)

Grille d'aération haute

Etat des murs/plafonds :(art 27-2 et 33 du RSD)

bon état endommagé humidité moisissures/champignons

Observations :

Installation électrique conforme (art 51 du RSD, décret 2002-120 art 2-4 et 3-6) :

(Pas de dominos apparents, ni fils volants ou dénudés ou de prises déchaussées)

Oui Non Observations :

Risques particuliers

Risques de chute : (absence de main courante, balustre ou accès non sécurisé aux balcons et terrasse)(art 111-15 du CCH, décret 2002-120 art 2-3)

Présence d'un escalier :

Oui Non Sécurisé Non sécurisé

Observations : L'accès au logement se fait par un escalier dépourvu de main courante et de garde-corps en au niveau du retour bas.

Accès aux balcons et terrasses ou mezzanines :

Oui Non Sécurisé Non sécurisé

Observations :

Risque d'intoxication au CO : (Art 53-1)

Oui Non Observations :

Présence de détecteur avertisseur autonome de fumée ? (Art 129-8 du CCH)

Oui Non Emplacement interdit ou inadapté

Sur-occupation :

Oui Non A l'entrée dans le logement Suite évolution familiale

Situation connue du propriétaire :

Oui Non

Présence d'animaux :

Oui Non Observations : 1 chien et 2 lapins

Présence de nuisibles:

Oui Non Observations :

COMMENTAIRES ou RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES :

L'installation électrique doit être revue et mise en conformité dans les communs.

La façade arrière du n°7 présente des désordres (bois apparents non protégés, enduits dégradés)

CADRE RESERVE AU POLE DEPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Date de réception :

Traité dans ORTHI :

Les communs (électricité)



Les communs (électricité)



Les communs (électricité)



Les communs



Cour



Cour



Cour et bâtiment menaçant ruine



Cour et bâtiment menaçant ruine



Bâtiment menaçant ruine



Bâtiment menaçant ruine



Façade arrière



Façade arrière en retour



Façade arrière en retour



Escalier



Escalier



Couverture arrière





**PRÉFET
DE L' AISNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

MADAME LE MAIRE DE LA FERÉ
37 RUE DE LA RÉPUBLIQUE
02 800 LA FERÉ

Laon, le 22/09/2020

Objet : visite pour constat d'infractions au règlement sanitaire départemental
P.J. : grille d'évaluation
Réfer. : dossier de Mlle FALEUR 7 Place Paul Doumer 02 800 La Fère

Suite à la visite réalisée in situ le 09 septembre 2020 en compagnie de monsieur BAYE (garde municipal), de madame POUCHAIN (Page9), de madame FALEUR et de son compagnon, je vous prie de trouver ci-après les désordres constatés :

Infractions au règlement sanitaire départemental au sein du logement :

- Absence de système de ventilation dans la cuisine (art 40-1) ;
- Les chambres ne peuvent être considérées comme pièce principale du fait de leur surface inférieure à 7 mètres carrés (art 40-3 et 40-4 du RSD et R111-2 du CCH) ;

Infractions au règlement sanitaire départemental concernant l'immeuble et ses abords :

- La cour accessible à tous est encombrée et non entretenue : présence de végétation, bouteilles de gaz, poubelles pleines (art 23-2 et 23-3);
- La cave non fermée est fortement encombrée (art 23) ;
- L'installation électrique ne respecte pas les conditions de sécurité dans les communs (art 51) :
 - présence de douilles volantes ;
 - nombreux fils apparents ;
 - boîte dérivation non fermée .
- La couverture en partie arrière est en mauvais état (art 33 et 35) ;
- Une gouttière ainsi que les tuyaux de descente sont décrochés (art 29);
- La façade arrière présente de nombreux désordres : enduits dégradés et bois apparents non protégés (art 32) ;
- L'immeuble adjacent à la cour présente un risque d'effondrement (art 32) .

En complément d'informations :

- Absence de main courante et de garde-corps au niveau de l'escalier commun (art R111-5 du CCH, décret modifié n°2002-120 art 2-3) ;
- Les boiseries des ouvrants dans les communs sont dégradées.

Il a été conseillé à Mme POUCHAIN du bureau d'étude Page9, de se rapprocher de la collectivité afin de faire prendre un arrêté de péril imminent sur le bâtiment en fond de cour.

50, boulevard de Lyon
02011 LAON Cedex
Affaire suivie par : Nicolas BECLIN
Tél. : 06 64 47 68 87
Mél. : nicolas.beclin@aisne.gouv.fr
DDT 02 / HRUC / HL

 Préfet de l'Aisne   @Prefet02

Les jours et heures d'accueil sont consultables sur le site internet des services de l'État dans l'Aisne : www.aisne.gouv.fr

Au vu des infractions relevées, il conviendrait donc en votre qualité de Maire de mettre en demeure le propriétaire, conformément aux pouvoirs qui vous sont confiés au titre de l'article L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales, afin qu'il mette un terme à cette situation.

Pour le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne



M. Nicolas BECLIN

RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail.
Contactez le 09 74 59 45 56 (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

CONTRAT DE LOCATION/COLOCATION

LOGEMENT NON MEUBLÉ

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Nom et prénom, ou dénomination du bailleur : **DR ATHNANI JAMEL**
- Domicile ou siège social du bailleur : **10 AV de la Libération 92230 GENNEVILLIERS**
- Qualité du bailleur :

Personne physique Personne morale

Le cas échéant, préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Oui Non

- Adresse email du bailleur (facultatif) : **jamel031177@hotmail.fr**

désigné (s) ci-après le bailleur ;

Le cas échéant, représenté par le mandataire :

- Nom ou raison sociale du mandataire :
- Adresse du mandataire :
- Activité exercée par le mandataire :
- Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :
- Nom et adresse du garant :
- Nom et prénom du locataire : **Fabrice HANON**
- Si second locataire, nom et prénom du second locataire :
- Adresse email du locataire (facultatif) :
- Adresse email du second locataire (facultatif) :

désigné (s) ci-après le locataire

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement :

- Adresse du logement : **9 place PAUL DOUVER 02 LAFORE**
- Bâtiment / escalier / étage / porte :

Immeuble collectif Immeuble individuel Mono-propriété Copropriété

- Période de construction :

Avant 1949 De 1949 à 1974 De 1975 à 1989 De 1989 à 2005 Depuis 2005

- Surface habitable (en m²) : **45m²**
- Nombre de pièces principales : **3 pièces**
- Le cas échéant, autres parties du logement :

