VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

LEXIQUE

AAH	Allocation aux Adultes Handicapés
ACSO	Agglomération Creil Sud Oise
ACV	Action Cœur de Ville
AIVS	Agence Immobilière à vocation sociale
ALS	Allocation de Logement Social
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
APML	Autorisation et Permis de Mise en Location
AREL	Aide à la Rénovation Energétique des Logements privés
ARS	Agence Régionale de Santé
EPFLO	Etablissement Public Foncier Local de l'Oise
MAH	Maison de l'Amélioration de l'Habitat
OPAH-RU	Programme de Réhabilitation du parc privé sur un périmètre précis
OPH	Office Public de l'Habitat
ORI	Opération de Restauration Immobilière
RT 2012	Réglementation Thermique
SCHS	Service Communal d'Hygiène et de Santé
THIRORI	Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereus=x et des opérations de restructurations immobilières

I – GENERALITES

Le cadre général du projet

Le bâti ancien de la ville de Creil n'a pas fait l'objet des destructions de la guerre le long des rues Jean Jaurès, Gambetta, Juillet et du Quai d'Aval.
A la fin des années 60 l'industrie métallurgique connaît ses premières difficultés. Les fermetures d'usines s'enchaînent et le chômage croît. Les problèmes sociaux en découlent.
La progressive désindustrialisation entraîne la paupérisation de certains quartiers d'habitat social et de quartiers anciens dont le quartier de la gare.
On y enregistre, à partir des années 1990, une désertion des commerces et une perte de diversité des activité.
La dégradation du bâti a suivi cette désaffection avec un impact notable sur le parc des logements.

II - LES DOSSIERS SUPRA COMMUNAUX ET LES OPERATIONS D'AIDE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Creil a été validé en 2018.
Le quartier de la gare est présenté comme très stratégique.
Les prix excessifs des loyers pour un habitat de très mauvaise qualité structurent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- poursuivre et intensifier le renouvellement urbain pour atteindre les objectifs quantitatifs de production de logements du SCoT (Schéma de cohérence territoriale) à l'horizon 2030 ;
- développer une offre dans les types de logement sous ou pas représentée que ce soit en taille , type et statut d'occupation , notamment au travers des projets urbains « Gare-Coeur d'Agglomération » , « Ec'Eau Port (Ecoquartier) traduite à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- renforcer la mixité sociale et permettre le parcours résidentiel de chaque habitant.

LE PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est en cours de révision pour une mise en application entre 2022 et 2027.
Sept orientations y sont exprimées :
- Offrir des parcours résidentiels au sein de l'ACSO pour mieux fidéliser les ménages ;
- Développer une stratégie de peuplement dans le logement social et mieux maîtriser l'accueil de populations fragiles ;
- Attirer des ménages avec des niveaux de revenus plus élevés pour améliorer les équilibres sociaux ;
- Accentuer la dynamique de reconquête et d'amélioration de l'existant ;
- Améliorer la mixité à toutes les échelles ;
- Faire évoluer l'image du territoire pour améliorer son attractivité résidentielle ;
- Déployer le volet habitat sur la transition écologique.

ACV

A partir de 2018 et jusqu'en 2025, la ville de Creil s'est engagée dans le programme Action Coeur de Ville (ACV),
C'est dans le cadre du programme ACV que l'OPAH-RU a débuté en fin d'année 2020 afin de résoudre les difficultés rencontrées sur le secteur gare :
- **Prépondérance de propriétaires bailleurs de logements souvent indignes**
- **Dégradation et faible performance énergétique du bâti**
- **Redressement de petites copropriétés non immatriculées et non gérées.**

OPAH-RU

4 objectifs majeurs déterminent cette opération qui s'inscrit dans la dynamique Action Cœur de Ville
- La rénovation de l'habitat ancien sur un secteur très dégradé
- La lutte contre l'habitat non-décent et indigne
- La lutte contre les "Marchands de sommeil"
- Enclencher une dynamique positive de réinvestissement du quartier de la gare.

Dans le cadre d'une OPAH-RU l'ORI est soutenue par l'ANAH qui accompagne la mise en place d'aides à la réhabilitation. Les travaux subventionnés peuvent porter sur les économies d'énergie, la mise aux normes, la sécurité et la salubrité des logements.

III - L'OBJET DE L'ENQUETE

Est de répondre aux documents d'urbanisme que sont le PLU et le PLH,
L'opération Action Cœur de Ville et l'OPAH-RU qui s'y rattachent ont permis de révéler des besoins nécessaires au bien être de la ville et de ses habitants.

Un projet de restauration immobilière des immeubles situés au 54 rue Jean Jaurès, 15-17 rue Louis Lebrun, au 71-73 rue Jean Jaurès et au 25 rue De Lattre de Tassigny /31- 43 rue Jules Juillet à Creil (60) s'est dégagé de toute évidence pour les raisons suivantes :

- Une dégradation forte à très forte dans les parties communes comme dans les logements ;

- L'absence totale ou la réalisation partielle de travaux d'amélioration de l'habitabilité ;

- L'absence de réponse ou la passivité des propriétaires gestionnaires suite aux prises de contact réalisées ;

- la qualité architecturale du bâti ou l'inscription de l'immeuble dans un linéaire rendant complexe et non souhaitable sa démolition/reconstruction.

L'objectif de cette OPAH-RU est de mettre en œuvre les mesures coercitives légales qui s'imposent afin de parvenir à revaloriser ce quartier de ville.

IV – LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les Opérations de Restauration Immobilière sont définies par les articles L313-4 à L313-4-4 du code de l'urbanisme (version en vigueur depuis le 25 novembre 2018).
Les ORI consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet, la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés (Article L313-4).

L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés.
Les ORI doivent être déclarées d'utilité publique.

Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée.

