

OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (O.R.I)

Immeubles

35 rue du Canal / 49 rue du Canal / 69 rue du Canal /
14 impasse du Canal
02 800 BEAUTOR



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

Janvier 2022

Table des matières

1. NOTICE GENERALE & CONTEXTE DES PROJETS	4
Contexte historique de la cité du Canal	6
La cité aujourd’hui et le contexte opérationnel.....	7
Nombre de logements.....	7
Modes d’occupation des maisons (janvier 2022 – Source BDD Page9)	7
Une opération d’amélioration de l’habitat génératrice d’une concentration de projets (janvier 2022 – Source BDD Page9).....	8
Le projet de restauration.....	10
Pourquoi des Opérations de Restauration Immobilière cité du Canal ?.....	10
Contacts avec les propriétaires	12
Reportage photos.....	13
1ère section rue du canal	13
2ème section rue du canal	13
Impasse du canal	14
35 rue du Canal – BEAUTOR (photos façades avant/arrière).....	15
49 rue du Canal – BEAUTOR (photos façades avant/arrière + intérieur).....	16
69 rue du Canal – BEAUTOR (photos façades avant/arrière + pignon).....	19
14 Impasse du Canal – BEAUTOR (photos façade avant).....	20
2. DOCUMENTS REGLEMENTAIRES	21
Délibération communale.....	23
Extrait du PLU communal.....	26
3. PLANS DE SITUATION	35
Localisation de la Cité du Canal	37
Extrait cadastral et localisation des immeubles	38
4. DESIGNATION DES IMMEUBLES ET PROJET DE RESTAURATION	39
Désignation des immeubles	41
35 rue du canal – BEAUTOR : état actuel de l’immeuble	42
49 rue du canal – BEAUTOR : état actuel de l’immeuble	43
69 rue du canal – BEAUTOR : état actuel de l’immeuble	44
14 impasse du canal – BEAUTOR : état actuel de l’immeuble	45
Occupation des MAISONS	46
A l’exception du 69, les autres maisons de ce projet d’ORI sont vacantes.....	46
69 rue du Canal :.....	46
Programmes de travaux PAR MAISON	47
Programme de travaux – 35 rue du Canal à BEAUTOR (parcelle AL 153)	48

Programme de travaux – 49 rue du Canal à BEAUTOR (parcelle AL 144)	50
Estimation sommaire des travaux.....	56
Au 35 rue du Canal :	56
Au 49 rue du Canal :	57
Au 69 rue du Canal :	58
Au 14 impasse du Canal :.....	59
Estimation des valeurs immobilières	60
5. Annexes	63
Courriers adressés aux propriétaires	63

1. NOTICE GENERALE & CONTEXTE DES PROJETS



Le présent dossier a été rédigé par Page9.

Opérateur de l'OPAH-RU, pour le compte de la CACTLF et de la ville de BEAUTOR.



Le présent dossier a été rédigé par Page9.

Opérateur de l'OPAH-RU, pour le compte de la CACTLF et de la ville de BEAUTOR.

CONTEXTE HISTORIQUE DE LA CITE DU CANAL

La cité du Canal, partie de la cité de l'Acier, voit son image évoluer au fil des décennies en miroir de l'activité de son site industriel. Elle est la première cité ouvrière à être construite, en 1912, pour répondre aux besoins en main d'œuvre du site industriel. Deux autres la rejoindront, en 1924 et 1948. Elle s'inscrit dans le boom de la construction de cités ouvrières en France, au début du XXe siècle, et témoigne de l'histoire du site.

6

Créé en 1911, le site industriel de BEAUTOR visait en premier lieu la production d'électricité et d'acier. Le site connaît son âge d'or dans les années 1960, avec le pic d'activité de la centrale électrique et de l'usine Japy, ou usine ALB (Acieries et Laminoirs de BEAUTOR). Entre 1960 et 1970, presque 1700 personnes étaient employées dans ces usines.

Le déclin débute dans les années 1980, aboutissant à la fermeture puis à la démolition de la centrale électrique EDF en 1988. ALB est progressivement remplacée par le groupe belge Duferco, puis en 2011 par le groupe russe NMLK. Le départ de NMLK en 2016, terminait a priori de clore le chapitre industriel de la cité.

Cependant, en 2019, l'entreprise Drekan reprend les 24 hectares du site, avec pour objectif de recycler d'anciennes machines éoliennes. La crise de la COVID-19 retarde ces ambitions, et il est annoncé en 2021 qu'une nouvelle entreprise pourrait finalement s'installer sur le site industriel de BEAUTOR pour y développer son activité de production de transformateurs électriques de distribution et de puissance. L'entreprise VRT Power, actuellement installée à Tel Aviv, fait partie d'Axciss Group, détenant également Drekan.

Si l'entreprise s'installe effectivement à BEAUTOR en 2022, une dizaine de postes pourrait être créée en début d'année. Cependant, malgré les atouts pointés par le PDG du groupe – proximité des voies de communication notamment par la proximité de l'autoroute, de la voie ferrée et du canal – il est également indiqué que l'agglomération dans son ensemble souffre d'un problème d'image rendant difficile le recrutement de postes qualifiés. Il est donc notamment essentiel, pour entretenir un cercle vertueux d'amélioration de l'attractivité de l'agglomération, d'agir en faveur de la restauration de l'habitat existant, notamment celui à proximité directe du site.

Sources :

13/06/2016 : <https://www.aisnenouvelle.fr/art/region/BEAUTOR-avant-la-crise-la-cite-de-l-acier-a-roule-ia16b110n381285>

18/05/2018 : <https://www.courrier-picard.fr/art/110709/article/2018-05-18/les-lamines-de-nlmk-BEAUTOR-ont-gagne>
30/04/2021 : <https://france3-regions.francetvinfo.fr/hauts-de-france/aisne/aisne-une-entreprise-israelienne-pourrait-etre-delocalisee-a-BEAUTOR-sur-les-friches-de-nlmk-2068456.html>

LA CITE AUJOURD'HUI ET LE CONTEXTE OPERATIONNEL

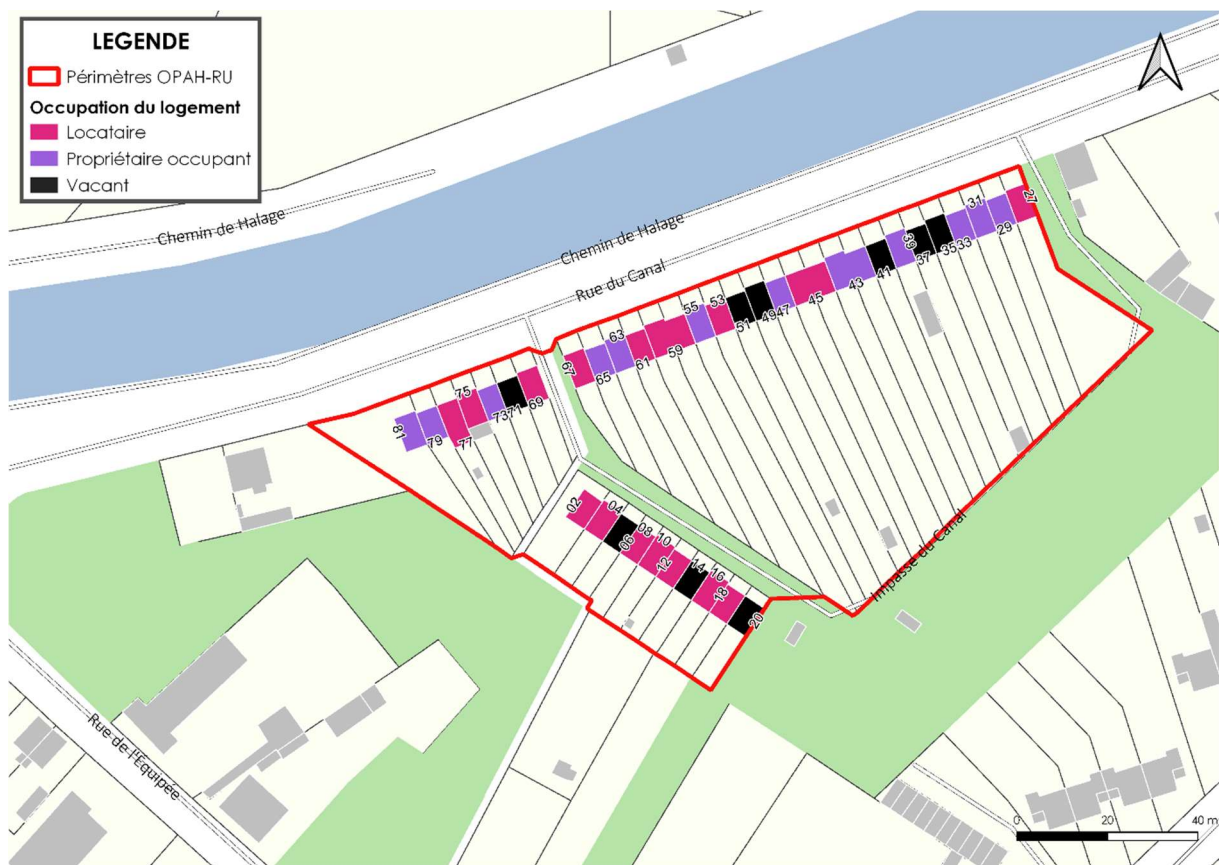
Nombre de logements

Aujourd'hui la Cité du Canal de BEAUTOR compte **37 maisons**, alignées le long de 2 rues : la rue du Canal et ses 27 maisons et l'impasse du Canal, qui en comprend donc 10.

A l'origine, construite pour loger les ouvriers à proximité immédiate du site industriel, les maisons patronales ont fait l'objet d'une politique de vente, d'abord au personnel intéressé de l'usine, puis à d'autres acquéreurs au fil du temps.

7

Modes d'occupation des maisons (janvier 2022 – Source BDD Page9)



Cartographie « occupation des immeubles »

Aujourd'hui, une majorité de ces maisons sont locatives : 16 sont louées par des bailleurs privés, 8 sont vacantes et 13 appartiennent à des propriétaires occupants, dont encore une poignée, anciens ouvriers du site industriel.

On observe une **importante hétérogénéité dans l'entretien des maisons**, tant intérieur qu'extérieur, selon leur statut de propriété et les occupants. Quelques maisons ont fait l'objet de travaux de mise aux normes, voire de réhabilitation importante ces dernières années :

- à l'image du 10 de l'Impasse, entièrement réhabilité en 2019, par le nouveau bailleur,
- ou du 55-57 rue du Canal où 2 maisons à l'origine ont été regroupées en une seule.

D'autres – vacantes ou occupées – sont en mauvais état, d'où l'intérêt de l'OPAH-RU, qui permet un contact avec les propriétaires et d'engager des négociations de travaux avec les volontaires.