Grenier Comble aménagé ou non Terrasse Balcon Loggia
 Jardin Autre :

FM AT

V. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : 450 €

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :
Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :

Oui Non

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :

Oui Montant du loyer de référence : €/m²

Montant du loyer de référence majoré : €/m²

Non

- un complément de loyer est prévu :

Oui Montant du loyer de base (nécessairement égal au loyer de référence majoré) : €

Montant du complément de loyer : €

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

Non

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (en €) : 450 €

Date de versement : 04 01 2019

Date de la dernière révision du loyer :

2. Le cas échéant, modalités de révision :

a) Date de révision du loyer annuel : 04 09/2020

b) Date ou trimestre de référence de l'Indice de Référence du Loyer :

B. Charges récupérables :

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

Forfait de charges (possible uniquement en cas de colocation)

2. Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge : / €

3. Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges (en cas de travaux d'économies d'énergie) :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

FM

AT

Oui **Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colataires :**
Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colataires : €
(montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat).
Ce montant est récupérable par douzième soit € par mois.

Non

E. Modalités de paiement :

Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le 05 de chaque mois.
Le montant total dû pour un mois de location est de 480 €, détaillé comme suit :
- Loyer : 400 €
- Charges récupérables : 80 €
- Contribution pour le partage des économies de charges : / €
- En cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colataires : / €

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est de 50 € appliquée :
 par tiers* par sixième*

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Appartement refait à neuf par le Bailleur.
peintures, parquet, lasure portes, radiateur applique sans charge
Le cas échéant, montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur

Nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition :

Montant de la majoration du loyer : / €

C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux :
Montant et durée de la diminution du loyer : / € pendant / mois.

Modalités de dédommagement du locataire sur justification des dépenses effectuées en cas de départ anticipé :

VI. GARANTIES

Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire ou garantie autonome :

400 € (en toutes lettres : quatre cent cinquante euros.)

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

FM AT

LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION

mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

A. Dispositions applicables :

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I. Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Plafonds applicables à ces honoraires :

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : $\text{€}/\text{m}^2$ de surface habitable ;

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : $\text{€}/\text{m}^2$ de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires :

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (indiquez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :

- autres prestations (précisez le détail des prestations et conditions de rémunération) :

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (précisez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

FM

AT

- Le cas échéant, éléments d'équipements du logement :

- Cuisine équipée Installations sanitaires :
 Autre :

- Modalité de production de chauffage :

- Individuel Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

- Individuel Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux :

- Usage d'habitation Usage mixte professionnel et d'habitation

C. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

- Cave / n° : Parking / n° : Garage / n° : Autre :

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

- Garage à vélo Ascenseur Espaces verts Aires et équipements de jeux Laverie
 Local poubelle Gardiennage Autres prestations et services collectifs : *petits courcs*.

E. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication (modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement Internet etc) :

Internet

Test éligibilité fibre optique et ouverture de ligne au 01 88 24 42 55
(non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H, samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra)

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Prise d'effet du contrat :

- Date de prise d'effet du contrat : *04 09 2020*

B. Durée du contrat :

- 3 ans (personne physique) 6 ans (personne morale)
 Durée réduite à _____
(minimum 1 an, limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales)

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans e dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occupe lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

FM AS

État des lieux

Entrée, réalisé le 04 / 09 / 2020

Sortie, réalisé le / /

Les locaux

Type : Appartement Maison Autre

Surface : 45 m² Nombre de pièces principales : 3

Adresse précise :

Le bailleur (ou son mandataire)

Nom et prénom / dénomination :

ATHINA SANEZ

Adresse (ou siège social) :

10 Av de la Libération
92230 GENNEVILLIERS

Le(s) locataire(s)

Nom et prénom :

Eleur Monson

Adresse :

9 place paul doumer
02800 La Fère

Relevé des compteurs

Démarches locataire :

Ouvrir / transférer le compteur : 09 72 13 20 80 (non surtaxé) - du Lundi au Vendredi 9h - 21h / le Samedi 9h30 - 17h30



Électricité N° compteur : 03980134590203 HP : 39801 HC : 1053

Relevé heures pleines

Relevé heures creuses



Gaz naturel N° compteur :

Relevé :



Eau Eau chaude :

m³

Eau froide :

m³

Nom ancien occupant : MR GERARD MABIL

Équipements énergétiques

Chauffage : électrique gaz autre collectif

Eau chaude : électrique gaz autre collectif

Équipements de chauffage

Chaudière / état : / dernier entretien : /

Nombre de radiateurs à eau : / Nombre de radiateurs électriques : 4

Ballon d'eau chaude / état : Neuf.

- un dossier de diagnostic technique comprenant :
 - un diagnostic de performance énergétique ;
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
 - le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
 - le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
 - le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

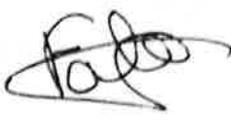
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- Un état des lieux (établi lors de la remise des clés, dont la date ne peut être ultérieure à celle de la conclusion du contrat).
- Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.
- Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le 04 07 2020 LA FERRE

Signature du bailleur (ou de son mandataire,
le cas échéant)
Signature(s) précédée(s) de la mention
« Lu et approuvé » :

Lu et approuvé


Signature du locataire
Signature(s) précédée(s) de la mention
« Lu et approuvé » :

Lu et approuvé


Exemplaires originaux dont un remis à chaque signataire.

Démarches électricité et gaz (locataire)

Contactez le 09 74 59 45 56 (non surtaxé, lundi vendredi 8H-21H, samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

Salon / Pièce à vivre

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon Entrée)	(Bon, Moyen, Mauvais) Sortie	
Portes, menuiseries	TB		Appartement refait à neuf -
Fenêtres, volets	TB		
Plafond	TB		
Sol, plinthes	TB		
Murs, placards	TB		
Prises, interrupteurs, éclairages	TB		
Chauffage, tuyauterie	TB		

Chambre 1

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon Entrée)	(Bon, Moyen, Mauvais) Sortie	
Portes, menuiseries	TB		Appartement refait à neuf
Fenêtres, volets	TB		
Plafond	TB		
Sol, plinthes	TB		
Murs, placards	TB		
Prises, interrupteurs, éclairages	TB		
Chauffage, tuyauterie	TB		