<u>- Composition du dossier</u> (article R313-24 du Code de l'Urbanisme)
Un plan de situation localisant le ou les bâtiments concernés et leur position à l'intérieur de la commune.
La désignation du ou des immeubles concernés.
L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles.
Une notice explicative
a) qui indique l'objet de l'opération
b) qui présente le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration [...]
c) comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments.
d) une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

La Déclaration d'Utilité Publique doit respecter les conditions fixées par le code de l'expropriation : Articles L1 à L641-6

V - PRÉSENTATION DU PROJET

Le parc social est engorgé de demandes et ne produit pas une offre suffisante. On voit naître des propositions de locations de logements médiocres, non décents, parfois indignes aux loyers élevés payés en partie par les allocations logements versées par la CAF.

Les quatre immeubles retenus

Le 54 rue Jean Jaurès est un immeuble mixte d'activités commerciales et de logements en pierre de taille.
Il est entièrement vacant et en travaux depuis plus de 10 ans.
Le permis de construire en date du 21 juin 2011 a été accordé pour 13 logements (au vu du dossier).

Le propriétaire ne s'est pas présenté à plusieurs visites planifiées et confirme son refus d'une démarche de travaux accompagnée par l'ANAH/ALS.

L'intérêt d'une ORI sur cet immeuble permettrait au propriétaire de s'engager sur des délais courts pour l'achèvement des travaux et la mise en location de logements nécessaires au parc locatif.

Le 25 rue De Lattre de Tassigny/31-43 rue Jules Juillet

Le désintérêt des propriétaires pour leur bien, l'absence générale de travaux et la vétusté des lieux ont contribué à proposer une ORI sur cet immeuble.
Cet immeuble est détenu en indivision par cinq indivisaires demeurant éloignés de Creil et dans des villes et/ou départements différents.
L'immeuble est géré par l'agence immobilière « Immobilier Conseil à Creil ».
Aucun retour n'a été réalisé suite aux courriers adressés aux copropriétaires les 18 février 2021 et 17 août 2021 afin de les informer du constat de dégradation d leur immeuble.

Aucun contact n'a, par ailleurs, été possible avec le gérant de l'agence « immobilier conseil » après le 9 mars 2021.

L'intérêt d'une ORI sur cet immeuble permettrait de réaliser les travaux de remise aux normes sanitaires, électriques, d'économie d'énergie (isolation, double vitrage, installation d'un système de VMC, vérification et mise aux normes du système de chauffage collectif).
Extérieurement, le ravalement des façades et la reprise des gouttières et des descentes d'eau pourraient éviter les infiltrations.

L'aménagement des combles en logements de grande taille recherchés dans le quartier de la gare, sont envisagés dans l'ORI.

L'immeuble comporte 12 appartements et 6 locaux commerciaux.

Le 15-17 rue Louis LEBRUN

Cet immeuble d'habitations proche de la gare, est détenu en indivision père et fils.
Plusieurs visites techniques conjointes avec l'ARS ont été menées. Le constat a été fait quant à la vétusté des logements et l'indignité de plusieurs d'entre eux.
Un péril potentiel est observé depuis les parties communes sur le plancher haut du premier étage qui s'affaisse du fait de la présence d'insectes xylophages.
Aucun travaux importants n'ont été réalisés à ce jour.

Plusieurs procédures coercitives relatives à la non décence et à l'insalubrité des lieux ont été menées.

Pour une superficie habitable de 180m^2, cet immeuble comprend 11 logements (une moyenne de 15m^2 par logement),

Une ORI sur cet immeuble permettrait d'aménager des logements de taille habitable plus importante ; d'interdire l'habitation de deux annexes n'ayant pas vocation à être habitées et de proposer un programme de travaux de performance énergétique et de mise en sécurité durable et indispensable à la préservation de l'immeuble.

Informé de la décision de la ville de Creil de placer l'immeuble en ORI, le nu propriétaire s'est présenté à la Maison de l'Amélioration de l'Habitat le 3 février 2022.
Il se dit prêt à réaliser les travaux mais refuse le conventionnement des loyers et l'accompagnement de l'ANAH ainsi que des autres partenaires financiers de l'OPAH-RU,
Le propriétaire ne souhaite pas réduire le nombre de logements actuellement en location.

Le 71-73 rue Jean Jaurès

L'immeuble est dégradé, peu entretenu et les propriétaires père et fils en indivision, ne manifestent aucun intérêt à la réalisation de travaux d'envergure.
L'état de la façade est révélateur de la vétusté de l'immeuble.
Au 71 – 4 logements et une cour privative
Au 73 – 7 logements et une cour commune
Des travaux d'économie d'énergie (remplacement de menuiseries extérieures, isolation thermique, installation de chauffage moins énergivore) sont nécessaires ;
Le ravalement de façade est impératif ; Il est essentiel d'agir sur la sécurisation et l'assainissement des parties communes, de la cour et par la création d'un local poubelles.

Les propriétaires (nu-propriétaire et usufruitier) se sont présentés séparément à la Maison de l'Amélioration de l'Habitat, à réception du courrier les informant de la décision de la ville de Creil de placer l'immeuble en ORI.
Les deux indivisaires se sont prononcés oralement en faveur de travaux et ont indiqué souhaiter organiser une visite diagnostic commune de l'immeuble. Cette visite n'a pas été réalisée.

VI – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

a) - La désignation du commissaire enquêteur

Le 14 septembre 2022, par décision n°E22000088/80, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens a désigné Madame Jacqueline Leclère en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

b) - L'arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est signé le 14 octobre 2022 par Monsieur Sébastien Lime –Secrétaire Général pour Madame la Préfète de l'Oise.

c) - Les réunions avec le porteur du projet

Le dossier m'a été remis le 27 septembre 2022, par Monsieur GUILLON, à la Préfecture de l'Oise

Le 4 octobre 2022, une réunion préparatoire s'est tenue à la mairie de Creil en présence de Madame Sophie LEHNER – 1ère adjointe au maire ; Madame Anita BABOURAM responsable du service communal hygiène et santé ; de Madame Célia FETTAH du bureau d'étude Page9 ; de Madame Jacqueline LECLERE, commissaire enquêteur désignée pour cette enquête.

Le 7 novembre 2022, la visite des appartements étant terminée (en ce qui me concerne) une réunion a été organisée à la Maison de l'Amélioration de l'Habitat, en visio conférence avec Madame Isabelle LEROY – Directrice opérationnelle Page9 ;
Madame Anita BABOURAM - responsable du service communal hygiène et santé ;
Madame Madame Célia FETTAH du bureau d'étude Page9 ;
Madame Jacqueline LECLERE, commissaire enquêteur désignée pour cette enquête.