Une opération d'amélioration de l'habitat génératrice d'une concentration de projets (janvier 2022 – Source BDD Page9)



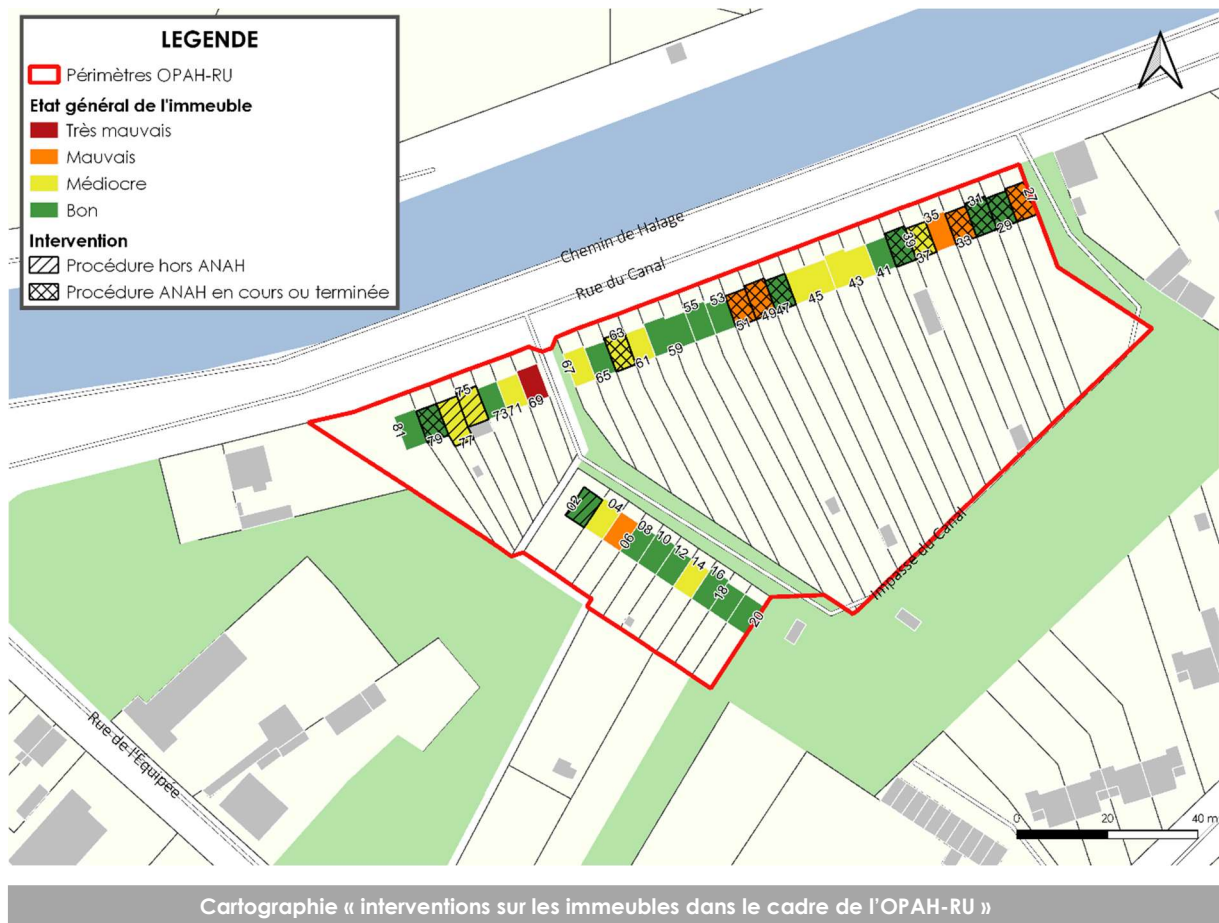
8

Depuis mars 2019, date de la mise en œuvre de l'OPAH-RU communautaire, sur les 37 maisons :

11 ont fait l'objet de contacts et négociations de travaux avec les propriétaires :

- 4 dossiers technico-financiers ont été déposés auprès de l'ANAH, pour travaux de mise aux normes et d'économie d'énergie. Sur ces 4 projets, 3 ont fait l'objet de travaux et les chantiers sont terminés.
- 5 dossiers sont toujours en étude et des négociations sont en cours avec les propriétaires.
- 2 dossiers sont en phase de diagnostics à la demande des propriétaires et feront l'objet, prochainement, de négociation de travaux.

Quelques propriétaires bailleurs ont préféré engager des travaux seuls, sans recourir aux aides de l'ANAH et des autres financeurs. Ces projets restent néanmoins en veille, afin de vérifier la qualité des travaux et leur cohérence.



Procédure hors ANAH :

- 2 impasse du Canal : permis de louer accordé en 2020.
- 75 rue du Canal : le logement a fait l'objet d'un diagnostic de non-décence, des travaux de mise en conformité avec les normes de décence ont été demandés au propriétaire.
- 77 rue du Canal : le logement a fait l'objet d'un diagnostic de non-décence et d'une conservation d'Allocation Logement. Le propriétaire a réalisé les travaux demandés, le logement est désormais décent et en bon état.

L'impact de l'OPAH-RU sur la Cité du Canal est important, puisqu'elle permet – soit par la négociation, soit par la contrainte – une remise aux normes des logements, dans un court laps de temps, qui n'aurait pas eu lieu sans cet accompagnement technique et financier conséquent.

Même si l'extérieur des logements reste souvent d'entretien médiocre (façades peu entretenues, clôtures hétérogènes et vétustes, encombrements importants), la cité a conservé sa structure et son organisation d'origine, qui lui confèrent un réel intérêt architectural. Il semble donc judicieux de veiller à sa reconquête.

Après une période récente ayant véhiculé une image négative de la cité et de réels problèmes d'occupation et de comportement de quelques familles, cette dernière semble s'être stabilisée et les récents projets ne peuvent qu'être favorables au redressement de son image.

LE PROJET DE RESTAURATION

Dans le cadre de la politique d'amélioration de l'habitat ancien, menée sur la Communauté d'Agglomération de Chauny-Tergnier-La Fère, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain est mise en œuvre sur 30 quartiers de l'Agglomération, répartis dans les 6 communes de TERGNIER, CHAUNY, LA FERRE, BEAUTOR, SAINT GOBAIN et SINCENY.

A BEAUTOR, la cité du Canal a été désignée parmi les périmètres d'OPAH-RU car elle concentrait, en 2019, sur un périmètre restreint, un nombre conséquent de logements vacants dégradés ou de locatifs indignes. Dans la cité, une majorité de maisons nécessitaient des travaux spécifiques de restauration, ou des procédures de type arrêtés de péril, d'insalubrité ou de non-décence. Plusieurs projets amiables ont amorcé le renouvellement de la cité, dès 2020 et se poursuivent aujourd'hui. Ils sont vivement encouragés et donnent lieu à un accompagnement technique, social et financier renforcé.

Dans ce contexte favorable, les propriétaires bailleurs, de logements occupés ou vacants, qui refusent la restauration de leur patrimoine immobilier, ou sa cession prennent le risque d'un placement de ce patrimoine en Opération de Restauration Immobilière.

En 2020-2021, une première ORI (doublée d'une procédure de non-décence) a été mise en œuvre au 51 rue du Canal. L'arrêté préfectoral de DUP Travaux a été obtenu à la suite de l'enquête publique, en mai 2021 et les travaux du programme de restauration ont été notifiés par la Commune, aux propriétaires.

Cette 1^{ère} étape a accéléré le processus de mise en vente de la maison, les propriétaires refusant d'entreprendre les travaux nécessaires à sa restauration. Un acquéreur s'est manifesté, dans le but d'occuper le logement à titre personnel. Des négociations sont toujours en cours à ce jour, visant à faire respecter le programme de travaux de l'ORI.

POURQUOI DES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE CITE DU CANAL ?

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

Les maisons de la cité du Canal forment un ensemble de maisons similaires, dont l'architecture est plutôt préservée, raison pour laquelle une restauration d'ensemble prend tout son sens. Plusieurs d'entre elles sont vacantes, en l'état d'abandon ou louées dans des conditions

d'habitabilité inacceptables. Certaines des maisons en propriété occupante nécessitent également des travaux d'ampleur, qui n'ont pas pu être entrepris faute de moyens financiers suffisants des propriétaires.

Les travaux de restauration – obligatoirement conséquents, au vu de la définition de l'ORI et de l'état des immeubles -, concerneront les intérieurs et les extérieurs des habitations vacantes abandonnées ou louées mais en mauvais état d'entretien et de mise aux normes.

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 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 BEAUTOR d'engager une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur ces immeubles.

Chacun des propriétaires a reçu un courrier co-signé par le Président de la Communauté d'Agglomération et par le Maire de BEAUTOR, pour les informer du lancement de l'OPAH-RU.

12

Par suite de la délibération de la municipalité en date du 15 juin 2021 (cf : annexes – Délibération Communale), un courrier signé par le Maire a été envoyé aux 4 propriétaires des immeubles concernés 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.

En parallèle de l'ORI, des dossiers de demandes de subvention aux travaux peuvent être déposés auprès de l'ANAH et d'autres partenaires financiers, dans le cadre de l'OPAH-RU. 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.

Contacts propriétaires détaillés par immeuble :

cf : fiches « état actuel de l'immeuble ».

REPORTAGE PHOTOS

1ère section rue du canal



13

2ème section rue du canal



Impasse du canal



14

35 rue du Canal – BEAUTOR (photos façades avant/arrière)

15

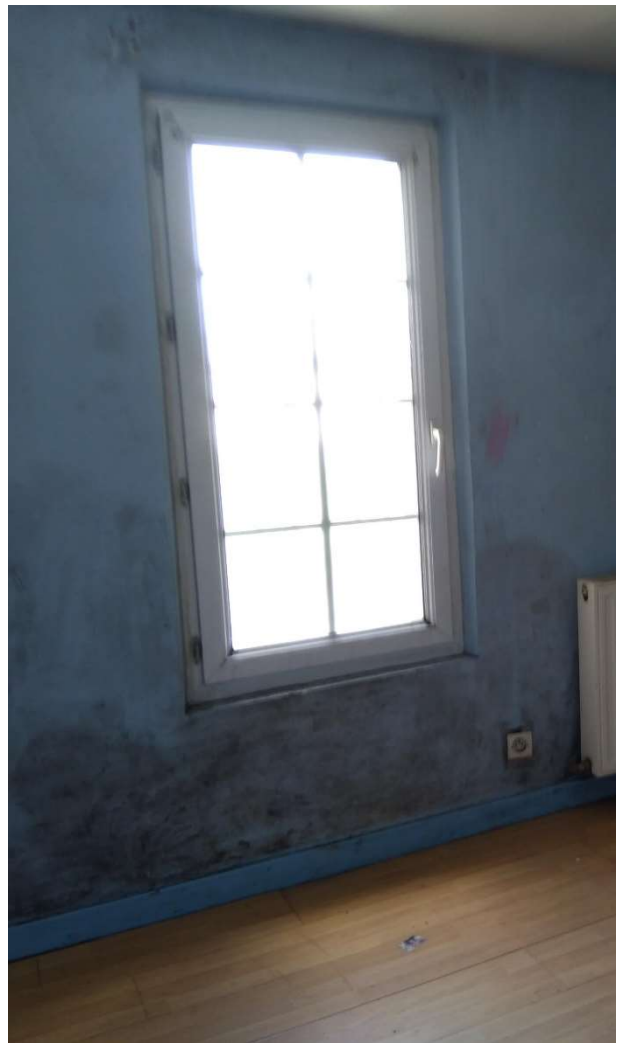


49 rue du Canal – BEAUTOR (photos façades avant/arrière + intérieur)



16







69 rue du Canal – BEAUTOR (photos façades avant/arrière + pignon)



19



14 Impasse du Canal – BEAUTOR (photos façades avant/arrière)



20

2. DOCUMENTS REGLEMENTAIRES





DELIBERATION COMMUNALE



DEPARTEMENT DE L' AISNE
ARRONDISSEMENT DE LAON

23

Extrait du registre des délibérations du Conseil du 15 juin 2021.
L'an deux mil vingt et un, le 15 juin 2021 à dix-huit heures, le Conseil Municipal de BEAUTOR étant assemblé en session Ordinaire, en salle polyvalente, après convocation légale sous la Présidence de Monsieur Jackie GOARIN, Maire.

ETAIENT PRESENTS

Monsieur BENICOURT Jérémy
Madame CARDOT Nadine
Madame CARTIGNY Catherine
Madame ECHE Claudine
Monsieur FONTAINE Dominique
Monsieur GOARIN Jackie
Monsieur GRADELET Bruno
Madame GUILBERT Martine
Monsieur HIVERLET Jacques
Monsieur LAMOTTE Philippe
Madame LEMIRE Renée
Monsieur LEROY Gilles
Monsieur PAUCHARD Jean
Monsieur PRUVOT Éric
Madame SKOCZ Joëlle
Madame SOUFFLET Jeanine
Madame TREZIERES Sophie

POUVOIRS

Mime ADAM Elodie donne pouvoir à Madame SKOCZ Joëlle
Monsieur ROUSSEAUX Franck donne pouvoir à Monsieur PAUCHARD Jean
Madame THIERRY Stéphane donne pouvoir à Monsieur GRADELET Bruno

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le 9 juin 2021

-NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 21
-DE PRESENTS : 17
-POUVOIRS : 3
-DE VOTANTS : 20

Il a été procédé conformément à l'article 29 du Code de l'Administration Communale à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Madame CARDOT Nadine

DELIBERATION N°13

OBJET : OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) - DEMANDE DE LANCEMENT D'UNE ENQUETE PUBLIQUE AUPRES DU PREFET

Vu l'article L.313-4 du Code de l'urbanisme, Vu l'article R.313-23 à R.313-29 du Code de l'urbanisme,

Dans le cadre de la politique d'amélioration de l'habitat ancien, menée sur la Communauté d'Agglomération de Chauny-Tergnier-La Fère, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain est mise en œuvre, sur 30 quartiers de l'Agglomération. Les 30 quartiers ciblés sont répartis dans les 6 communes de TERGNIER, CHAUNY, LA FERRE, BEAUTOR, SAINT GOBAIN et SINCENY.