Chambre 2

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon Entrée)	(Bon, Moyen, Mauvais) Sortie	
Portes, menuiseries	TB		IDEN
Fenêtres, volets	TB		
Plafond	TB		
Sol, plinthes	TB		
Murs, placards	TB		
Prises, interrupteurs, éclairages	TB		
Chauffage, tuyauterie	TB		

WC

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon Entrée)	(Bon, Moyen, Mauvais) Sortie	
Portes, menuiseries	TB		
Fenêtres, volets	TB		
Plafond	TB		
Sol, plinthes, murs	TB		
Sanitaires	TB		
Prises, interrupteurs, éclairages	TB		
Chauffage, tuyauterie	TB		

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	TB		Salle de bain refus à venir. RAS
Fenêtres, volets	TB		
Plafond	TB		
Sol, plinthes	TB		
Murs, rangements	TB		
Prises, interrupteurs, éclairages	TB		
Baignoire, douche	TB		
Éviers, robinetterie	TB		
Chauffage, tuyauterie	TB		

Cuisine

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	TB		
Fenêtres, volets	TB		
Plafond, murs	TB		
Sol, plinthes	TB		
Rangements, plan de travail	TB		
Prises, interrupteurs, éclairages	TB		
Chauffage, tuyauterie	TB		
Éviers, robinetterie	TB		
Plaque de cuisson	TB		
Hotte aspirante	/		
Four	TB		
Réfrigérateur	/		

Signatures

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée :

- dans les 10 jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement,
- le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.

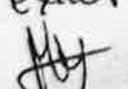
Entretien courant et menues réparations

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe.

À ce titre, il doit assurer l'entretien normal du logement et de ses éléments d'équipement, ainsi que les menues réparations nécessaires à moins qu'il ne prouve qu'elles sont dues à la vétusté, à une malfaçon ou à la force majeure. À défaut, le bailleur peut retenir sur le dépôt de garantie les sommes correspondant aux réparations locatives qui n'ont pas été effectuées par le locataire, justificatifs à l'appui.

Le bailleur (ou son mandataire)
Signature précédée de « certifié exact »

Entrée, le 04/09/2020 Sortie, le _____

Certifié Exact.




Le(s) locataire(s)

Signature précédée de votre nom, prénom et « certifié exact »
(Si le locataire représente d'autres locataires inscrire: « Je me porte fort pour tous les autres titulaires du bail »)

Entrée, le 04/09/2020 Sortie, le _____



Clés

Type de clé	Nombre	Commentaires
clés simple.	2	/

Parties privatives attachées au logement

Parties privatives	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée Sortie	N°	Commentaires
Cave			
Parking / Box / Garage			
Jardin			
Balcon / Terrasse			

Autres équipements et aménagements

Equipements	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée Sortie	Commentaires
Sonnette / Interphone	/	
Boîte aux lettres	TB	
Portail	/	
Détecteur de fumée	TB	

Internet Test éligibilité fibre optique et ouverture ligne : **09 72 14 26 00** (non surtaxé)

Commentaires :

RAS

Entrée

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée Sortie	Commentaires
Portes, menuiseries	TB	appartenance Refus a Neuf. TB état general.
Fenêtres, volets	TB	
Plafond	TB	
Sol, plinthes	TB	
Murs, placards	TB	
Prises, interrupteurs, éclairages	TB	
Chauffage, tuyauterie	TB	



CHAUNY - TERGNIER - LA FERÉ
Communauté d'Agglomération

Pôle Développement
et Services

Service développement local

Affaire suivie par : Sébastien PECQUE

Nos réf. : SP 2019-040

CHAUNY, le

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE QUATRE IMMO
02 rue du Professeur Lamaze
59000 LILLE

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

Madame, Monsieur,

Vous êtes propriétaire d'un (ou plusieurs) logement(s) sis 07 Place Paul Doumer 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 29 septembre 2020,

Monsieur ATHMANI Jamel
10 Avenue de la Libération
92230 GENNEVILLIERS

OBJET : Devenir de vos immeubles 7-9 Place Paul Doumer à LA FERE

REFER : MNV/MD/EL/2020-1929

Dossier suivi par: Elodie LAVANOUX

LR+AR N° 1A 183 672 0192 3

Monsieur,

Vous êtes propriétaire de logements dans les immeubles 7-9 Place Paul Doumer à LA FERE.

Nous y avons constaté des parties communes très dégradées, voire dangereuses, donnant accès au logements.

A l'arrière, (parcelle AE 310) nous constatons la présence d'un immeuble en ruine, en fond de cour, accessible par les locataires, qui présente un risque d'effondrement et un danger pour les riverains.

Dans le cadre de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) que mène actuellement la Communauté d'Agglomération de Chauny-Tergnier-La Fère, en lien avec la Commune, nous avons engagé une ambitieuse politique de rénovation du centre-ville, qui vise à améliorer durablement l'habitat ancien du secteur.

Je vous informe que la Municipalité a délibéré afin de mettre en œuvre une opération de restauration immobilière (ORI) sur les immeubles 7-9 Place Paul Doumer. Aussi je vous prie de bien vouloir m'indiquer vos intentions quant à la restauration complète intérieure et extérieure des immeubles.

Pour cela, je vous remercie de prendre contact avec Page9 au 03 20 51 35 40 ou à l'adresse contact@page9.fr, dans les plus brefs délais, à réception de ce courrier.

Concernant l'immeuble en fond de cour, à l'état de ruine et au vu de sa dangerosité, je vous informe que la Municipalité envisage une procédure de péril.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur l'expression de notre considération distinguée.



Le Maire,

Marie-Noëlle VILAIN.

SCI AJADA
3 Rue Jean Jaurès
02130 FERRE EN TARDENOIS

14 OCT 2020

Madame Le Maire
Hôtel de Ville
37 rue de la République – B.P. 22
02800 LA FERRE

5
↓

L.R.A.R N° 1A 157 536 5667 1

Fère en Tardenois, le 14 octobre 2020

Madame le Maire,

Nous faisons suite à votre L.R.A.R. du 29/09/2020 dont copie jointe.

Pour votre parfaite connaissance du dossier, nous croyons utile d'apporter les précisions suivantes :

- Tout d'abord, nous ne sommes concernés que par la parcelle cadastrée (AE 309) dont le syndic est Raganne Gestion 191 avenue de Reims 02200 VILLENEUVE SAINT GERMAIN,
- D'autre part, les parties communes concernant l'immeuble voisin (AE 308) sur lequel nous bénéficions servitude d'accès sur les parties communes,
- Ensuite, nous ne connaissons pas le propriétaire de l'immeuble (AE 310) qui est effectivement en ruine, notre immeuble donc souffre de son environnement.