Le 23 novembre 2022, La remise du Procès Verbal des observations a fait l'objet d'une réunion à la mairie de Creil en présence de Madame Sophie LEHNER – 1ère adjointe au maire de Creil ; de Madame Isabelle LEROY – Directrice opérationnelle Page9 ; de Madame Jacqueline LECLERE, commissaire enquêteur désignée pour cette enquête.

d) - Les mesures de publicité

L'avis au public est paru dans deux journaux différents, le «Parisien» et le «Courrier Picard» les:
21 octobre 2022 et 2 novembre 2022

L'avis au public a été affiché à la Mairie de Creil (extérieur et intérieur) ainsi que sur chaque immeuble 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée,

Les propriétaires ont reçu un courrier les informant des dates de permanences de l'enquête publique.

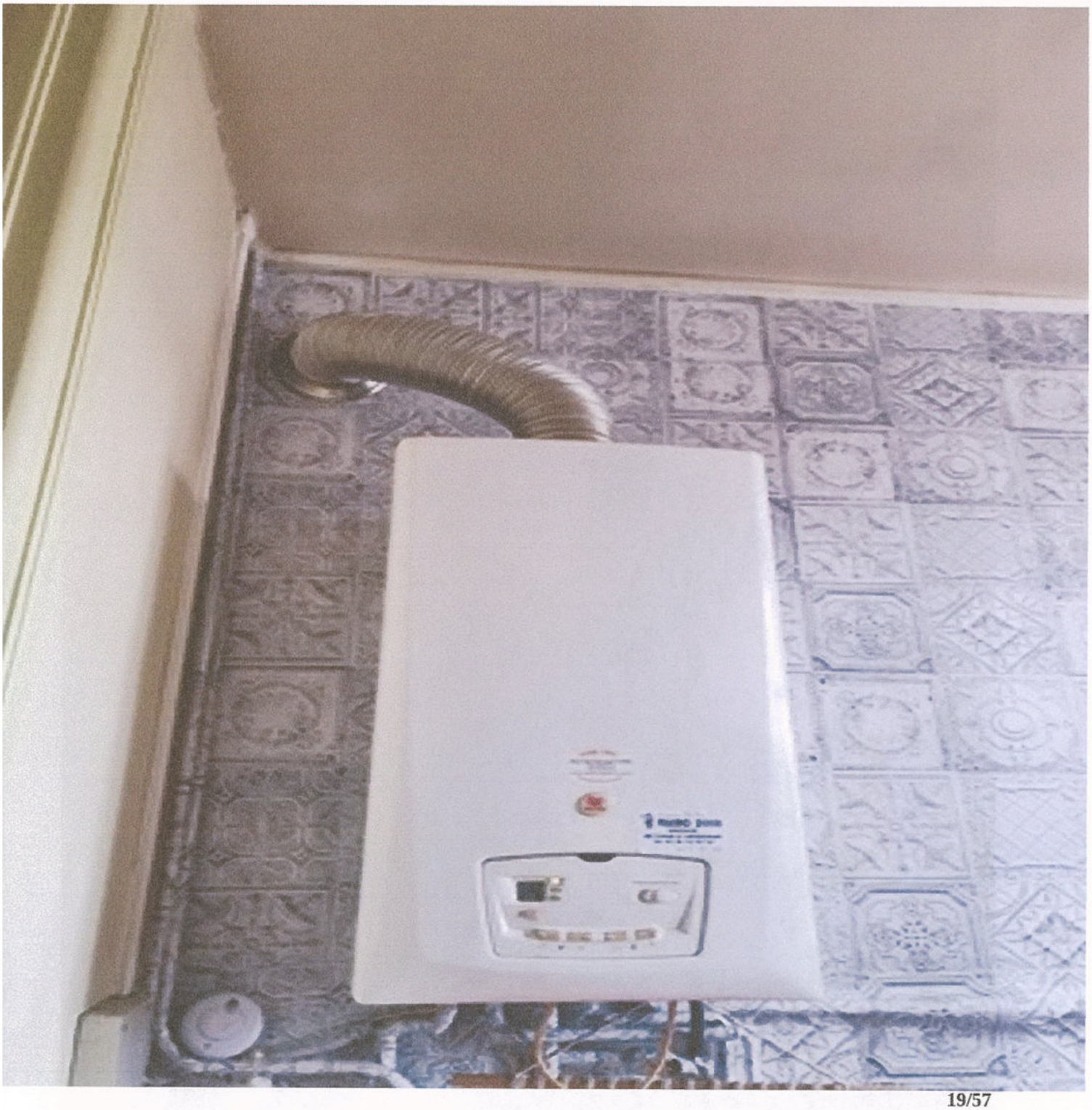
Chaque locataire a également reçu un courrier les invitant à participer à l'enquête publique; les dates, heures et lieu étant indiqués sur le courrier.

e) - Les visites des lieux

Appartement 15-17 rue Louis Lebrun. Le locataire rencontré souhaite être relogé rapidement. L'eau ruisselle sur les murs. Les cafards pullulent. L'installation électrique est à refaire.


RAMPANTS

Photos prises au 25 rue De Lattre de Tassigny – photos prises par l'agence page9 lors d'une visite
D'autres photos transmises par la locataire lors d'une permanence sont jointes en annexe.



VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Appartement 71-73 rue Jean Jaurès – Photos prises par l'agence page9 lors d'une visite

Appartement,t 35-43 rue Jules Juillet – Photos prises par l'agence page9 lors d'une visite

Appartement au 54 rue Jean Jaurès

J'ai rencontré le propriétaire accompagnée d'une personne représentant page9. L'accueil a été cordial et nous avons pu visiter tous les étages. Des photos (ci-dessous) ont été prises pendant la visite. D'autres me seront remises en main propre à Creil et seront simplement, sans observation, jointes aux annexes du rapport.
cf guide de l'enquête publique en page 133.