A BEAUTOR, la cité du Canal a été désignée parmi les périmètres d'OPAH-RU car elle présente un nombre important de logements vacants ou locatifs indignes.

Les maisons de la cité du Canal, forment un ensemble de maisons identiques, dont plusieurs d'entre elles sont vacantes, en l'état d'abandon ou louées dans des conditions d'habitabilité inacceptables.

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

Des visites de chacune des maisons de la cité ont été réalisées par Page9, opérateur de l'OPAH-RU de la CACTLF.

Elles confirment le mauvais état de plusieurs d'entre elles et l'incertitude de réalisation de travaux par les propriétaires bailleurs.

A ce jour une première ORI a été lancée pour le 51 rue du Canal.

D'autres logements ont été identifiés par Page9 ;

- o 14 impasse du canal : vacant longue durée -> pb d'hygiène selon voisine : présence de rats.
- o 49 rue du Canal : vacant longue durée -> mauvais état. Dossier sans avancement depuis 2019.
- o 69 rue du Canal : locatif occupé -> mauvais voire très mauvais état.
- o 77 rue du Canal : locatif occupé -> très mauvais état.
- o 35 rue du Canal : vacant. Mauvais état.
- o 37 rue du Canal : vacant. Mauvais état.

L'objectif de ces Opération de Restauration Immobilière est d'améliorer l'image de la Ville de Beautor, de reconverter des logements vacants en logements locatifs de bonne qualité et d'améliorer sensiblement les conditions d'habitabilité des immeubles ciblé.

Le programme de travaux de restauration – qui figurerait au dossier d'ORI – s'imposera à l'ensemble des propriétaires, actuels ou futurs, dès lors qu'ils auront été reconnus d'utilité publique par le Préfet. Cette ORI permettrait également de faire baisser le prix de vente de la maison, du fait de l'obligation de travaux.

Les travaux intérieurs consisteraient à remettre le logement aux normes et en état d'habitabilité complet : travaux sanitaires et de plomberie, d'électricité, d'isolation, de remise en état des sols, de remplacement des menuiseries – intérieures et extérieures – selon nécessité.

Les travaux extérieurs consisteront à restaurer les façades et à nettoyer les abords immédiats, pour le bon usage des futurs locataires.

Page9 constituera, pour le compte de la commune (au titre de l'OPAH-RU), le dossier qui sera adressé en préfecture et soumis à l'enquête préalable à la DUP, organisée par le Préfet.

A l'issue de l'enquête publique de DUP Travaux, M le Maire informera le Conseil Municipal de ses résultats et des conclusions du commissaire enquêteur.

La durée de validité de la DUP est de 5 ans. Durant cette période, les travaux prescrits devront être réalisés par les propriétaires actuels (ou acquéreur).

C'est à l'issue de l'arrêté de DUP, qu'un arrêté du maire précisera le programme précis des travaux, ainsi que leurs délais de réalisation. Cet arrêté sera publié et affiché.

Dans un 1^{er} temps, il s'agit donc

- D'autoriser M. le Maire à lancer cette Opération de Restauration Immobilière et à déposer le dossier d'ORI en préfecture, pour les
 - o 14 impasse du canal :
 - o 49 rue du Canal
 - o 69 rue du Canal
 - o 77 rue du Canal :
 - o 35 rue du Canal
 - o 37 rue du Canal
- D'autoriser le lancement de l'enquête publique de DUP Travaux, pour une période de 15 jours, dès lors que le dossier sera constitué ;
- D'autoriser d'autres opérations de même nature, dans la cité, sur les maisons vacantes ou louées, dès lors que leur état et les contacts avec les propriétaires bailleurs, n'auront pas permis de lancer un programme de travaux suffisant, par voie amiable.

Le Conseil Municipal, Après en avoir délibéré à l'unanimité

DECIDE :

- D'autoriser M. le Maire à lancer cette Opération de Restauration Immobilière et à déposer le dossier d'ORI en préfecture, pour les
 - o 14 impasse du canal :
 - o 49 rue du Canal
 - o 69 rue du Canal
 - o 77 rue du Canal :
 - o 35 rue du Canal
 - o 37 rue du Canal
- D'autoriser le lancement de l'enquête publique de DUP Travaux, pour une période de 15 jours, dès lors que le dossier sera constitué ;
- D'autoriser d'autres opérations de même nature, dans la cité, sur les maisons vacantes ou louées, dès lors que leur état et les contacts avec les propriétaires bailleurs, n'auront pas permis de lancer un programme de travaux suffisant, par voie amiable.

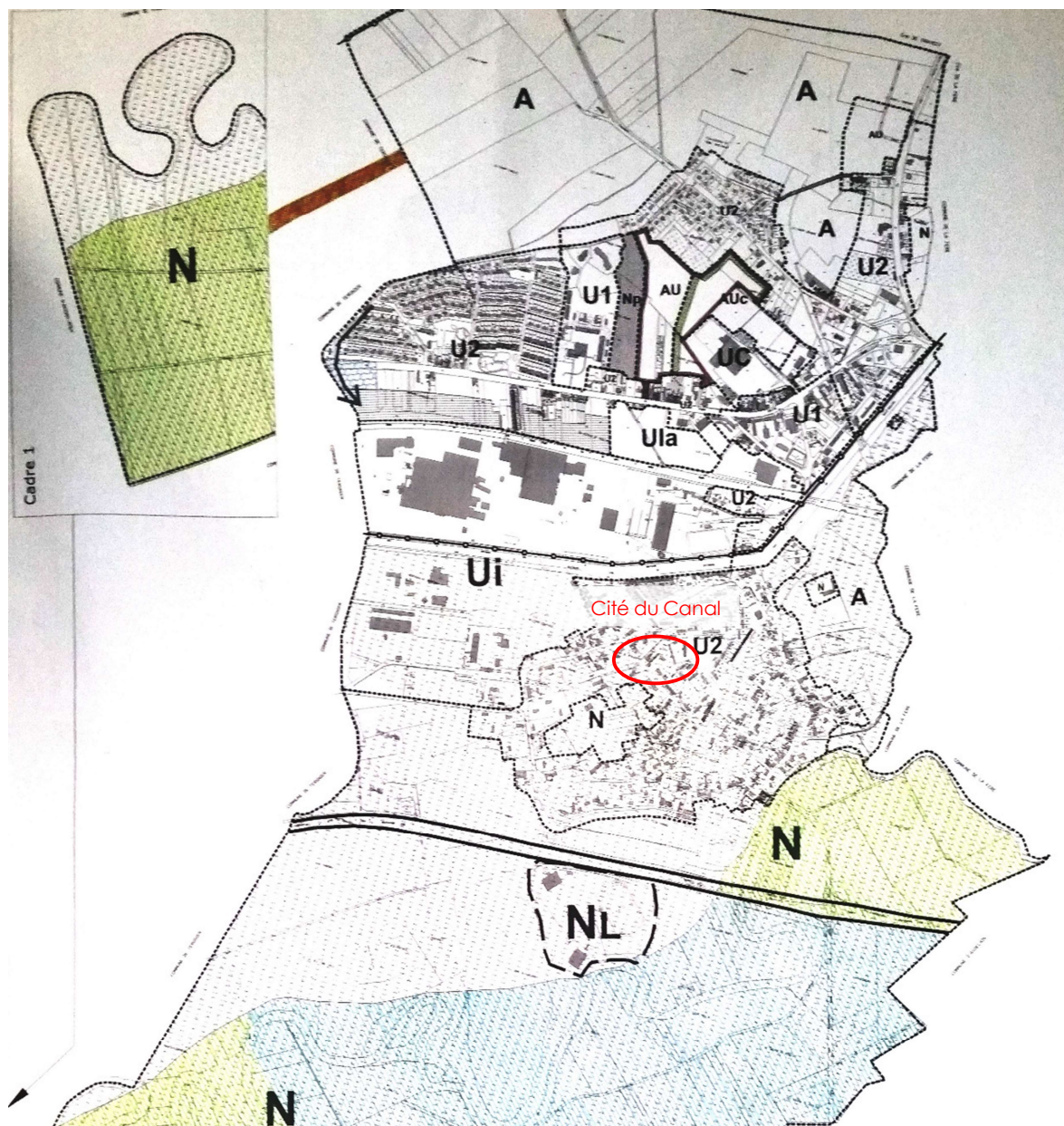
Fait et délibéré le jour, mois et an susdits.

Le Maire de Beautor
Monsieur Jackie GOARIN

Délibération certifiée exécutoire
Le Maire de Beautor
Monsieur Jackie GOARIN



EXTRAIT DU PLU COMMUNAL



26

3.1 Zones urbaines (dites « zone U »)

Art. R. 123-5 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les dispositions applicables aux zones U1, U2, UI et UIa et UC de Beautor sont décrites dans le TITRE II du présent règlement.

Les zones U1 correspondent aux zones d'habitat au centre de BEAUTOR à densité élevée, les zones U2, qui concernent les immeubles 35, 49, 69 rue du Canal et 14 impasse du Canal, correspondent aux zones pavillonnaires situées en périphérie de la zone U1 et au sud du canal. La densité y est plus faible.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U2

La zone U2 est une zone à vocation d'habitat individuel pavillonnaire de faible densité. Elle peut également accueillir des petits collectifs dans le cadre d'opérations d'ensemble ainsi que des établissements commerciaux. Elle est périphérique à la zone U1.

ARTICLE U2.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits dans toute la zone :

Toute construction, installation et occupation du sol hormis celles mentionnées à l'article U1.2.

ARTICLE U2.2 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- La partie Sud de Beautor est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation. Les limites de la zone inondables sont figurées au plan de zonage du PLU.
- La zone U2 est concernée par une « trame jardin » figurée au plan de zonage. Celle-ci se situe entre la rue de Tergnier et la voie de chemin de fer.
- La zone U2 au Nord de la Rue Jean Jaurès est concerné par le périmètre éloigné du captage de BEAUTOR. Les demandes d'urbanisme peuvent être soumises à des prescriptions particulières.

Peuvent être autorisées sous conditions :

Toute construction à vocation d'habitation, de services, de commerce, d'activités et d'équipement sous réserve de respecter les paragraphes suivants :

- Certains établissements ou installations soumis à autorisation préalable s'ils s'avèrent indispensables à la vie et à la commodité des habitants de la zone et si toutes les précautions sont prises pour éviter gêne et danger pour le voisinage.
- Les installations ou établissement existants classés dont la création ne serait pas autorisée pourront être maintenus à leur emplacement actuel ; toutefois, toute extension devant provoquer une augmentation des nuisances pour le voisinage ne pourra être admise. En outre, lorsque pour une raison quelconque, cessera leur exploitation, les terrains et leurs bâtiments ne pourront être réaffectés à aucun usage autre que d'habitation ou d'activité autorisée dans la zone par le présent règlement.
- Les modes d'occupation du sol suivants visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme seront admis dès lors qu'ils ne présentent pas de risque, de danger ou de nuisance pour la circulation ou le voisinage ou d'incompatibilité avec la vocation du secteur :
 - Parcs d'attraction ouverts au public
 - Aires de jeux et de sport ouvertes au public
 - Aires de stationnement, ouvertes au public
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles ne soient qu'une annexe indispensable au fonctionnement d'une activité autorisée existante.
- Les installations classées quelques soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement

- défectueux aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.
- Dans les emprises délimitées en annexe, correspondant aux zones de bruit des infrastructures terrestres routières, les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2003 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation affectés dans les secteurs affectés par le bruit.
 - Sont dispensés de l'application stricte des articles suivants, les installations et constructions nécessaires aux services publics ferroviaire et fluvial dans l'emprise de ceux-ci.

ARTICLE U2.3 ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, éventuellement obtenu dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Les groupes de plus de deux garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de sorte à ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE U2.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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 pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est apte à les recevoir.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant :

- Les constructeurs ou aménageurs devront prévoir un traitement des eaux pluviales à la parcelle.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sont rappelés les articles 640 et 641 du Code Civil relatifs au libre écoulement des eaux naturelles.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire.