Nous vous remercions de votre intervention et espérons que nos voisins gèrent leurs biens.

Vous en souhaitant bonne réception de la présente,

Veillez agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Gérant,

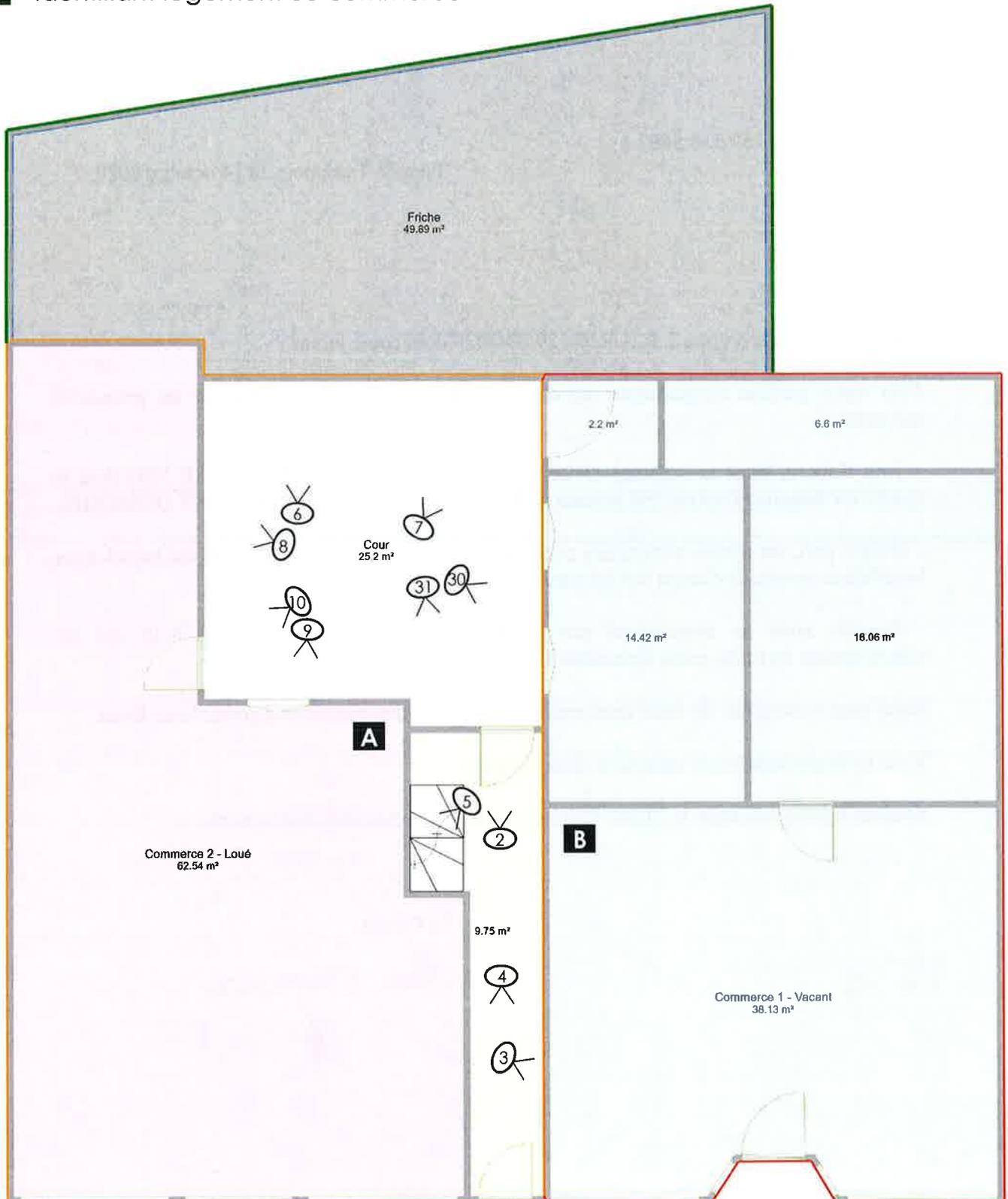
Mme FOURNIER


P.J 1

Légende

- Propriété 7 Pl. Doumer (Parcelle AE 308)
- Propriété 9 Pl. Doumer (Parcelle AE 309)
- Parcelle AE 310
- ① N° de photo
- A** Identifiant logement ou commerce

Rez-de-chaussée



Légende

— Propriété 7 Pl. Doumer (Parcelle AE 308)

— Propriété 9 Pl. Doumer (Parcelle AE 309)