Travaux d'une pièce située sur l'aile droite,

Travaux sous les combles aile gauche

Photo prise en 2021 sous les combles aile gauche

Travaux sur l'aile droite

<u>Remarques du commissaire enquêteur</u> :
D'autres photos ont été prises mais ne sont pas jointes.
Je ne peux pas évaluer l'évolution du travail réalisé mais je puis assurer, qu'il s'agisse d' isolation, de réseaux électriques, de sanitaires , de luminosité, de volumes , nous nous dirigeons vers des appartements qui pourront honorer le cœur de ville voulu par la municipalité.
Aujourd'hui, je considère que 4 logements sont terminés.
La façade sur rue a été ravalée partiellement il y a quelques années.
Beaucoup reste à faire.

Isabelle LEROY Directrice Opérationnelle Page9 – m'a adressé un courrier en cours d'enquête – Je le joins au dossier et y réponds

Note relative aux ORI du quartier de la Gare à CREIL JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE et DES CHOIX DES PREMIERS IMMEUBLES EN ORI Page9 – 09 Novembre 2022
Cette note fait réponse aux questionnements de Madame la Commissaire enquêteur, dans la phase d'enquête de DUP Travaux de la procédure.

Madame la commissaire enquêteur,
Je comprends votre besoin de visiter les immeubles concernés par ces projets d'ORI et d'échanger avec les locataires en place, qui sont les 1ers concernés par ces situations de mal logement. Cette demande est parfaitement légitime. Les 4 immeubles désignés, après 1 an d'études et d'échanges avec les propriétaires, les gestionnaires, les locataires et les élus, ne l'ont pas été au hasard, je pense que vous vous en êtes rendue compte, même si d'autres auraient pu l'être également dans le quartier… A ce titre, les élus entendent bien poursuivre leur lutte contre l'habitat indigne, avec d'autres projets, sur d'autres immeubles, avec le soutien affirmé de l'Etat. Malheureusement, les locataires concernés, souvent en situation sociale (et financière) précaire, n'ont pas toujours la possibilité de témoigner contre leurs propriétaires, ni de dénoncer l'état de leur logement : par crainte d'être mis à la rue, de subir des pressions diverses et parce qu'ils ont parfois des dettes de loyer, qui les rendent captifs de leur situation de mal logement. Certes la loi protège les locataires de bonne foi face aux propriétaires que l'on peut qualifier, a minima, de négligents vis-à-vis de leur devoir de logeur, mais vous savez certainement que les locataires les plus fragiles ne vont pas devant le juge pour demander réparation. Page9 est mobilisé, de longue date, dans cette lutte et nous apprécions de pouvoir accompagner professionnellement les collectivités qui s'engagent également dans ce combat (elles sont peu nombreuses encore aujourd'hui), qui n'est ni facile, ni rapide et peut coûter cher. Nous pensons qu'il faut agir pour accompagner les locataires et les protéger quand cela est utile. Nous pensons qu'il faut contraindre, parallèlement, les propriétaires bailleurs, à entreprendre des travaux de qualité et pérennes sur leur patrimoine, dont ils tirent profit, souvent depuis de nombreuses années. Les ORI sont des procédures d'urbanisme, d'initiative communale, mais diligentées par l'Etat. Elles ont cet avantage d'offrir l'opportunité aux collectivités d'agir sur 2 axes fondamentaux : l'accompagnement social et le renouvellement urbain. La loi prévoit qu'en ORI, la charge de l'hébergement temporaire – le temps des travaux – ou du relogement définitif, revient à la collectivité, qui a pris l'initiative de la procédure. C'est une lourde charge, qui est bien prévue dans le cadre du dossier qui nous occupe, et que la Commune a d'ores et déjà entamée, au travers d'un 1er atelier social réunissant les partenaires susceptibles de proposer et d'être partie prenante dans ces relogements. Par ailleurs, à l'heure où nous devons être économes en espaces et protéger

notre environnement, mieux vaut réhabiliter dans les centres villes et centres bourgs, que construire en périphérie des espaces urbanisés, alors que nos cœurs de villes se meurent.
Que se passera-t-il au 25 De Lattre De Tassigny si, comme les propriétaires le souhaitent , l'immeuble est vendu en l'état ? que deviendront les locataires ? dans le cadre de l'ORI ils sont certains d'être pris en considération et écoutés
Comment évoluera le 15-17 Louis Lebrun si aucune action de restauration en profondeur, n'est mise en œuvre ? le propriétaire n'ayant aucune envie de procéder à ces travaux fondamentaux.
La seule question qui est posée dans le cadre de cette enquête publique est de savoir si l'Etat accepte de reconnaître que les travaux inscrits au dossier d'ORI pour les 4 immeubles, sont bien d'utilité publique ?
Enfin, l'OPAH-RU actuelle (qui est entrée dans sa 3e année) offre des possibilités financières et de défiscalisation conséquentes aux propriétaires qui souhaitent s'engager dans des travaux cohérents. Ils seront largement conseillés techniquement et administrativement pour monter leurs dossiers.
Pour avoir eu l'occasion d'échanger avec Madame la Préfète, à CREIL, sur l'engagement de l'Etat, aux côtés des élus locaux, dans le renouvellement urbain de la Ville et la lutte contre l'habitat indigne, je veux croire qu'elle apportera son soutien à la Ville sur ce dossier, qui sera, qui plus est, le 1er dossier d'ORI du département de l'Oise.

Je vous prie, d'agréer, Madame LECLERE, l'expression de mes sentiments les meilleurs Isabelle LEROY Directrice Opérationnelle Page9.

Réponse au courrier adressé par Madame LEROY

J'ai effectivement posé beaucoup de questions aux personnes qui m'ont accompagnée lors de ces visites (Madame BABOURAM et Madame FETTAH).
Elles ont pu témoigner de mon incompréhension à constater le degré d'insalubrité dans lequel une grande majorité des locataires est obligée de vivre depuis trop longtemps.
C'est innommable !