En l'absence d'un tel réseau, sont inconstructibles les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie...) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel, que le projet de construction nécessite conformément au règlement sanitaire. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents ne nécessitant pas de pré-épuration ou pré-épurés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Electricité – Téléphone

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront ensevelis.

ARTICLE U2.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE U2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble riverain déjà construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant la même marge de reculement par rapport à l'alignement.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE U2.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété :

- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune et à condition que la différence de niveau entre les deux constructions n'excède pas un niveau (les combles aménagés ne comptent pas, dans ce cas, pour un niveau)
- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 5 mètres de celle à édifier et à condition que les deux constructions n'excèdent pas R+1+comble.
- Lorsque la construction à édifier n'excède pas R+1+comble et que la parcelle voisine est libre.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à :

- La différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 m s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés.
- La moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 m dans les autres cas.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE U2.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les bâtiments non contigus, situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire, doivent être implantés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Cette distance pourra être réduite sur justification qu'aucune baie éclairant une pièce principale ne soit masquée par une partie d'immeuble qui, à l'appui de cette baie, serait vus sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Dans tous les cas Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE U2.9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 40%.

Le coefficient d'emprise pourra être dépassé pour la réalisation d'extensions d'habitations permettant la mise aux normes conformément au règlement sanitaire départemental.

ARTICLE U2.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus combles éventuels (R+1+c) ou 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, en cas de construction existante excédant cette hauteur, la reconstruction, l'extension et l'aménagement dans le volume et à la hauteur d'origine, sont autorisés.

ARTICLE U2.11 ASPECT EXTERIEUR

1.1 Dispositions générales.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 construits ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- toute addition de constructions adventives qui ne seraient pas harmonieusement intégrées à l'architecture des constructions existantes.

1.2 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 constructions doivent de préférence être de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m, cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée.

Les mouvements de terre formant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

1.3 Les toitures

Les toitures doivent s'intégrer par leur forme, leur pente, leur couleur à l'ensemble bâti environnant afin d'être en harmonie avec celui-ci. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures des constructions à R+1 et R+1+combles ne pourront présenter une pente inférieure à 45°.

Le matériau de couverture doit être de la tuile plate, de l'ardoise, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle.

1.4 Les murs

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites, de même que les motifs fantaisistes formant relief et faux joints.

Les enduits doivent être de tonalité neutre (ocre et beige).

Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

1.5 Les ouvertures

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de teintes criardes.

1.6 Les garages et annexes

Les annexes et garages devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison, en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures-terrasses autorisées devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci.

1.7 Les clôtures

Les clôtures devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites sur front de rue.

En limite séparatives les clôtures seront constituées :

- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage, leur hauteur devra être comprise entre 1m60 et 2m00.
- D'un mur plein, d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2,00 m en matériaux traditionnels ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés et même conseillés dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Sur rue les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en matériaux traditionnels ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
- soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres. Les barreaudages verticaux en fer carré dit « à l'antique » sont recommandés.
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, la hauteur ne pouvant pas excéder 1m80.
- les clôtures en plaque béton sont interdites.

Les parties en maçonneries devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

ARTICLE U2.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1) Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement individuel, y compris le garage.

Pour les lotissements, il devra être prévu des places de stationnement publiques judicieusement disposées à raison de 5 places au moins par 25 logements.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état :

- Dans le cadre de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état il ne pourra être exigé plus d'une d'aire de stationnement par logement

Pour les constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement pour 15 m² de surface de plancher de bureau hors œuvre construite ; cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Pour les établissements commerciaux :

- *commerces*

Une surface de parking au moins égale au double de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100m².

- *hôtels restaurants :*

Une place de stationnement par chambre

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les établissements industriels, artisanaux et les activités diverses :

Une place de stationnement pour 25m² de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieur à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus 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 et des services compétents.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement les plantations à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE U2.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

Une palette d'essences végétales est disponible en annexe du présent règlement.

Espaces privatifs :

Les parties de parcelle libres devant toute construction, ainsi que les marges latérales, doivent être aménagées et soigneusement entretenues.

Tout espace libre doit comporter au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 50m² de terrain.

Espaces communs :

Les lotissements et groupes d'habitations doivent tous comporter des aménagements verts plantés notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles, situées dans les cours et jardins et non enterrées, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant si elles sont visibles depuis l'espace public.

Paysagement des espaces de stationnement :

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1000m². En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement les plantations à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

ARTICLE U2.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

3. PLANS DE SITUATION



LOCALISATION DE LA CITE DU CANAL

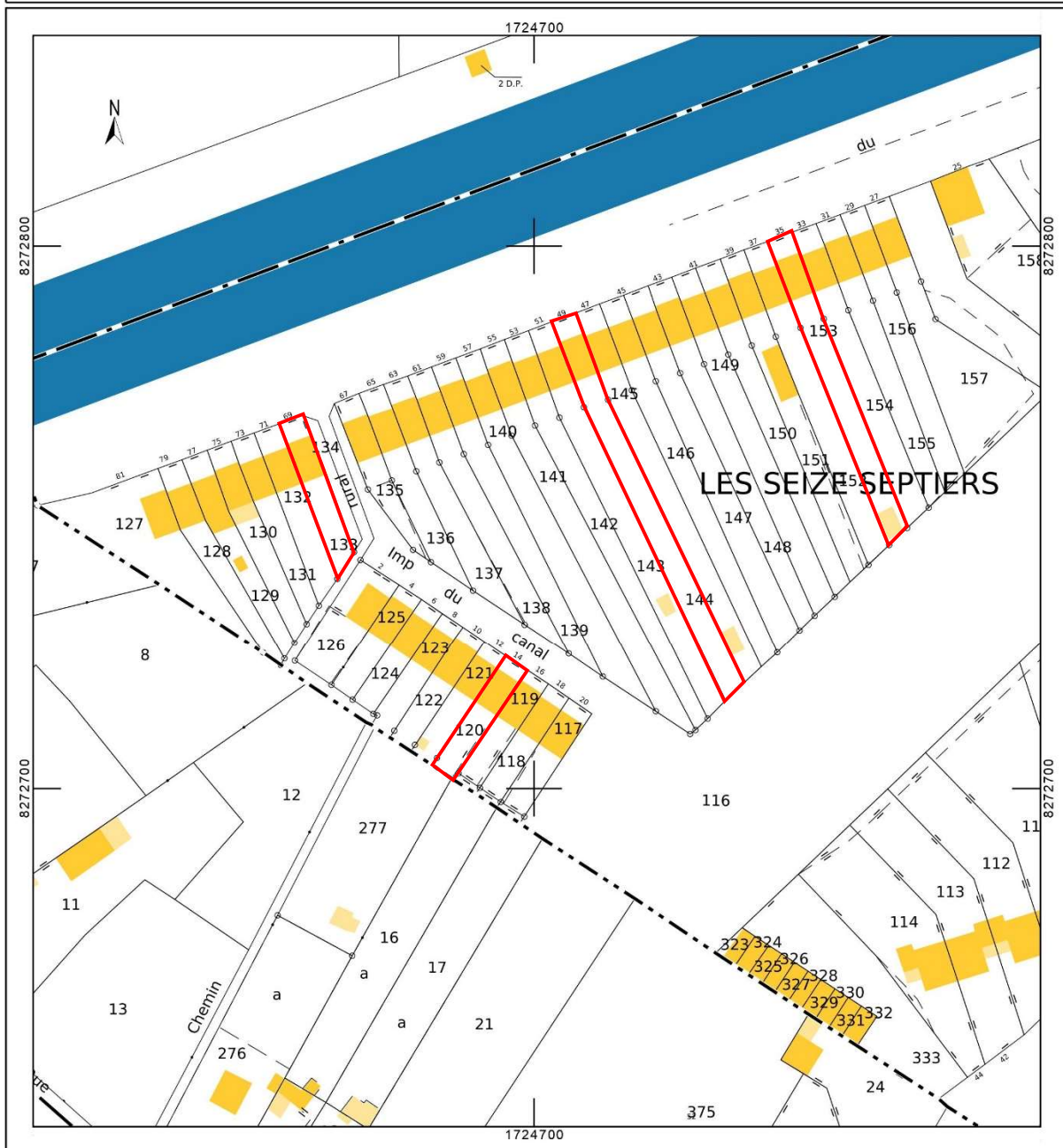


37



EXTRAIT CADASTRAL ET LOCALISATION DES IMMEUBLES

Département : AISNE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : LAON Cité Administrative Rue Marcel Bleuet 02016 02016 LAON Cedex tél. 03.23.26.28.60. -fax sdif.laon@dgfip.finances.gouv.fr
Commune : BEAUTOR		
Section : AL Feuille : 000 AL 01		Cet extrait de plan vous est délivré par :
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000		cadastre.gouv.fr
Date d'édition : 19/01/2022 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		



4. DESIGNATION DES IMMEUBLES ET PROJET DE RESTAURATION



DESIGNATION DES IMMEUBLES

En Juin 2021, le Conseil Municipal a délibéré et exprimé le souhait de placer en ORI, 6 maisons de la cité du Canal. Il s'agissait des maisons suivantes :

35, 37, 49, 69 et 77 rue du Canal et 14 Impasse du Canal. Les 35, 37, 49 et 14 étaient vacants et dégradés. Les 69 et 77 occupés en location et également dégradés.

Les maisons objet de la présente ORI sont finalement au nombre de 4 :

35, 49 et 69 rue du Canal. Elles font partie d'un linéaire d'habitations mitoyennes et sensiblement identiques. Elle se situent sur les parcelles AL 153, AL 144 et AL 133.

14 impasse du Canal, parcelle AL 120.

Le retrait des 2 autres maisons initialement prévues en ORI s'explique par les négociations qui ont été poursuivies avec les propriétaires et par les travaux réalisés ou en projet :

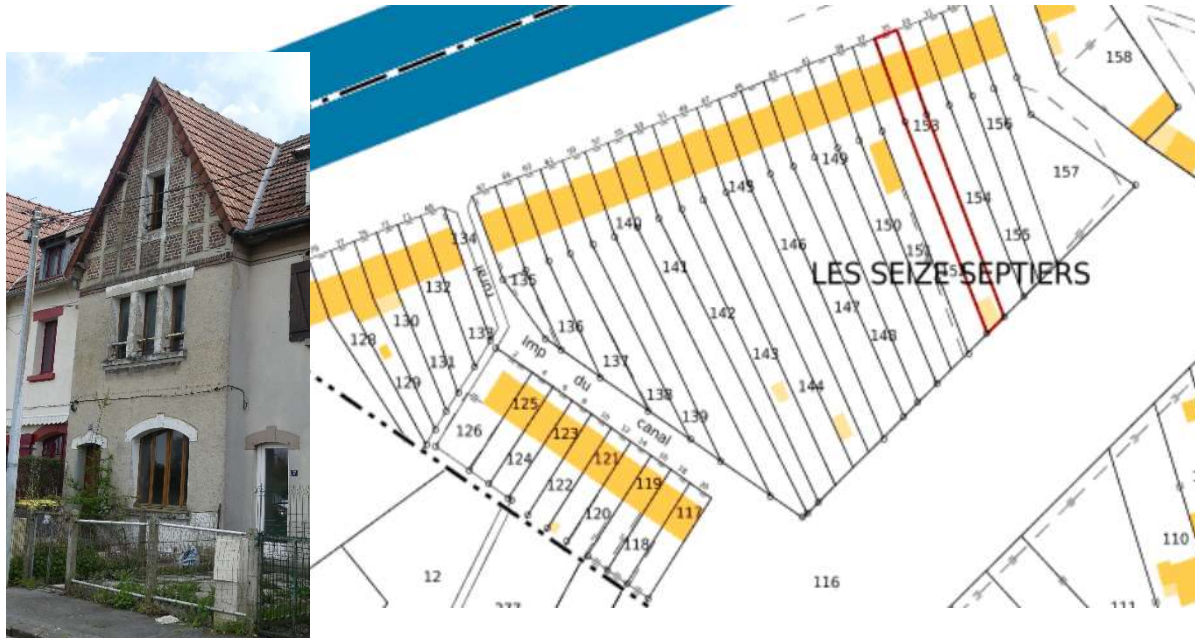
- Le 37 a été vendu et un dossier de financement a été déposé auprès de l'ANAH, pour réalisation de travaux de sortie d'habitat dégradé. Les travaux devraient se réaliser courant 2022 ;
- Le 77 a fait l'objet de travaux de mise aux normes et sortie de non-décence du logement, par le bailleur, qui a agi sans sollicitation des subventions. Le logement est désormais en bon état.