— Parcelle AE 310

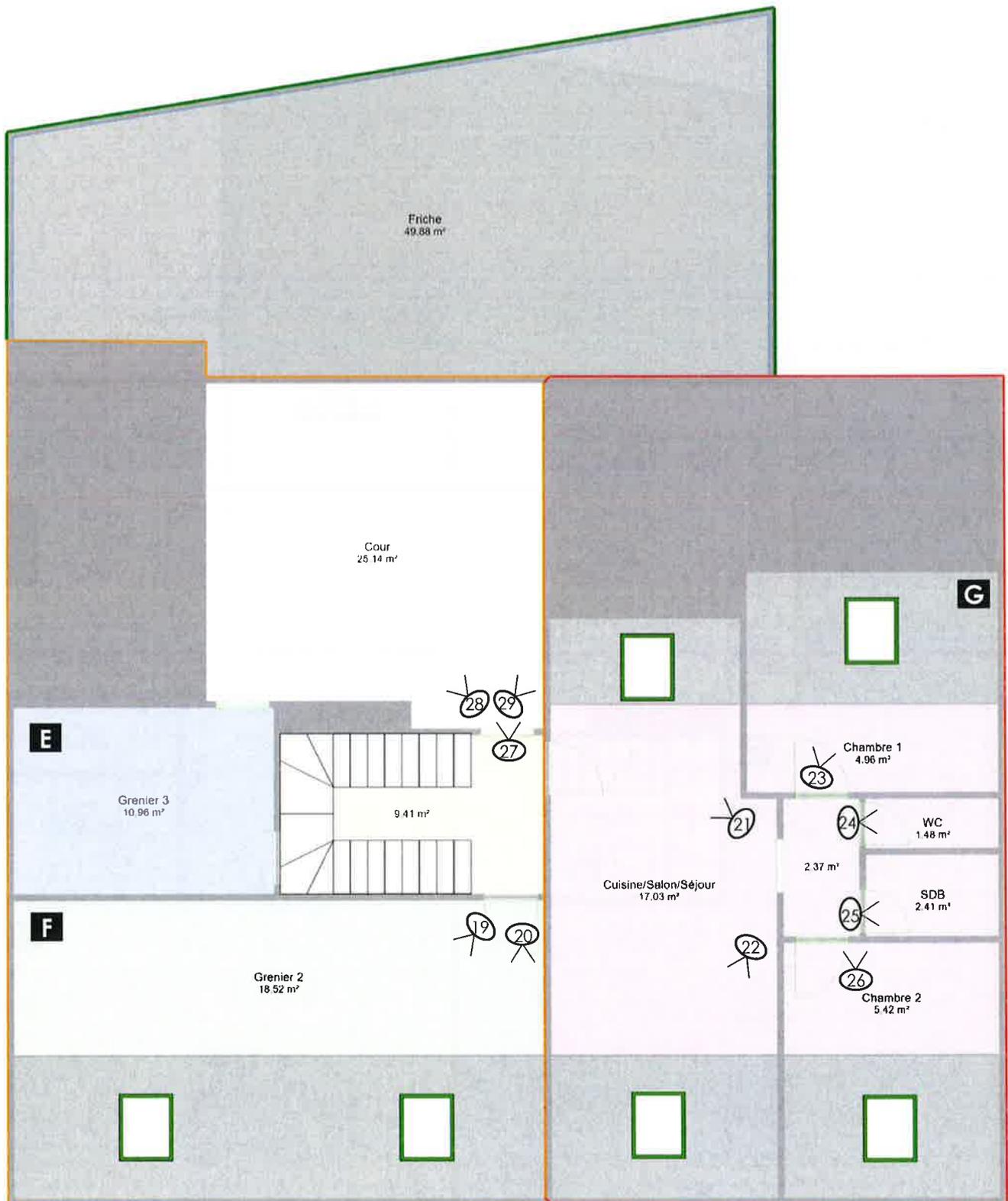
① N° de photo

A Identifiant logement ou commerce

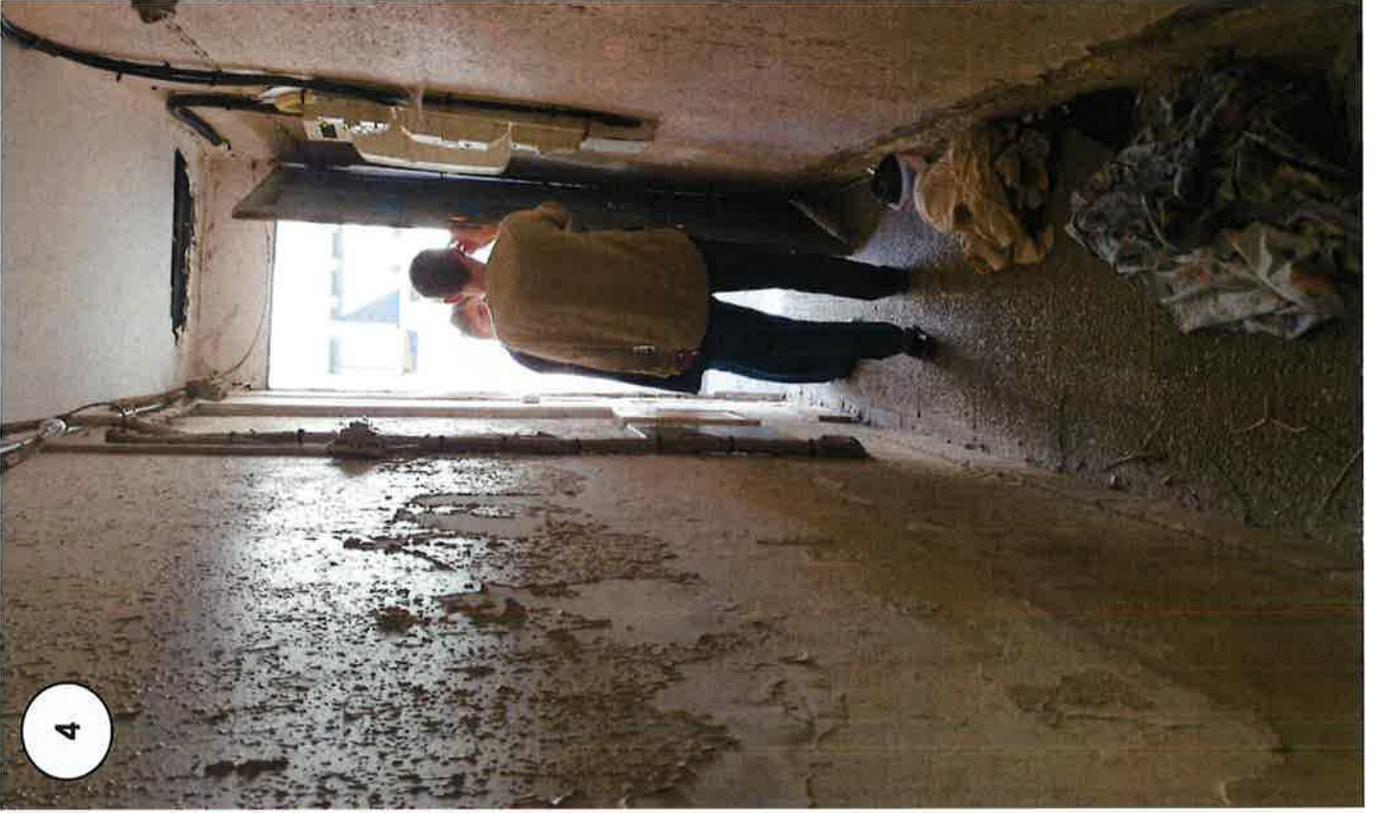


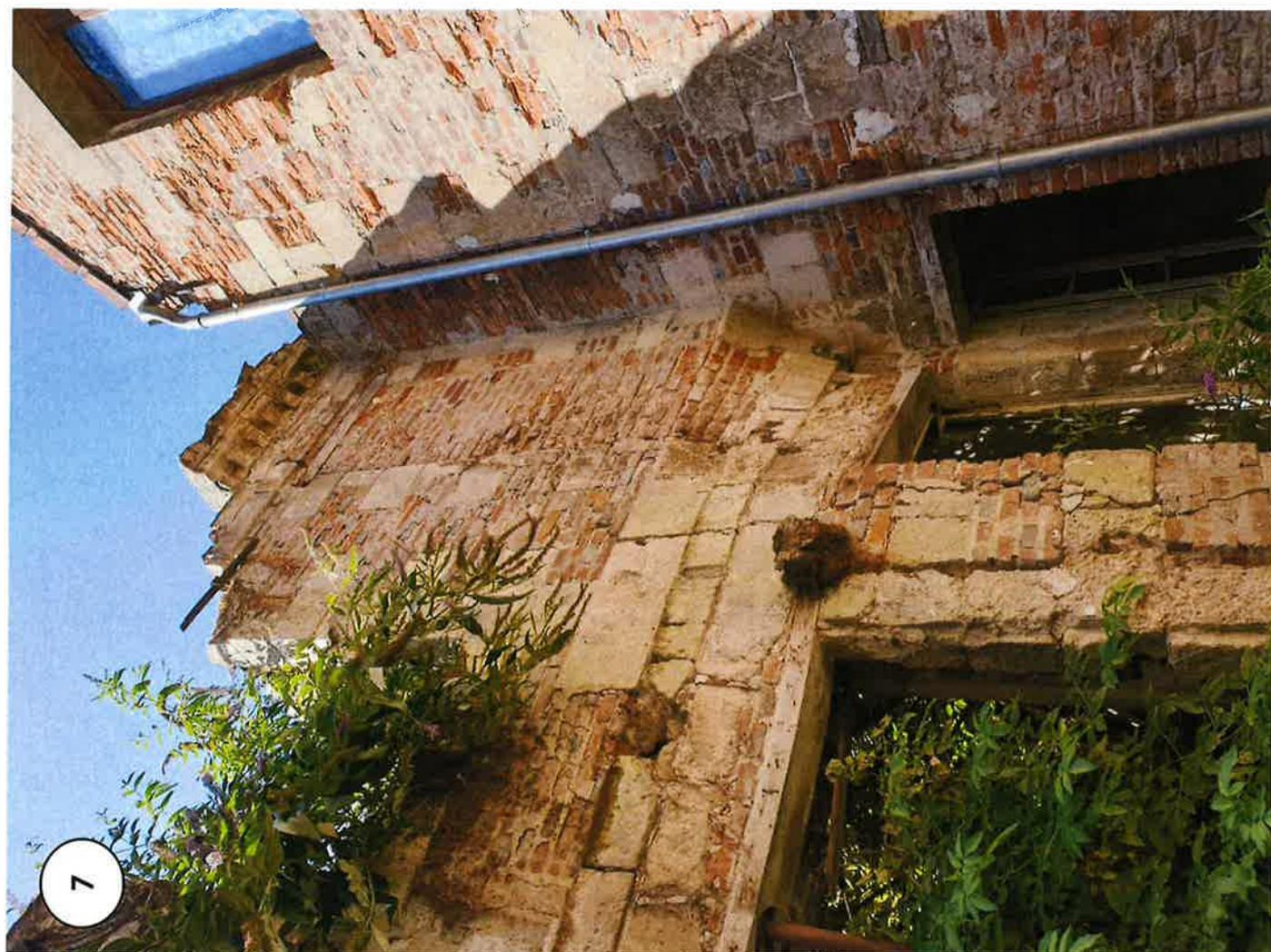
Légende

- Propriété 7 Pl. Doumer (Parcelle AE 308)
- Propriété 9 Pl. Doumer (Parcelle AE 309)
- Parcelle AE 310
- ① N° de photo
- A** Identifiant logement ou commerce