Je n'ai jamais mené une enquête publique sans avoir visité les lieux.
Comment pourrais je avoir un avis neutre et impartial ?
Qui croire, dans le cas présent ?
Les propriétaires pour lesquels tout va bien ?
La ville/page9 qui présentent un dossier "alarmiste" ?
La meilleure façon de comprendre est, me semble t-il, de visiter les lieux. Évidemment, j'ai discuté avec les locataires qui m'ont ouvert leur porte et qui n'ont pas eu peur de me répondre ainsi qu'avec un propriétaire qui a pu satisfaire à toutes mes questions.

Trois locataires se sont déplacés aux permanences liées à l'enquête publique.

J'ai, par ailleurs, rencontré tous les propriétaires.
Je comprends bien le travail réalisé par la ville et page9 et le but de cette enquête publique qui est préalable à la Déclaration d'Utilité Publique précédant un projet de restauration immobilière de quatre immeubles.

Je vous cite "*La seule question qui est posée dans le cadre de cette enquête publique est de savoir si L'État accepte de reconnaître que les travaux inscrits au dossier d'ORI pour les 4 immeubles, sont bien d'utilité publique ? "*

Je vous remercie de l'éclairage et du recadrage que vous avez souhaités apporter avant la rédaction de ce rapport. J' avais "une vague idée" de mon rôle mais pourquoi pas une petite mise au point ….

Le commissaire enquêteur doit rester factuel.
N'oubliez pas qu'il doit également rester impartiale et que ce courrier n'interférera pas dans ma décision.

Bien cordialement

Le 7 décembre 2022
Madame Leclère
Commissaire enquêteur désignée pour cette enquête

VII – PROGRAMME ET COUT DES TRAVAUX

54 rue Jean Jaurès – logement vacant

Je cite

Une réorganisation des lieux à chaque niveau et sur le rez de chaussée commercial
Moins de logements après travaux pour davantage de mixité et pour répondre aux besoins du quartier,
un apport de confort sensiblement supérieur à l'existant, répondant au standard visé pour le quartier,
une mise aux normes de décence des parties communes et des logements,
des logements peu énergivores, isolés aux normes de la RT2012,
La remise en état des deux rez de chaussée commerciaux pour une remise sur le marché,
le ravalement des façades visibles de l'espace public,
la création d'un stationnement résidentiel et sécurisé sur la parcelle.

Le projet en ORI

	Logement 1	Commerce 1	Commerce 2	Réserve commerce 1	Réserve commerce 2
RDC	35 m^2	31m^2	32m^2	39m^2	28m^2

L'existant note deux logements (35m^2 et 28m^2) + 2 commerces de même superficie et une réserve commerciale de 39m^2
Dans les deux cas la surface bâtie est de 165m^2"

	Logement 2	Logement 3	Logement 4
ETAGE 1	43m^2	52m^2	80m^2

L'existant note quatre logements (42m^2, 52m^2, 46m^2, 39m^2) soit une superficie habitable de 180m^2 au lieu de 175m^2 dans le projet.

	Logement 5	Logement 6	Logement 7
ETAGE 2	43m²	52m²	80m²

L'existant inscrit 4 logements (42m², 52m², 46m², 39m²) soit une superficie habitable de 175m² identique au projet

	Logement 8	Logement 9	Logement 10
ETAGE 3	33m²	40m²	62m²

L'existant inscrit 3 logements (30m², 49m², 43m²) soit une superficie habitable de 141m² supérieure de 6m² au projet.

Au total, au 54 rue Jean Jaurès l'ORI a prévu de modifier le permis de construire :
- en supprimer 3 logements ;
- en ajoutant une réserve commerciale au rez de chaussée,
- en maintenant les superficies prévues initialement avec , à deux reprises, un delta supérieur de 5 ou 6 m².

Les travaux intérieurs sont estimés à 959 000€ (plomberie – électricité – pose des émetteurs de chauffage et de ventilation – isolation par l'intérieur des parois déperditives – Isolation du plancher haut de la cave – Pose et reprise des revêtements de sols, murs, plafonds – Assainissement su sous-sol – Restructuration des logements de l'aile Jaurès)

Les travaux extérieurs sont estimés à 1 293 000€ auxquels il faut ajouter une TVA de 10 % (remplacement des portes menant sur l'extérieur -Étanchéité des menuiseries extérieures et remplacement par des menuiseries bois en accord avec l'ABF – Ravalement/reprise de la façade y compris appuis de fenêtres, garde corps, encadrements de menuiseries et descente d'eau – Reprise du sol de la cour – Rénovation des annexes dégradées.

Toutes taxes comprises, les travaux sont estimés à 1 422 300€ (TVA globale prise en compte de 10%)

La valeur vénale de l'immeuble a été estimée par France Domaine en juillet 2022 à 591450€
La rentabilité brute en loyer libre de l'opération pour l'investisseur 'en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire = 5 %

La rentabilité brute en loyer intermédiaire de l'opération pour l'investisseur 'en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire = 4 %

La rentabilité brute en loyer social de l'opération pour l'investisseur 'en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire = 3,5 %

Exemples d'aides financières pouvant être attribuées au propriétaire bailleur, dans le cadre de l'OPAH-RU

ANAH	35 % plafonnés à 1000€ HT/m² dans la limite de 80 000€ HT/logement
VILLE DE CREIL	7,5 % plafonnés à 650€ HT/m² dans la limite de 52 000€ HT/logement
ACSO	Enoc2 7,5 % dans la limite de 66 000€ HT/logement
AREL (égion) :	Prime de 1000€ à 2000€ / logement pour travaux énergétiques
CD60 :	En loc 2 du reste à charge dans la limite de 1000€ par logement.

REMARQUE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR -

Cet immeuble est en cours de rénovation par le propriétaire. Le travail effectué est de qualité – les volumes sont importants – Sanitaires et électricité relèvent de travail de professionnel.

Le permis de construire a été autorisé en 2011 pour 13 logements (selon le dossier),
l'ORI prévoit le projet à 10 logements avec des volumes quasi identiques puisqu'une réserve commerciale est ajoutée.
4 appartements seront à la location dès février 2023 me dit le propriétaire.
Le permis de construire ne peut être caduque que si les travaux ont été interrompus depuis 1 an au minimum ou si les travaux réalisés ne sont pas considérés comme importants.