35 rue du canal – BEAUTOR : état actuel de l'immeuble

Délibération municipale : 15/06/2021

Adresse : 35 rue du Canal

Parcellaire : parcelle AL 153



42

Propriétaires actuels : SCI IMDES

Adresse du propriétaire : 19 rue Jean Moulin à ACHERY (02 – CACTLF).

Nature de l'immeuble : Maison de cité à l'entrée de la rue du Canal, avec 2 mitoyennetés : le 33 en mauvais état et en propriété occupante et le 37 en mauvais état, vacant et initialement en projet d'ORI également.

Superficie de la parcelle : 275m²

Surface habitable : 71m²

Gabarit : R + 2 + Combles perdus

Nombre de logements : 1

Occupation en 2022 : vacant de longue durée

Contact avec les propriétaires : tentatives restées sans effet

Le dernier courrier de la Ville, en date du 05 Août 2021, informant le propriétaire de l'éventualité d'une opération de restauration immobilière et lui demandant ses intentions est resté sans réponse.

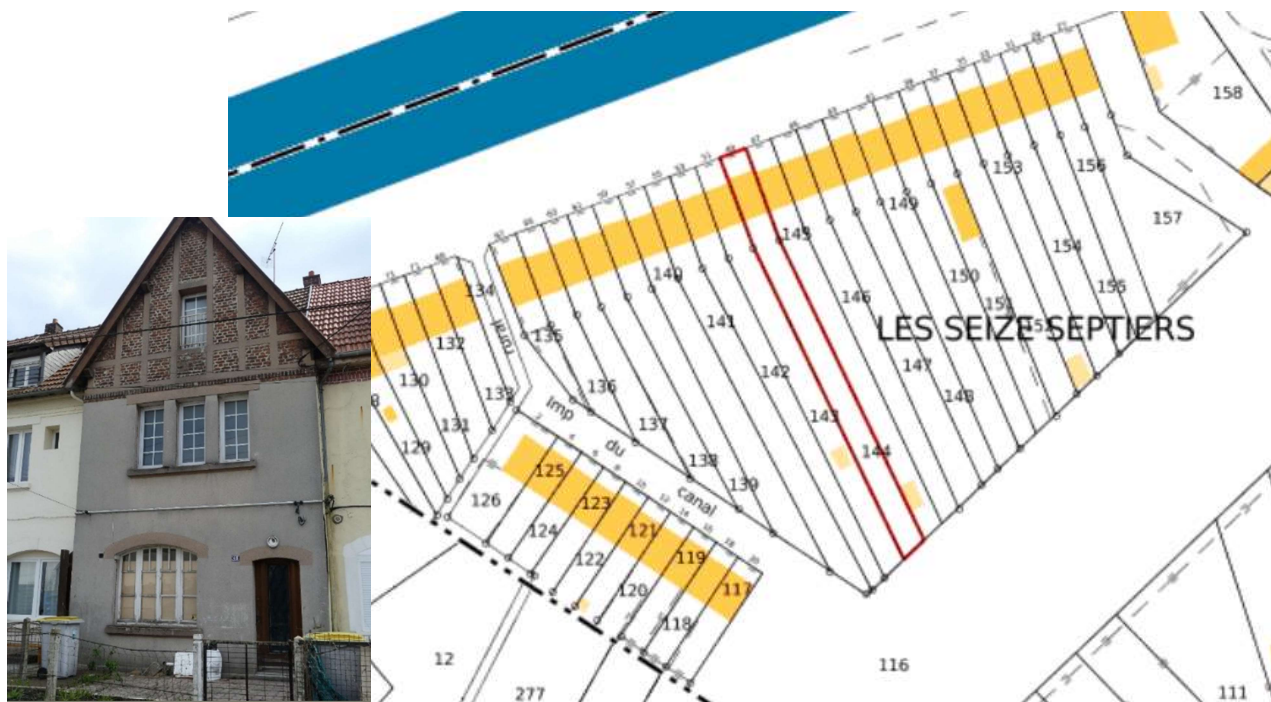
Conclusion : sept. 2021 confirmation du montage en ORI

49 rue du canal – BEAUTOR : état actuel de l'immeuble

Délibération municipale : 15/06/2021

Adresse : 49 rue du Canal

Parcellaire : parcelle AL 144



43

Propriétaire actuel : M. FACHEAUX Joël

Adresse du propriétaire : 5B rue de la Prairie à TERGNIER

Nature de l'immeuble : Maison de cité au centre de la rue du Canal, avec 2 mitoyennetés : le 47 en bon état et en propriété occupante et le 51 en très mauvais état, vacant et actuellement sous procédure d'ORI.

Surface de la parcelle : 365m²

Surface habitable : 71m²

Gabarit : R + 2 + Combles perdus

Nombre de logements : 1

Occupation en 2022 : vacant de longue durée

Contact avec le propriétaire : dossier ANAH en cours mais suite au diagnostic et au courrier de la Ville, en date du 05/08/2021, le propriétaire a annoncé qu'il n'avait pas les moyens de faire les travaux (car il en réalise déjà sur un autre logement). Il ne donne pas suite au dossier ANAH et ne fera pas de travaux sur ce logement à court terme.

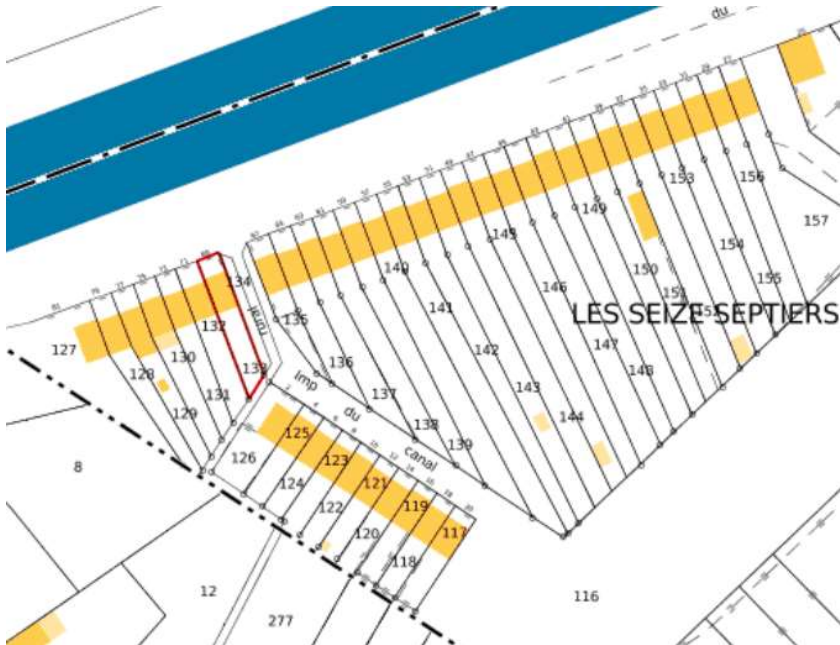
Conclusion : sept. 2021 confirmation du montage en ORI

69 rue du canal – BEAUTOR : état actuel de l'immeuble

Délibération municipale : 15/06/2021

Adresse : 69 rue du Canal

Parcellaire : parcelle AL 133



Propriétaires actuels : SCI MONOPOL

Adresse du propriétaire : rue du Tour de Ville à CUGNY.

Nature de l'immeuble : Maison de cité à l'angle de la 2^{ème} partie de la rue du Canal et l'impasse du Canal, avec une mitoyenneté : le 71 dans un état médiocre et locatif.

Superficie de la parcelle : 137m²

Surface habitable : 71m²

Gabarit : R + 2 + Combles perdus

Nombre de logement : 1

Occupation en 2022 : locataires depuis 2014, un couple et 4 enfants

Contact avec le propriétaire : refus du propriétaire de faire des travaux suite à un mail de la CACTLF envoyé en juin 2019. Depuis tentatives restées sans effet.

Le dernier courrier de la Ville, en date du 05 Août 2021, informant le propriétaire de l'éventualité d'une opération de restauration immobilière sur cet immeuble et lui demandant ses intentions est resté sans réponse.

Logement non visité mais contact avec le locataire (qui n'a pas souhaité que nous visitions le logement), il réaliserait lui-même les travaux dont il a besoin (sans vérification possible de la conformité des travaux). Il n'aurait aucun contact avec le propriétaire depuis son entrée dans le logement.

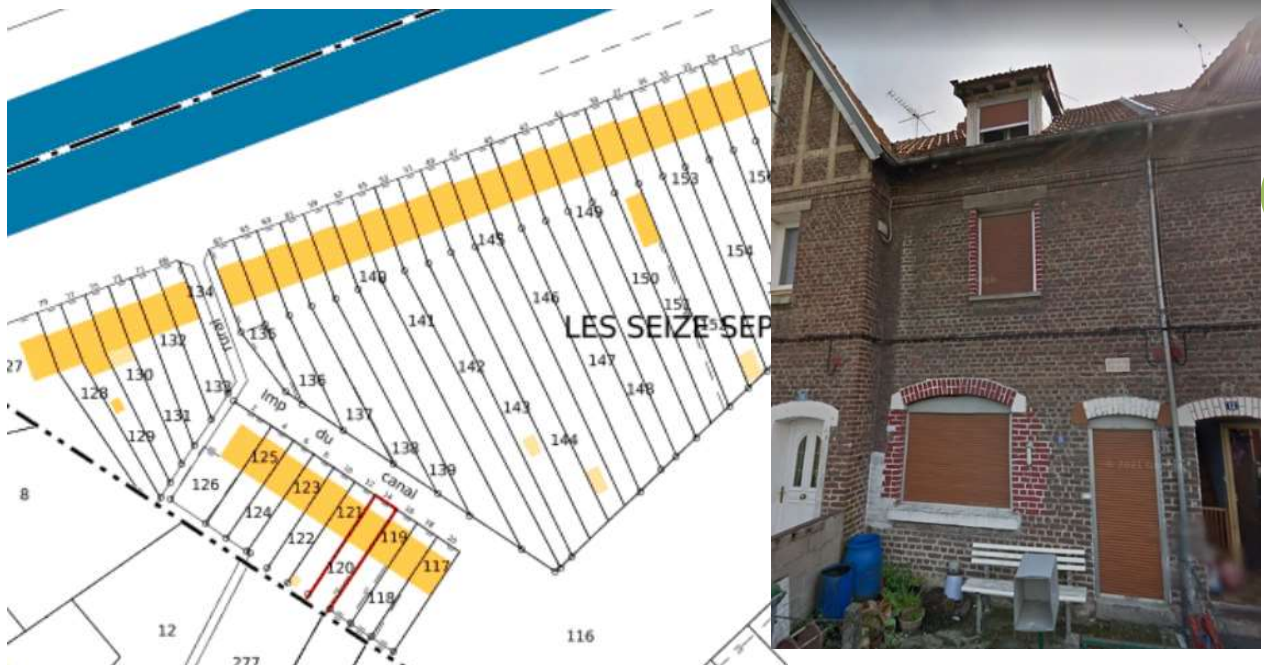
Conclusion : sept. 2021 confirmation du montage en ORI

14 impasse du canal – BEAUTOR : état actuel de l'immeuble

Délibération municipale : 15/06/2021

Adresse : 14 impasse du Canal, voie perpendiculaire à la rue du Canal

Parcellaire : parcelle AL 120



Propriétaire actuel : M. JEAN LOUIS Freddy

Adresse du propriétaire : 1 ruelle Planche Racine à BEAUTOR (02)

Nature de l'immeuble : Maison de cité, mitoyenne des 2 côtés avec le 12 et le 16, tous deux en bon état et locatifs.

Superficie de la parcelle : 115 m²

Surface habitable : 71m²

Gabarit : R + 2 + Combles perdus

Nombre de logements : 1

Occupation en 2022 : vacant de longue durée

Contacts avec le propriétaire : tentatives restées sans effet.

Les voisins évoquent des problèmes d'hygiène à l'intérieur du logement, la présence de rats.
Mauvais état extérieur.

Le dernier courrier de la Ville, en date du 05 Août 2021, informant le propriétaire de l'éventualité d'une opération de restauration immobilière sur l'immeuble et lui demandant ses intentions -> est resté sans réponse.