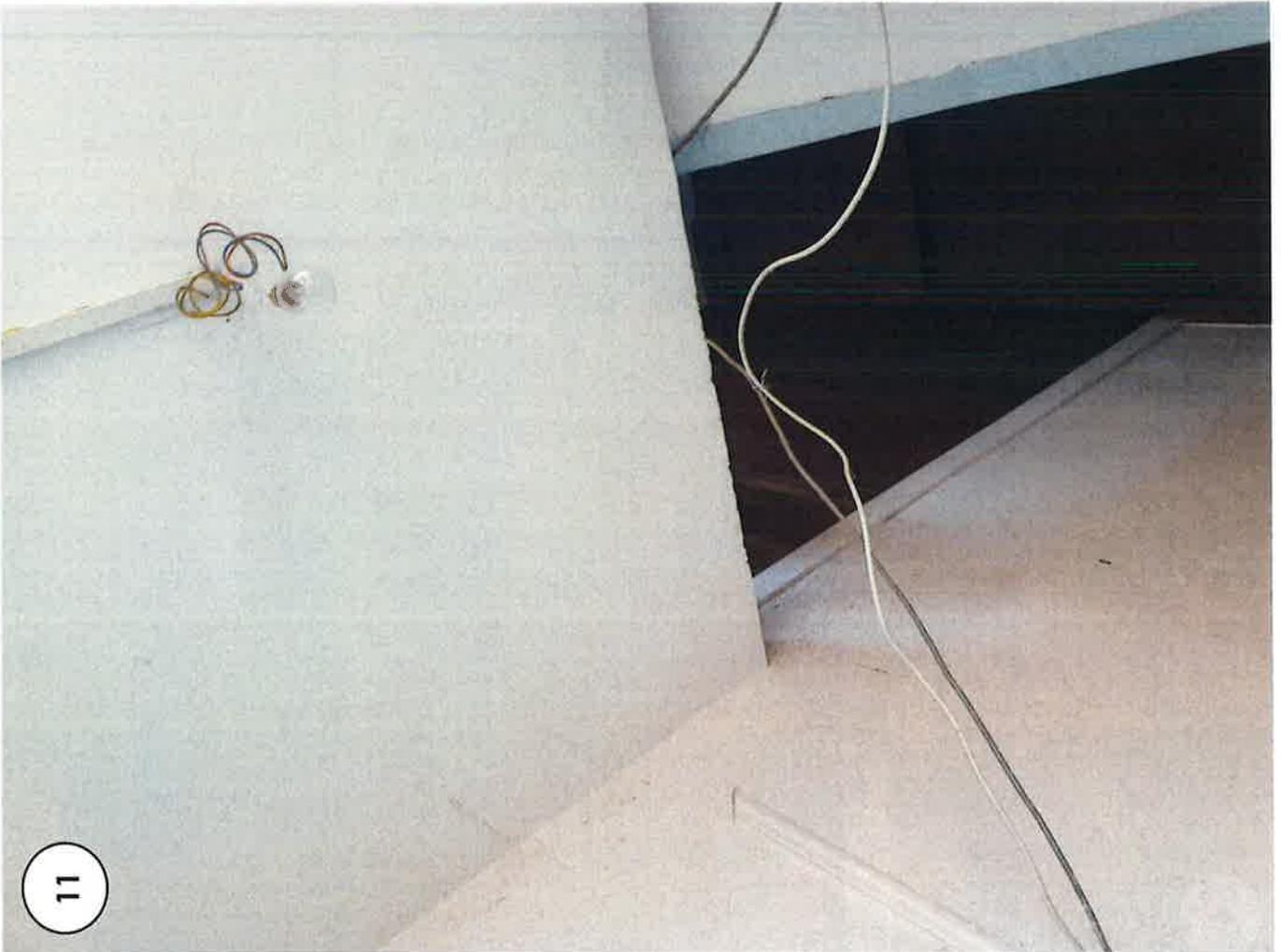










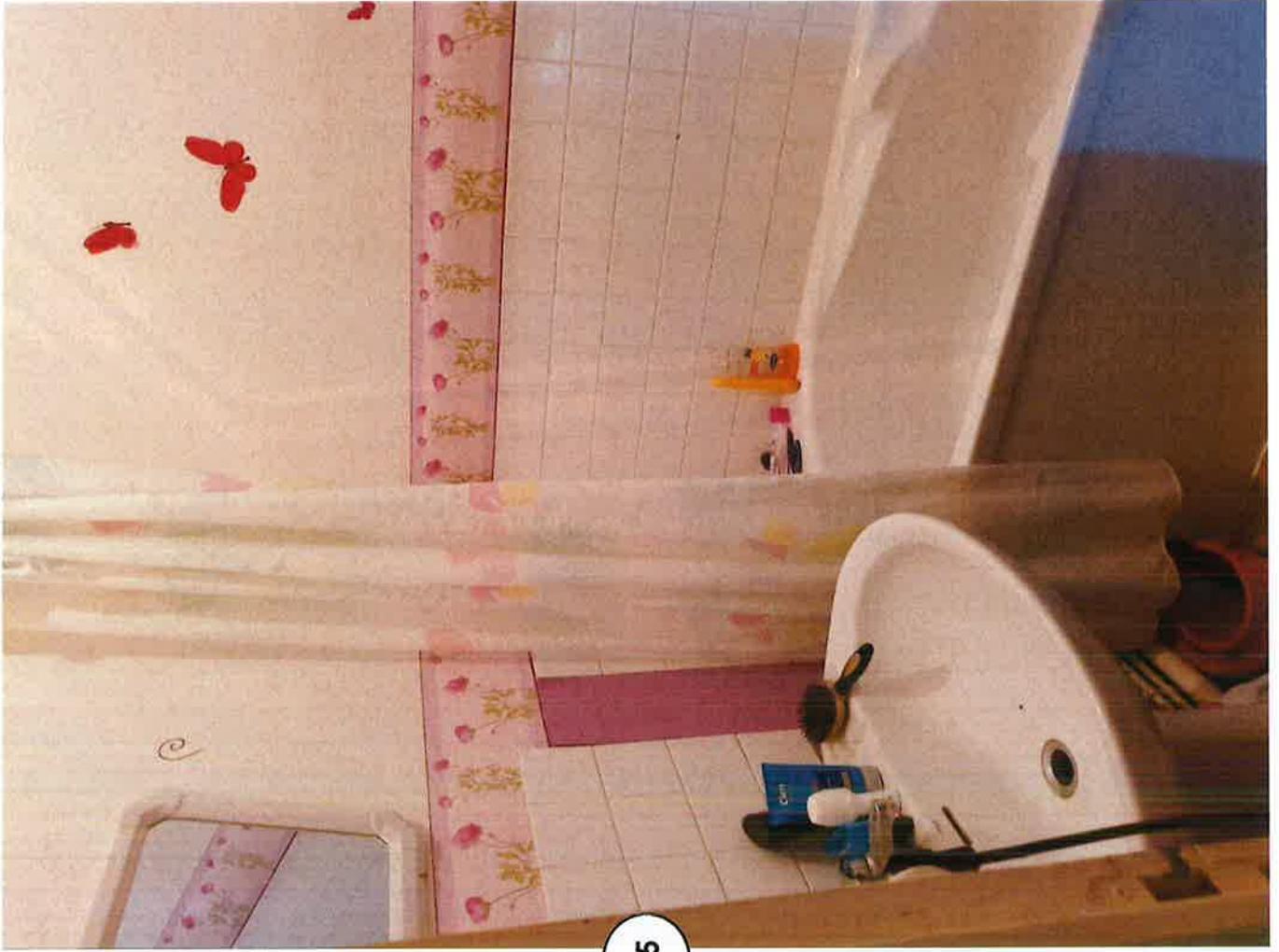




13



14