Il me semble urgent de recevoir les factures du propriétaire et de revisiter les lieux dans quelques semaines.

15-17 rue Louis Lebrun

Je cite

Le principe ; restructuration et mise aux normes d'ensemble de l'immeuble pour une offre future de logements décents.
Une Restauration complète intérieure et extérieure
Une Réorganisation des lieux à chaque étage et extérieurement
Moins de logements après restauration pour davantage de mixité et de sécurité
Un apport de confort digne
Une mise aux normes de décence des parties communes et des logements
Ds logements réhabilités peu énergivores

Projet en ORI

	Logement 1	Logement 2	Studio 1	Local poubelle
RDC	28m²	28m²	34m²	10m²
	L ogement 3			
ETAGE 1	52m²			
	L ogement 4			
ETAGE 2	45m²			

EXISTANT

207	Logement 1	Logement 2	Logement 3	Logement 4	Studio 1	Chambre1
RDC	14m²	16m²	16m²	14m²	16m²	11m²
	Logement 5	Logement 6				
ETAGE 1	27m²	29m²				
	Logement 7	Logement 8	Logement 9			
ETAGE 2	21m²	14m²	29m²			

Le projet en ORI supprime 5 logements et une chambre. Un local poubelle est créé. Les superficies habitables sont augmentées, Nous comptions 207 m² pour 9 logements, 1 studio et 1 chambre,

L'ORI prévoit 187 m² pour 4 logements et un studio

Les travaux intérieurs sont estimés à 294 000€ (Eau - Électricité - Chauffage – Ventilation – Isolation des parois déperditives – Isolation du plancher haut de la cave – Remplacement des portes palières d'accès aux logements – Restructuration des logements et création d'un escalier intérieur)

Les travaux extérieurs sont estimés à 95 000€ (Déconstruction de l'escalier extérieur – Remplacement des portes sur l'extérieur – Redimensionnement et remplacement des menuiseries extérieures (fenêtres) – Remplace ment des menuiseries extérieures des annexes (fenêtres) – Ravalement de la façade – Reprise du sol de la cour – Rénovation des annexes dégradées

Toutes taxes comprises, les travaux sont estimés à 427 900€ (dont TVA 10%),
La valeur vénale de l'immeuble a été estimée par France Domaine en juillet 2022 à 177 650€
La rentabilité brute en loyer libre de l'opération pour l'investisseur 'en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire = 5,20 %

La rentabilité brute en loyer intermédiaire de l'opération pour l'investisseur 'en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire = 4,30 %

La rentabilité brute en loyer social de l'opération pour l'investisseur 'en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire = 3,5 %

REMARQUE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR -
La réduction du nombre de logements afin d'en augmenter les volumes et la sécurité sont des mesures que l'on ne peut qu'approuver.

La création d'un local poubelles s'impose.

Les travaux à réaliser me paraissent relever de l'urgence sanitaire et sécuritaire

71-73 rue Jean Jaurès

Je cite

Le principe ; Une restructuration complète de l'immeuble et des logements afin d'atteindre un standard conforme au renouvellement urbain du quartier

- Moins de logements dans les combles pour assurer une meilleure habitabilité pour les occupants.

- La mise aux normes et le réaménagement des parties communes.

- La sécurisation et fermeture de celles-ci.

- Des logements économes en énergie et isolés phoniquement pour assurer le confort des habitants.

73 Rue Jean Jaurès
EXISTANT

241	Logement 1	Logement 2	
RDC	45 m²	26 m²	
	Logement 5	Logement 6	
ETAGE 1	62 m²	49 m²	
	Logement 8	Logement 9	Logement 10
ETAGE 2 (sous combles)	29 m²	15 m²	15 m²

73 Rue Jean Jaurès
PROJET ORI

240	Logement 1	Logement 2
RDC	45 m²	26 m²
	Logement 5	Logement 6
ETAGE 1	62 m²	49 m²
	Logement 8	Logement 9
ETAGE 2 (sous combles)	30 m²	28 m²

1 appartement est supprimé et nous retrouvons la même superficie (240/241 m²) après le projet

71 Rue Jean Jaurès
EXISTANT

	Logement 3	Logement 4
RDC	23 m²	25 m²
	Logement 7	
ETAGE 1	34 m²	
	Logement 11	
ETAGE 2 sous combles	36 m²	

71 Rue Jean Jaurès
PROJET ORI

	Logement 3	Logement 4
RDC	23 m²	25 m²
	Logement 7	
ETAGE 1	34 m²	
	Logement 10	
ETAGE 2 (sous combles)	36 m²	

4 logements sont maintenus pour une même superficie totale de 118 m².

Les travaux intérieurs sont estimés à 200 000€ (Travaux électriques – Chauffage ventilation – Isolation des parties déperditives – Isolation des planchers entre deux étages – Remplacement des portes menant aux logements – Remise en état ponctuel des revêtements (sols murs plafonds) – restructuration des logements sous combles au 73)

Les travaux extérieurs sont estimés à 129 000€ (Remplacement des portes donnant sur l'extérieur – Remplacement des menuiseries extérieures (fenêtres) – Ravalement de la façade – Reprise des souches de cheminée et du faîtage – Reprise du sol de la cour – Rénovation des annexes dégradées)

Toutes taxes comprises, les travaux sont estimés à 361 900€ (dont TVA 10%),

La valeur vénale de l'immeuble a été estimée par France Domaine en juillet 2022 à 340 100€

La rentabilité brute en loyer libre de l'opération pour l'investisseur 'en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire = 8,60 %

La rentabilité brute en loyer intermédiaire de l'opération pour l'investisseur 'en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire = 7,20 %

La rentabilité brute en loyer social de l'opération pour l'investisseur 'en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire = 5,8 %

25 rue De Lattre de Tassigny/31-43 rue Jules Juillet

Je cite

Le principe ; La restauration complète et pérenne de l'immeuble afin d'atteindre le standard attendu dans le cadre de l'OPAH en Renouvellement Urbain du quartier :
- Viser une restauration complète de l'immeuble : logements, commerces, espaces communs, du fait de son délaissement depuis de nombreuses années.
- Apporter un confort sensiblement supérieur aux locataires
- Procéder à la mise aux normes de sécurité des parties communes et des logements, notamment concernant les installations électriques et sanitaires.
- Obtenir, après travaux, des logements économes en énergie.
- Procéder au ravalement de façade.