Conclusion : sept. 2021 confirmation du montage en ORI

OCCUPATION DES MAISONS

A l'exception du 69, les autres maisons de ce projet d'ORI sont vacantes.

69 rue du Canal :

Cette maison est en location depuis 2014 et héberge une famille composée de 6 personnes (un couple et 4 enfants), qui déclare n'avoir aucun contact avec le propriétaire depuis son entrée dans les lieux.

Selon les dires des locataires, des travaux seraient effectués régulièrement par eux-mêmes. Toutefois le logement est en très mauvais état extérieur vitres cassées, percements dans les murs, gros problèmes d'humidité et difficultés pour le chauffer.

Malgré plusieurs visites prévues, elles ont toujours été annulées par le locataire.

D'après notre dernier échange, possibilité de visiter le logement courant janvier (...). Toutefois les locataires craignent de devoir quitter ce logement et que l'ORI incite le propriétaire à le mettre en vente.

Compte tenu de l'occupation, avant le lancement des travaux, un plan de relogement et d'accompagnement des locataires, durant les travaux, en prévu, en lien avec les services sociaux de l'Unité Territoriale d'Action Sociale Départementale (UTAS), sise à LA FERRE. L'hébergement provisoire, durant la durée des travaux et selon besoin, se réalisera comme il se doit et respectera la procédure d'ORI.

Les locataires devront être accompagnés par une assistante sociale. Cet accompagnement sera nécessaire afin de recueillir leurs souhaits, de vérifier leur faisabilité et de poursuivre une information individualisée.

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 **2021** :

- Loyer très social : **5.63€/m²**
- Loyer social : **7.25€/m²**

PROGRAMMES DE TRAVAUX PAR MAISON

Travaux intérieurs

Ils consistent à remettre les logements aux normes et en état d'habitabilité complet. Des interventions devront donc avoir lieu sur les postes suivants :

- sanitaires et de plomberie
- électricité
- isolation par l'intérieur
- remise en état de toutes les surfaces

47

Travaux extérieurs

Ils concernent :

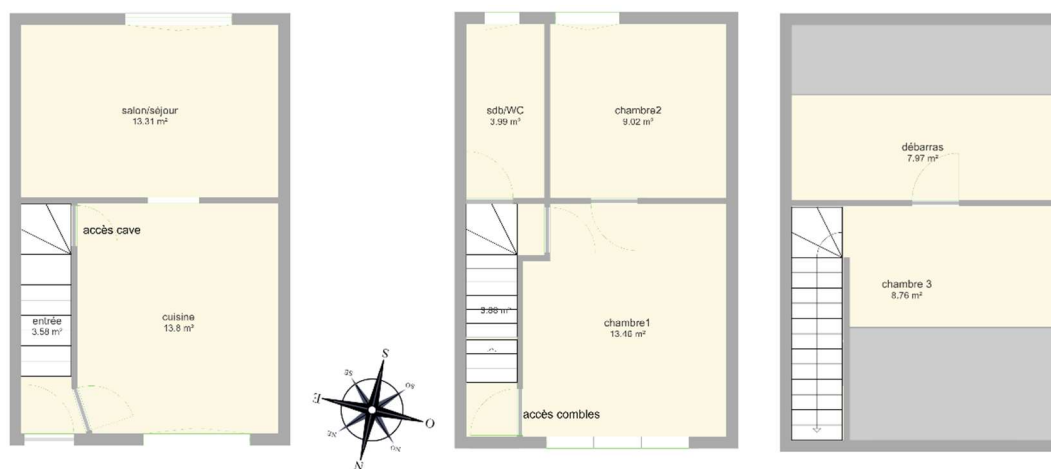
- le remplacement des menuiseries,
- le ravalement ou nettoyage des façades,
- la remise en bon état des abords immédiats de chaque maison (recommandée).

Par ailleurs, les logements sont peu adaptés à certains usagers, du fait de leur organisation :

- logements sur 3 étages, escaliers très pentus et possibilité très réduite de composer une unité de vie au RDC : problématique pour les personnes âgées ;
- accès au jardin arrière par la cave : problème éventuel de sécurité, une personne pouvant entrer dans le logement par la cave si celle-ci n'est pas sécurisée.

Enfin, les logements sont sujets à une forte humidité due à un ciment dit « bâtard » déposé sur les briques d'origine, qui retient l'eau et crée ces problèmes d'humidité.

Programme de travaux – 35 rue du Canal à BEAUTOR (parcelle AL 153)



Plans du rez-de-chaussée, du 1er étage et de l'étage sous combles

Cette maison est vacante de longue date.

Les travaux intérieurs prescrits sont :

- Travaux sanitaires et de plomberie : remplacement du système de chauffage existant par une chaudière gaz mixte à condensation ou un système de chauffage électrique avec remplacement des émetteurs.
Suppression des WC situés en sous-sol.
Création ou remise aux normes complète de la cuisine et de la salle de bain avec installation de WC si l'unique WC est situé dans le sous-sol.
- Travaux d'électricité : réfection complète de l'installation électrique et mise en place d'un nouveau compteur.
Installation d'une ventilation mécanique contrôlée nécessaire après l'isolation du logement. Prévoir des entrées aux fenêtres des pièces sèches et le détalonnage des portes.
- Travaux d'isolation : isolation du plancher des combles perdus et/ou des rampants, isolation intérieure des murs de façade donnant sur l'extérieur aux normes de la RT 2012.
- Travaux de remise en état des murs, plafonds et sols : travaux de plâtrerie pour les parois humides et abîmées.
Pose de nouveaux revêtements de sols aux rez-de-chaussée et aux étages ou remise en état de ceux-ci lorsque leur état actuel le permet.
- Travaux de menuiseries : remplacement des menuiseries en simple vitrage, vétustes ou mal posées par des menuiseries double vitrage aux normes RT 2012. Le choix des matériaux des menuiseries reste libre, mais les ouvertures de baies devront être respectées.
- Remise en état ou remplacement et sécurisation de l'escalier menant à la cave et au jardin.

Les travaux extérieurs auront également pour objectif de combattre l'humidité du logement en partie générée par des travaux ou revêtements existants, inappropriés.

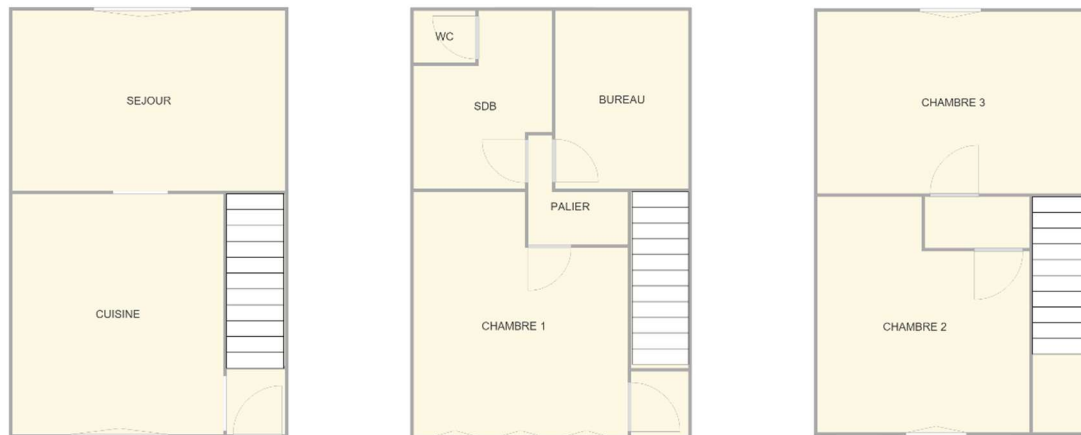
Les travaux extérieurs prescrits sont :

- Travaux façades : Dépose du ciment recouvrant les briques de la façade principale (il maintient l'humidité dans les murs) puis rejointoiement des briques à la chaux afin d'éviter les infiltrations.
Rejointoiement des briques et nettoyage de la façade arrière.
- Travaux sécurité : Installation de garde-corps aux fenêtres des étages de la façade arrière, afin d'atteindre une hauteur d'allège de 1m de hauteur minimum.
- Travaux menuiseries du sous-sol : Le sous-sol est l'unique accès au jardin de la maison. Le remplacement des menuiseries (1 fenêtre et 1 porte) est donc nécessaire afin de conserver l'accès et d'assurer une bonne étanchéité et la sécurité du logement.
- Travaux toiture et zinguerie : Réfection complète de la toiture.
Remplacement des descentes d'eau et caches-moineaux.
- Travaux d'assainissement : suppression de la fosse septique et branchement au tout à l'égout rue du Canal.

Travaux complémentaires recommandés :

- Travaux abords immédiats : Défrichage et réfection de la dalle ou aménagement vert de la terrasse sur l'avant de la maison.
Remplacement du portail et des clôtures mitoyennes et en front de rue. Les clôtures devront être grillagées, fixées au sol avec une hauteur de 1m maximum. Le portail devra être en cohérence avec les clôtures.
Défrichage du jardin sur l'arrière.

Programme de travaux – 49 rue du Canal à BEAUTOR (parcelle AL 144)



Plans du rez-de-chaussée, du 1er étage et de l'étage sous combles

Comme la précédente, cette maison est vacante de longue date. Les travaux prescrits sont donc similaires.

Les travaux intérieurs prescrits sont :

- Travaux sanitaires et de plomberie : remplacement du système de chauffage existant par une chaudière gaz mixte à condensation ou un système de chauffage électrique avec remplacement des émetteurs.
Suppression des WC situés en sous-sol.
Création ou remise aux normes complète de la cuisine et de la salle de bain avec installation de WC si l'unique WC est situé dans le sous-sol.
- Travaux d'électricité : réfection complète de l'installation électrique et mise en place d'un nouveau compteur.
Installation d'une ventilation mécanique contrôlée nécessaire après l'isolation du logement. Prévoir des entrées aux fenêtres des pièces sèches et le détalonnage des portes.
- Travaux d'isolation : isolation du plancher des combles perdus et/ou des rampants, isolation intérieure des murs de façade donnant sur l'extérieur aux normes de la RT 2012.
- Travaux de remise en état des murs, plafonds et sols : travaux de plâtrerie pour les parois humides et abîmées.
Pose de nouveaux revêtements de sols aux rez-de-chaussée et aux étages ou remise en état de ceux-ci lorsque leur état actuel le permet.
- Travaux de menuiseries : remplacement des menuiseries en simple vitrage, vétustes ou mal posées par des menuiseries double vitrage aux normes RT 2012. Le choix des matériaux des menuiseries reste libre, mais les ouvertures de baies devront être respectées.

- Remise en état ou remplacement et sécurisation de l'escalier menant à la cave et au jardin.

Les travaux extérieurs ont aussi pour objectif de combattre l'humidité du logement en partie générée par des travaux ou revêtements inappropriés.

Les travaux extérieurs prescrits sont :

- Travaux façades : Dépose du ciment recouvrant les briques de la façade avant (il maintient l'humidité dans les murs) puis rejointoiement des briques à la chaux afin d'éviter les infiltrations.
Rejointoiement des briques et nettoyage de la façade arrière.
- Travaux sécurité : Installation de garde-corps aux fenêtres des étages de la façade arrière, afin d'atteindre une hauteur d'allège de 1m de hauteur minimum.
- Travaux menuiseries du sous-sol : Le sous-sol est l'unique accès au jardin de la maison. Le remplacement des menuiseries (1 fenêtre et 1 porte) est donc nécessaire afin de conserver l'accès et d'assurer une bonne étanchéité et la sécurité du logement.
- Travaux toiture et zinguerie : Réfection complète de la toiture.
Remplacement des descentes d'eau et caches-moineaux.
- Travaux d'assainissement : suppression de la fosse septique et branchement au tout à l'égout rue du Canal.

Travaux complémentaires recommandés :

- Travaux abords immédiats : Remplacement du portail et des clôtures mitoyennes et en front de rue. Les clôtures devront être grillagées, fixées au sol avec une hauteur de 1m maximum. Le portail devra être en cohérence avec les clôtures.
Défrichage du jardin sur l'arrière.
Démolition ou remise en état de la surface annexe extérieure.

Programme de travaux – 69 rue du Canal à BEAUTOR (Parcelle AL 133)



Plans du rez-de-chaussée, du 1er étage et de l'étage sous combles

52

Ce logement est occupé par des locataires, 2 adultes et 4 enfants.