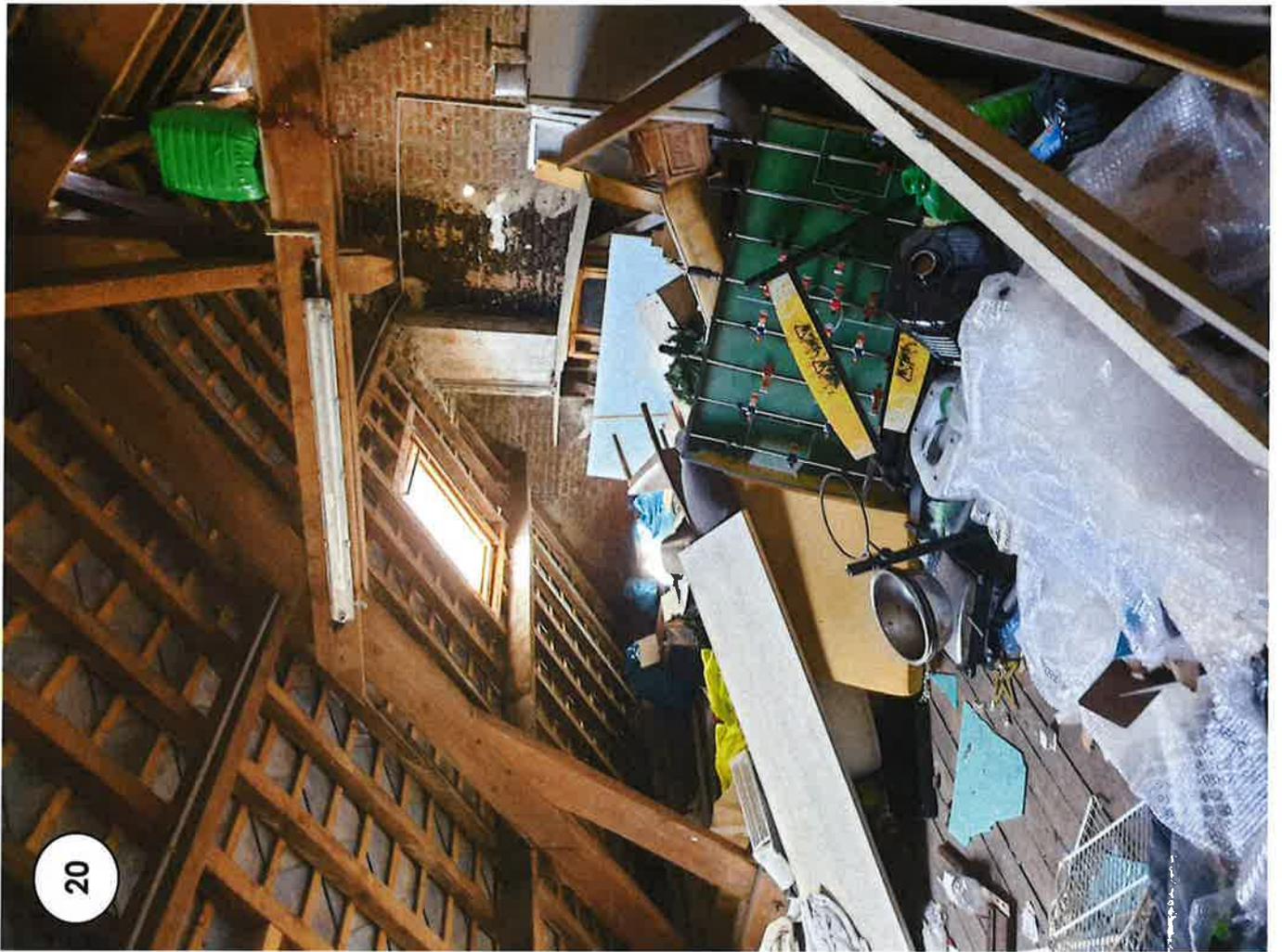


15

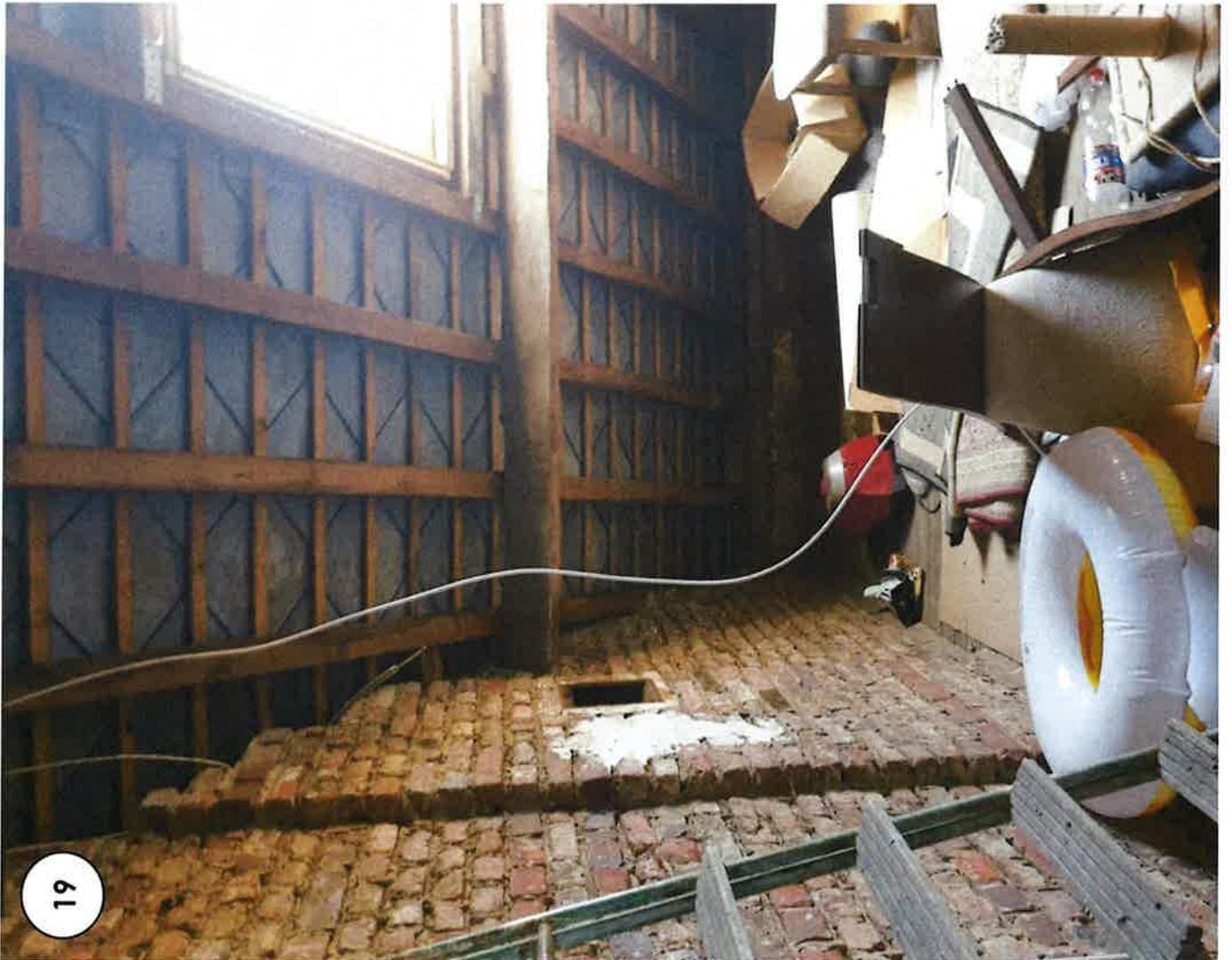








20



19





23



22