	Commerce 1	Commerce 2	Commerce 3	Commerce 4	Commerce 5	Commerce 6
RDC	38 m²	51m²	52m²	57m²	51m²	40m²
	Logt 1	Logt 2	Logt 3	Logt 4	Logt 5	Logt 6
ETAGE 1	47m²	61m²	50m²	47m²	52m²	51m²
	Logt 7	Logt 8	Logt 9	Logt 10	Logt 11	Logt 12
ETAGE 2	47m²	61m²	50m²	48m²	52m²	51m²

Les surfaces et le nombre de logements ne sont pas modifiés dans le projet ORI

Les travaux intérieurs sont estimés à 305 000€ (Isolation par l'intérieur des parties communes – Isolation par l'intérieur de la toiture – Installation de VMC hygroréglables – Changement de chaudières individuelles au gaz – Mise aux normes de l'électricité – Reprise des canalisations)

Les travaux extérieurs sont estimés à 344 000€ (Reprise de la couverture – Changement des portes arrières – Changement menuiseries simples vitrages bois par triple vitrages bois 4/16/4 argon – Reprise des gouttières et des descentes d'eau – Ravalement de la façade – Isolation par l'extérieur de la façade arrière (enduit) orientée sur-ouest)

Toutes taxes comprises, les travaux sont estimés à 713 900€ (dont TVA 10%),

La valeur vénale de l'immeuble a été estimée par France Domaine en juillet 2022 à 932 950€
La rentabilité brute en loyer libre de l'opération pour l'investisseur 'en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire = 10 %

La rentabilité brute en loyer intermédiaire de l'opération pour l'investisseur 'en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire = 8,7 %

La rentabilité brute en loyer social de l'opération pour l'investisseur 'en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire = 7,8%

I

VIII – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

a) – LES PERMANENCES

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée de 17 jours consécutifs.

Le porteur de projet a souhaité que 4 permanences de 3heures chacune soient tenues. Pour des contraintes horaires du secrétariat de mairie 2 permanences se sont écoulées sur 2h30 et 2 autres sur 3 heures :

Le lundi 31 octobre 2022 de 9h à 11h30 – personne ne s'est déplacé

Le samedi 5 novembre 2022 de 9h à 12h – 3 propriétaires ont déposé une observation par mon intermédiaire. J'ai noté, ils ont signé.
Deux d'entre eux n'ont décliné leur identité qu'au cours de l'entretien quand ils ont vu ma réticence à communiquer.

Le samedi 12 novembre 2022 de 9h à 11h30 – une locataire a déposé une observation par courrier annexé au registre , des photos, des échanges de mails avec l'agence immobilière et un contrat type de location,
Une autre locataire a également déposé ce 12 novembre

Le mercredi 16 novembre 2022 de 14h à 17h – Un locataire a déposé sur un courrier joint au registre,
Un propriétaire est venu porter une observation sur le registre.

J'ai, par ailleurs, reçu deux mails de deux propriétaires faisant partie de la même indivision.
L'un de ces mails est identique au courrier reçu et confirme les termes du courrier, dans les délais de l'enquête publique.

5 observations déposées sur le registre
3 courriers annexés au registre
2 mails

b) – LA CLÔTURE DE L'ENQUETE

Le mercredi 16 novembre 2022 à 17h, l'enquête publique est terminée.

Une photocopie des observations est conservée en mairie.

Un courrier parvenu en mairie le 16 me parvient le 17 : je l'accepte.

Un propriétaire souhaite me remettre (en main propre) des photos après les délais de l'enquête. Elles seront jointes au dossier sans aucune remarque de ma part.

LES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce type d'enquête est le premier dans l'Oise.
Je me dois d'accroître la vigilance car il s'agit de propriétés privées logeant des personnes souvent désarmées devant l'administratif et très dépendantes du logeur.
Certaines d'entre elles nous ont reçues et se sont exprimées sans retenu mais on sent bien une grande lassitude à attendre encore et encore des conditions meilleures de vie qui tardent à venir. En clair, elles voient beaucoup de monde et n'ont plus confiance.

LE PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS

I – Observations déposées sur le registre lors des permanences du commissaire enquêteur

Les noms étant inscrits sur le registre, je les note sur ce document,

1°) Monsieur CALMAN Michel – Monsieur CALMAN Christophe – Propriétaires des appartements au 15-17 rue Louis Lebrun et au 71-73 rue Jean Jaurès

Les explications des propriétaires concernent

- La location de leurs appartements : la ville a autorisé la location

Au 15/17 rue Louis Lebrun

- Les superficies des logements au 15/17 rue Louis Lebrun sont destinées à accueillir une seule personne (stipulé sue le bail),

- Tous les appartements sont classés E – Les DPE et la ville passent régulièrement

- 11 appartements sont répertoriés ; 10 sont loués car un appartement est jugé dangereux par la ville. Les travaux vont être réalisés après confirmation de la hauteur réglementaire.

- L'ARS a visité ces appartements en décembre 2021 et janvier 2022 et les a jugés louables. Les travaux demandés ont été faits (VMC, Portes etc.)

L'ARS se base sur des textes de 2002 alors que la ville a une autre version plus ancienne.

Monsieur CALMAN souligne une population particulière et peu respectueuse des lieux (fracture de porte par exemple)

J'ai interrogé Monsieur CALMAN sur le constat que j'ai fait lors de la visite de deux de ces appartements rue Louis Lebrun,

l'insalubrité est notable de par la présence de cafards en quantité importante sur toutes les faces du logement et par un degré d'humidité très important,

L'insécurité est due à une installation électrique pour le moins dangereuse : les murs sont couverts d'humidité qui côtoie des fils électriques ;

Réponse de Monsieur CALMAN : La ville a autorisé la location – L'ARS a jugé ces logements louables. Les travaux demandés ont été réalisés.