Les travaux intérieurs prescrits sont :

- Travaux sanitaires et de plomberie : remplacement du système de chauffage existant par une chaudière gaz mixte à condensation ou un système de chauffage électrique avec remplacement des émetteurs.
Suppression des WC situés en sous-sol.
Création ou réhabilitation complète de la cuisine et de la salle de bain avec installation de WC si l'unique WC est situé dans le sous-sol.
- Travaux d'électricité : réfection complète de l'installation électrique et mise en place d'un nouveau compteur.
Installation d'une ventilation mécanique contrôlée nécessaire après l'isolation du logement. Prévoir des entrées aux fenêtres des pièces sèches et le détalonnage des portes.
- Travaux d'isolation : isolation du plancher des combles perdus et/ou des rampants, isolation intérieure des murs de façade donnant sur l'extérieur aux normes de la RT 2012.
- Travaux de remise en état des murs, plafonds et sols : travaux de plâtrerie pour les parois humides et abîmées.
Pose de nouveaux revêtements de sols aux rez-de-chaussée et aux étages ou remise en état de ceux-ci lorsque leur état actuel le permet.
- Travaux de menuiseries : remplacement des menuiseries en simple vitrage, vétustes ou mal posées par des menuiseries double vitrage aux normes RT 2012. Le choix des matériaux des menuiseries reste libre, mais les ouvertures de baies devront être respectées.
- Remise en état ou remplacement et sécurisation de l'escalier menant à la cave et au jardin.

Les travaux extérieurs auront également pour objectif de combattre l'humidité du logement en partie générée par des travaux ou revêtements inappropriés.

Les travaux extérieurs prescrits sont :

- Travaux façades et pignon : Dépose du ciment recouvrant les briques de la façade avant et du pignon (il maintient l'humidité dans les murs) puis rejointoiement des briques à la chaux afin d'éviter les infiltrations.
Rejointoiement des briques et nettoyage de la façade arrière.
- Travaux sécurité : Installation de garde-corps aux fenêtres des étages, afin d'atteindre une hauteur d'allège de 1m de hauteur minimum.
- Travaux menuiseries du sous-sol : Le sous-sol est l'unique accès au jardin de la maison. Le remplacement des menuiseries (1 fenêtre et 1 porte) est donc nécessaire afin de conserver l'accès et d'assurer une bonne étanchéité et la sécurité du logement.
- Travaux toiture et zinguerie : Réfection complète de la toiture.
Remplacement des descentes d'eau et caches-moineaux.
- Travaux d'assainissement : suppression de la fosse septique et branchement au tout à l'égout rue du Canal.

53

Travaux complémentaires recommandés :

- Travaux abords immédiats : Réfection de la dalle ou aménagement vert de la terrasse à l'avant de la maison.
Remplacement du portail et des clôtures mitoyennes et en front de rue. Les clôtures devront être grillagées, fixées au sol avec une hauteur de 1m maximum. Le portail devra être en cohérence avec les clôtures.
Défrichage du jardin sur l'arrière.

Programme de travaux – 14 Impasse du Canal à BEAUTOR (parcelle AL 120)



Plans du rez-de-chaussée, du 1er étage et de l'étage sous combles

Cette maison est vacante de longue date.

Les travaux intérieurs prescrits sont :

- Travaux sanitaires et de plomberie : remplacement du système de chauffage existant par une chaudière gaz mixte à condensation ou un système de chauffage électrique avec remplacement des émetteurs.
Suppression des WC situés en sous-sol.
Création ou réhabilitation complète de la cuisine et de la salle de bain avec installation de WC si l'unique WC est situé dans le sous-sol.
- Travaux d'électricité : réfection complète de l'installation électrique et mise en place d'un nouveau compteur.
Installation d'une ventilation mécanique contrôlée nécessaire après l'isolation du logement. Prévoir des entrées aux fenêtres des pièces sèches et le détalonnage des portes.
- Travaux d'isolation : isolation du plancher des combles perdus ou des rampants, isolation des murs de façade donnant sur l'extérieur aux normes de la RT 2012.
- Travaux de remise en état des murs, plafonds et sols : travaux de plâtrerie pour les parois humides et abîmées.
Pose de nouveaux revêtements de sols aux rez-de-chaussée et aux étages ou remise en état de ceux-ci lorsque leur état actuel le permet.
- Travaux de menuiseries : remplacement des menuiseries en simple vitrage, vétustes ou mal posées par des menuiseries double vitrage aux normes RT 2012. Le choix des matériaux des menuiseries reste libre, mais les ouvertures de baies devront être respectées.
- Remise en état ou remplacement de l'escalier menant à la cave et au jardin.

Les travaux extérieurs consistent à réparer ou à remplacer les éléments de façades, en mauvais état ainsi que les abords immédiats de la maison. Ils ont aussi pour objectif de combattre l'humidité du logement en partie générée par des travaux ou revêtements inappropriés.

Les travaux extérieurs prescrits sont :

- Travaux façades : Rejointoiement des briques et nettoyage des façades avant/arrière.
- Travaux sécurité : Installation de garde-corps aux fenêtres des étages des façades avant/arrière, afin d'atteindre une hauteur d'allège de 1m de hauteur minimum.
- Travaux menuiseries du sous-sol : Le sous-sol est l'unique accès au jardin de la maison. Le remplacement des menuiseries (1 fenêtre et 1 porte) est donc nécessaire afin de conserver l'accès et d'assurer une bonne étanchéité et la sécurité du logement.
- Travaux toiture et zinguerie : Réfection complète de la toiture.
Remplacement des caches-moineaux.
- Travaux d'assainissement : suppression de la fosse septique et branchement au tout à l'égout impasse du Canal.

55

Travaux complémentaires recommandés :

- Travaux abords immédiats : Réfection de la dalle ou aménagement vert de la terrasse sur l'avant de la maison.
Remplacement du portail et des clôtures mitoyennes et en front de rue. Les clôtures devront être grillagées, fixées au sol avec une hauteur de 1m maximum. Le portail devra être en cohérence avec les clôtures.
Le muret séparant le n°14 du n°16 est en parpaings nus et devra être recouvert d'un enduit de finition.
Défrichage du jardin sur l'arrière.

ESTIMATION SOMMAIRE DES TRAVAUX

Au 35 rue du Canal :

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Chauffage/plomberie/sanitaires		16 000 €
Remise en état des sols, murs, plafonds et de l'escalier menant à la cave		10 000 €
Travaux électriques/ventilation	100 €/m ²	9 000 €
Travaux d'isolation	Murs : 65 €/m ² Rampants : 65 €/m ² Plancher combles : 30 €/m ²	10 000 €
Travaux menuiseries (sous-sol compris)	800 €/menuiserie	10 000 €
Total des travaux intérieurs		55 000 €

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Travaux façades	250 €/m ²	14 000 €
Travaux toiture et zingueries		14 000 €
Travaux sécurité	200 €/u	1 000 €
Travaux d'assainissement		3 000 €
Total des travaux extérieurs		32 000 €

Total des travaux intérieurs/extérieurs		87 000 €
--	--	-----------------

Travaux facultatifs abords immédiats		5 000 €
--------------------------------------	--	---------

Au 49 rue du Canal :

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Chauffage/plomberie/sanitaires		16 000 €
Remise en état des sols, murs, plafonds et de l'escalier menant à la cave		10 000 €
Travaux électriques/ventilation	100 €/m ²	9 000 €
Travaux d'isolation	Murs : 65 €/m ² Rampants : 65 €/m ² Plancher combles : 30 €/m ²	10 000 €
Travaux menuiseries (sous-sol compris)	800 €/menuiserie	10 000 €
Total des travaux intérieurs		55 000 €

57

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Travaux façades	250 €/m ²	14 000 €
Travaux toiture et zingueries		14 000 €
Travaux sécurité	200 €/u	1 000 €
Travaux d'assainissement		3 000 €
Total des travaux extérieurs		32 000 €

Total des travaux intérieurs/extérieurs		87 000 €
--	--	-----------------

Travaux facultatifs abords immédiats		7 000 €
--------------------------------------	--	---------

Au 69 rue du Canal :

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Chauffage/plomberie/sanitaires		16 000 €
Remise en état des sols, murs, plafonds et de l'escalier menant à la cave		10 000 €
Travaux électriques/ventilation	100 €/m ²	9 000 €
Travaux d'isolation	Murs : 65 €/m ² Rampants : 65 €/m ² Plancher combles : 30 €/m ²	10 000 €
Travaux menuiseries (sous-sol compris)	800 €/menuiserie	10 000 €
Total des travaux intérieurs		55 000 €

58

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Travaux façades et pignon	250 €/m ²	22 000 €
Travaux toiture et zingueries		14 000 €
Travaux sécurité	200 €/u	1 000 €
Travaux d'assainissement		3 000 €
Total des travaux extérieurs		40 000 €

Total des travaux intérieurs/extérieurs		95 000 €
--	--	-----------------

Travaux facultatifs abords immédiats		5 000 €
--------------------------------------	--	---------

Au 14 impasse du Canal :

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Chauffage/plomberie/sanitaires		16 000 €
Remise en état des sols, murs, plafonds et de l'escalier menant à la cave		10 000 €
Travaux électriques/ventilation	100 €/m ²	9 000 €
Travaux d'isolation	Murs : 65 €/m ² Rampants : 65 €/m ² Plancher combles : 30 €/m ²	10 000 €
Travaux menuiseries (sous-sol compris)	800 €/menuiserie	10 000 €
Total des travaux intérieurs		55 000 €

59

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Travaux façades	100 €/m ²	6 000 €
Travaux toiture et zingueries		14 000 €
Travaux sécurité	200 €/u	1 000 €
Travaux d'assainissement		3 000 €
Total des travaux extérieurs		24 000 €

Total des travaux intérieurs/extérieurs		79 000 €
--	--	-----------------

Travaux facultatifs abords immédiats		6 000 €
--------------------------------------	--	---------

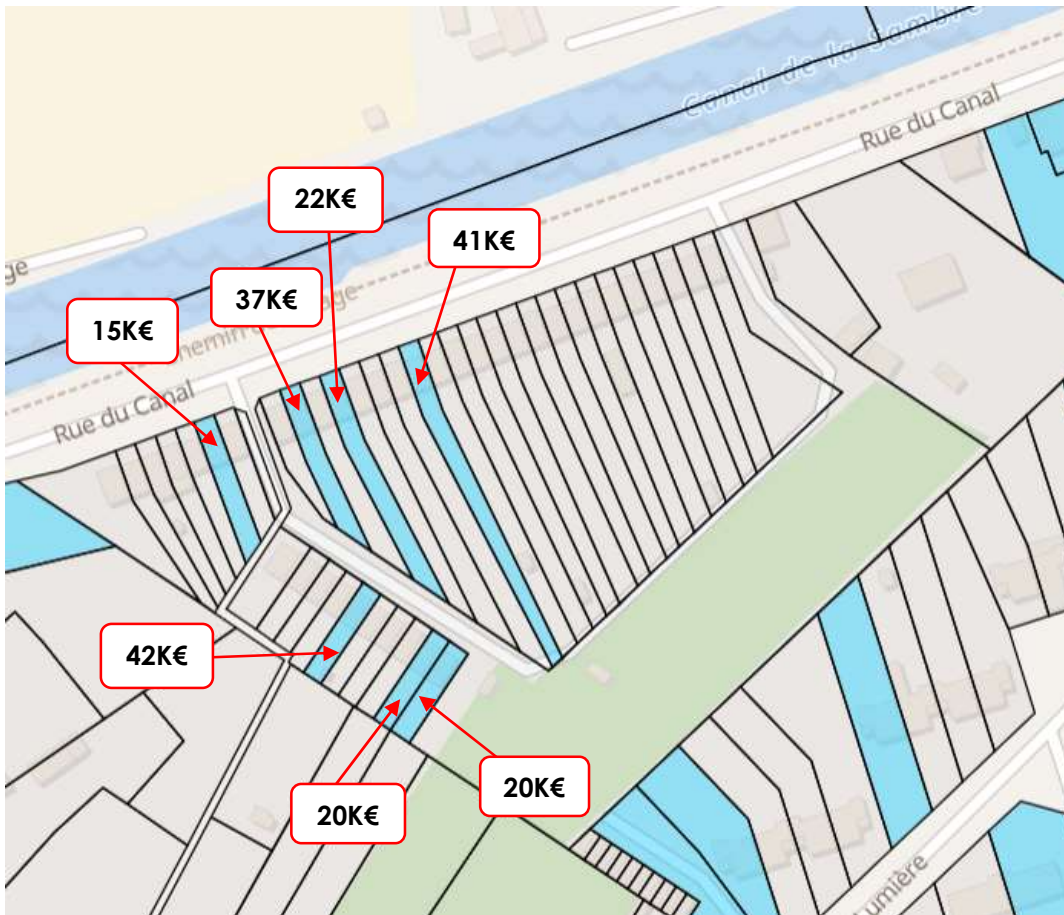
ESTIMATION DES VALEURS IMMOBILIERES

L'estimation des immeubles a été réalisée à l'aide du site gouvernemental "economie.gouv.fr" et de la plateforme DVF (Demande de Valeur Foncière). La plateforme Immo Data propose de visualiser très facilement toutes les ventes dvf en France et par adresse.

On enregistre 7 transactions immobilières sur la Cité depuis 2017, pour des valeurs variant de 15 000€ à 42 000€. Les écarts de valeurs se justifient par les différents états de dégradation et de vétusté des biens. Pour les moins entretenus les valeurs immobilières sont toutefois homogènes.

La surface totale habitable des logements de la Cité est d'environ 70m². Le site nous informe que, Cité du Canal à BEAUTOR, **le prix moyen au m² est donc de 400€**, avec une fourchette variant de 214€ à 600€/m².

Les logements concernés par la présente ORI sont ainsi estimés à une valeur immobilière moyenne de 28 000€.



Toutefois, compte tenu de leur état de dégradation et de l'importance des travaux à prévoir, autant intérieurs qu'extérieurs, **nous estimons qu'une décote de la valeur immobilière doit être appliquée, ramenant celle-ci à 20 000€.**

Ces données établissent un prix final des maisons, entièrement réhabilitées et économes en énergie, à 110 000€.

Le loyer mensuel actuel d'une maison de la Cité s'établit à 500€, hors charges. On peut donc évaluer sa rentabilité locative brute, après travaux, à 18 ans, hors défiscalisation et hors subventions aux travaux*.

- La défiscalisation pourra dépendre fortement de la situation personnelle de l'investisseur, mais améliorera la rentabilité, si elle est utilisée.
- La subvention aux travaux (particulièrement celle qui est offerte pendant l'OPAH-RU actuelle 2019-2024) doit être évaluée à 50 000€ pour la réalisation de 90 000€ de travaux utiles. **A elle-seule, elle ramène le temps de retour de l'investissement complet à 10 années.**

Il est apparu, qu'aujourd'hui, les investisseurs ont tendance à acheter une maison de la cité aux environ de 40 000€, et à y réaliser des **travaux sommaires** ou **dans des conditions opaques** (pour un coût équivalent à son prix d'achat), qui permet d'optimiser la rentabilité du bien entre 12 et 13 ans.

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

Exemple des aides cumulables lors de la réhabilitation d'un logement pour travaux lourds (habitat dégradé) :

PROPRIETAIRES OCCUPANTS TRES MODESTES / MODESTES		
TRAVAUX LOURDS	SUBVENTIONS/PRIMES	
	TAUX/CONDITIONS	PLAFONDS/MONTANTS
ANAH	50% montant travaux HT	50 000€ HT
CACTLF	25% montant travaux HT	50 000€ HT
	Prime communautaire sortie de vacance de 2 500€	
	Prime communautaire accédant de 5 000€	
CD02	10% montant travaux HT	50 000€ HT
AREL	Prime de 1 000€ à 2 000€	
CARSAT	selon âge/GIR/ressources	jusqu'à 3 500€
FAP	selon commission et projet	jusqu'à 6 000€

PROPRIETAIRES BAILLEURS		
TRAVAUX LOURDS	SUBVENTIONS/PRIMES	
	TAUX/CONDITIONS	PLAFONDS/MONTANTS
ANAH	35% plafonnés à 1 000€ HT/m ²	80 000€ HT/logement
CACTLF	Prime communautaire sortie de vacance de 2 500€	
CD02	10% montant travaux HT	80 000€ HT/logement
AREL	Prime de 1 000€ à 2 000€	

5. ANNEXES

Courriers adressés aux propriétaires





BEAUTOR, le lundi 16 août 2021
Le Maire de Beautor

À

SCI IMDES
19 Rue Jean MOULIN
02 800 ACHERY

65

Objet : Opération de restauration immobilière. Devenir de votre immeuble 35 rue du Canal à BEAUTOR
Nos réf : JG/ACR/21-029

Madame, Monsieur,

Vous êtes propriétaire, de l'immeuble sis n°35 rue du Canal (parcelle AL 153) à BEAUTOR¹.

Cet immeuble est vacant et souffre d'une forte dégradation, du fait d'un manque d'entretien. Cette situation est préoccupante et ne peut perdurer.

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 de la cité du Canal, qui vise à améliorer durablement l'habitat ancien du secteur.

A ce titre, le conseil municipal a délibéré le 15 juin 2021 et décidé de placer votre immeuble en Opération de Restauration Immobilière. Cela signifie que d'importants travaux – intérieurs et extérieurs - y sont nécessaires et pourront faire l'objet d'une demande d'arrêté préfectoral.

Aussi je vous saurai gré de m'indiquer rapidement, par écrit, vos intentions quant à l'avenir de cet immeuble.

Si vous envisagez de vendre votre immeuble, je vous remercie de bien vouloir nous en communiquer le prix, ainsi que les coordonnées de l'agence immobilière ou notariale, en charge de la vente.

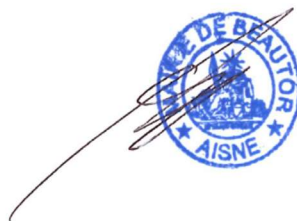
Dans tous les cas, je vous conseille également de prendre contact avec le cabinet Page9, qui anime l'OPAH-RU communautaire, au **03 20 51 35 40** ou de laisser un message sur l'adresse contact@page9.fr, dès réception de ce courrier.

Si vous désirez entreprendre un projet de rénovation, sachez que la Communauté d'Agglomération de Chauny-Tergnier-La Fère, la Région Hauts-de-France et l'ANAH peuvent vous apporter des subventions, sous conditions, et la société Page9 vous accompagnera dans la constitution de votre dossier de demande.

¹ Dans l'hypothèse où vous ne seriez plus propriétaire de cet immeuble, je vous remercie de m'en informer.

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

Le Maire
M Jackie GOARIN





BEAUTOR, le lundi 16 août 2021
Le Maire de Beaurieux

À

Monsieur FACHEAUX Joël
5B rue de la Prairie
02 700 TERGNIER

67

Objet : Opération de restauration immobilière. Devenir de votre immeuble 49 rue du Canal à BEAUTOR
Nos réf : JG/ACR/21-031

Monsieur,

Vous êtes propriétaire, de l'immeuble sis n°49 rue du Canal (parcelle AL 144) à BEAUTOR¹.

Cet immeuble est vacant et souffre d'une forte dégradation, du fait d'un manque d'entretien. Cette situation est préoccupante et ne peut perdurer.

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 de la cité du Canal, qui vise à améliorer durablement l'habitat ancien du secteur.

A ce titre, le conseil municipal a délibéré le 15 juin 2021 et décidé de placer votre immeuble en Opération de Restauration Immobilière. Cela signifie que d'importants travaux – intérieurs et extérieurs - y sont nécessaires et pourront faire l'objet d'une demande d'arrêté préfectoral.

Aussi je vous saurai gré de m'indiquer rapidement, par écrit, vos intentions quant à l'avenir de cet immeuble.

Vous aviez pris contact, il y a plusieurs mois avec le cabinet Page9, qui anime l'OPAH-RU communautaire et avez bénéficié d'un diagnostic et d'une étude financière en vue d'un projet de travaux, mais à ce jour, vous n'avez pas donné suite à ce projet.

Je vous invite donc à recontacter le conseiller habitat qui suit votre dossier au **03 20 51 35 40** ou de laisser un message sur l'adresse contact@page9.fr, dès réception de ce courrier.

Si vous désirez poursuivre votre projet de rénovation, sachez que la Communauté d'Agglomération de Chauny-Tergnier-La Fère, la Région Hauts-de-France et l'ANAH peuvent vous apporter des subventions, sous conditions, et la société Page9 vous accompagnera dans la constitution de votre dossier de demande.

¹ Dans l'hypothèse où vous ne seriez plus propriétaire de cet immeuble, je vous remercie de m'en informer.

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

Le Maire
M Jackie GOARIN



68



BEAUTOR, le lundi 16 août 2021
Le Maire de Beautor

À

SCI MONOPOL
Rue du Tour de Ville
02 480 CUGNY

69

Objet : Opération de restauration immobilière. Devenir de votre immeuble 69 rue du Canal à BEAUTOR
Nos réf : JG/ACR/21-033

Madame, Monsieur,

Vous êtes propriétaire, de l'immeuble sis n°69 rue du Canal (parcelle AL 133) à BEAUTOR¹.

Cet immeuble souffre d'une forte dégradation, du fait d'un manque d'entretien. Cette situation est préoccupante et ne peut perdurer, notamment dans la mesure où ce logement est loué.

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 de la cité du Canal, qui vise à améliorer durablement l'habitat ancien du secteur.

A ce titre, le conseil municipal a délibéré le 15 juin 2021 et décidé de placer votre immeuble en Opération de Restauration Immobilière. Cela signifie que d'importants travaux – intérieurs et extérieurs - y sont nécessaires et pourront faire l'objet d'une demande d'arrêté préfectoral.

Aussi je vous saurai gré de m'indiquer rapidement, par écrit, vos intentions quant à l'avenir de cet immeuble.

Je vous conseille également de prendre contact avec le cabinet Page9, qui anime l'OPAH-RU communautaire, au **03 20 51 35 40** ou de laisser un message sur l'adresse contact@page9.fr, dès réception de ce courrier.

Si vous désirez monter un projet de rénovation, sachez que la Communauté d'Agglomération de Chauny-Tergnier-La Fère, la Région Hauts-de-France et l'ANAH peuvent vous apporter des subventions, sous conditions, et la société Page9 vous accompagnera dans la constitution de votre dossier de demande.

¹ Dans l'hypothèse où vous ne seriez plus propriétaire de cet immeuble, je vous remercie de m'en informer.

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

Le Maire
M Jackie GOARIN



70



BEAUTOR, le lundi 16 août 2021
Le Maire de Beautor

À

Monsieur JEAN LOUIS Freddy
1 Ruelle Planche Racine
02 800 BEAUTOR

71

Objet : Opération de restauration immobilière. Devenir de votre immeuble 14 Impasse du Canal à BEAUTOR
Nos réf : JG/ACR/21-030

Monsieur,

Vous êtes propriétaire, de l'immeuble sis n°14 impasse du Canal (parcelle AL 120) à BEAUTOR¹.

Cet immeuble est vacant et souffre d'une forte dégradation, du fait d'un manque d'entretien. Cette situation est préoccupante et ne peut perdurer.

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 de la cité du Canal, qui vise à améliorer durablement l'habitat ancien du secteur.

A ce titre, le conseil municipal a délibéré le 15 juin 2021 et décidé de placer votre immeuble en Opération de Restauration Immobilière. Cela signifie que d'importants travaux – intérieurs et extérieurs - y sont nécessaires et pourront faire l'objet d'une demande d'arrêté préfectoral.

Aussi je vous saurai gré de m'indiquer rapidement, par écrit, vos intentions quant à l'avenir de cet immeuble.

Si vous envisagez de vendre votre immeuble, je vous remercie de bien vouloir nous en communiquer le prix, ainsi que les coordonnées de l'agence immobilière ou notariale, en charge de la vente.

Dans tous les cas, je vous conseille également de prendre contact avec le cabinet Page9, qui anime l'OPAH-RU communautaire, au **03 20 51 35 40** ou de laisser un message sur l'adresse contact@page9.fr, dès réception de ce courrier.

Si vous désirez entreprendre un projet de rénovation, sachez que la Communauté d'Agglomération de Chauny-Tergnier-La Fère, la Région Hauts-de-France et l'ANAH peuvent vous apporter des subventions, sous conditions, et la société Page9 vous accompagnera dans la constitution de votre dossier de demande.

¹ Dans l'hypothèse où vous ne seriez plus propriétaire de cet immeuble, je vous remercie de m'en informer.

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

Le Maire
M Jackie GOARIN



72