Observations et questions du Commissaire Enquêteur :

- Certains de ces appartements visités rue Louis Lebrun nécessitent des travaux importants pour les rendre habitables.

Des locataires souhaitent être relogés.

L'enquête publique DUP/ORI est achevée. Le relogement de ces personnes relève du sanitaire et du social et est distinct de l'ORI de part l'insalubrité et la dangerosité de l'habitat. Il ne peut attendre un éventuel arrêté préfectoral.

- Monsieur CALMAN me dit soupçonner la ville de vouloir récupérer les appartements au 15/17 rue Louis Lebrun pour faire du « 115 » soit pour y loger des personnes sans abris ; et de vouloir récupérer les appartements au 71/73 rue Jean Jaurès pour faire une opération immobilière avec le quai d'Aval ??

- Monsieur CALMAN me dit que la ville a autorisé la locations de ces appartements ?

- Que l'ARS a validé ces locations et que régulièrement, les locataires reçoivent la visite de la ville ??

Au 71/73 rue Jean Jaurès

Les observations des propriétaires sont identiques à celles formulées pour les appartements rue Louis Lebrun

2°) Monsieur OURIBI occupe un meublé de 22m² pour un loyer égal à 350€ auquel s'ajoutent les charges.

Monsieur OURIBI a déposé sur le registre, lors d'une permanences

- La porte d'entrée est ouverte jour et nuit (un revolver a été trouvé et porté au commissariat cette semaine)

- Urine dans les escaliers

- Humidité

- Pas d'isolation des fenêtres

- Odeur d'égouts – pas de vaporisation déodorante

- Le lavabo est toujours bouché

- 120 à 150€ par mois d'électricité

- Pas d'isolation sous la porte

- L'antenne télé ne permet pas une réception depuis 2 ans

- Les placards ne fonctionnent pas

Le lit appartient à Monsieur OURIBI,

J'ai visité cet appartement et je confirme toutes ces observations. Monsieur OURIBI est une personne âgée qui ne peut faire lui-même les réparations même mineures.

<u>bservations du Commissaire Enquêteur</u>

N'est-il pas possible d'exiger rapidement que les menus travaux soient effectués ?

La sécurité des lieux n'est pas assurée. Une action ne peut-elle être menée pour protéger les locataires de ces logements ?

L'absence d'hygiène est à déplorer. Que faire pour y remédier rapidement ?

Ce dossier relève des services d'hygiène et de santé de la ville

---

3°) Madame DUTRANNOY occupe un appartement de type F2 de 47m² pour un loyer de 321€.

Madame DUTRANNOY a porté une observation sur le registre : L'appartement a été refait il y a 20 ans – Cette enquête est sans objet pour elle.

25 Rue De Lattre de Tassigny/31-43 rue Jules Juillet

4°) Monsieur TUMERELLE – Propriétaire en indivis de l'immeuble au 25 rue De Lattre de Tassigny/31-43 rue Jules Juillet

- Pas d'utilité de mener cette DUP puisque les propriétaires n'ont pas été informés.

- Pas d'état des lieux du bureau page9 – pas de visite.

- De nombreux éléments techniques (sur le dossier) ne sont pas conformes à la réalité.

- Les photos du dossier diagnostic ne correspondent pas avec la description faite dans le dossier.

- Aucune mesure sur un éventuel logement des locataires.

- Les propriétaires ont toujours entretenu l'immeuble par le biais de l'agence immobilière conseil qui a mandat de faire tous les travaux nécessaires.

<u>Observations du Commissaire Enquêteur</u>

Les questions posées par Monsieur Tumerelle appellent une réponse.

Monsieur TUMERELLE a adressé un courrier et un mail qui reprend l'intégralité des arguments développés pas écrit, au commissaire enquêteur.

16 pages de mémoire et 9 annexes me sont adressées.

Le mémoire conteste la DUP/ORI, présente les arguments point par point et illustre par des photos d'appartements.

5 annexes (pièces 1 à 5) reprennent les justificatifs de dépenses d'amélioration de réparation et d'entretien de 2017 à 2021 .

Annexe 6 : extraits détaillant les travaux réalisés en 2021 ;

Annexe 7 : Devis ATTILA

Annexe 8 : Photos des appartements communiqués par l'agence

Annexe 9 : DPE

Observations du Commissaire Enquêteur

Monsieur TUMERELLE intervient sous le statut d'avocat représentant Monsieur Philippe TUMERELLE (Père) et Monsieur François TUMERELLE (oncle) et mandaté par eux-mêmes.

Il ne m'appartient pas de répondre.

Ces documents seront joints au rapport du commissaire enquêteur.

Je transmets à Monsieur le Maire de la ville de Creil pour suite à donner.

Monsieur TUMERELLE a adressé un mail en complément du courrier.

Joint par téléphone, Monsieur TUMERELLE me dit avoir compris la situation et appréhender le rôle de chacun. Il va se rapprocher des locataires et congédier le gestionnaire de ses biens.

Il interviendra prochainement avec un architecte pour évaluer les travaux et s'engage (oralement) à les réaliser sous le cadre de l'ORI.

Un engagement écrit serait plus confortable.

5°) Madame MEUNIER Astrid – Propriétaire en indivis de l'immeuble au 25 rue De Lattre de Tassigny/31-43 rue Jules Juillet

Va visiter les lieux et s'assurer que les travaux ont été effectués. Souhaite se rapprocher des locataires.

A pris contact avec page9 pour des informations concernant les aides possibles pour effectuer les travaux.

Observations du Commissaire Enquêteur

Cet immeuble est une mono propriété en indivision composée de 12 logements occupés et de 5 commerces.

Les propriétaires sont : Madame MEUNIER Astrid – Madame MEUN IER Marie-Adeline - Monsieur François TUMERELLE – Monsieur Philippe TUMERELLE - Monsieur Dominique CHARLIER – Monsieur Yves CHARLIER

6°) Madame MEUNIER Marie-Adeline (Soeur de Madame MEUNIER Astrid) - Propriétaire en indivis de l'immeuble au 25 rue De Lattre de Tassigny/31-43 rue Jules Juillet

Mail en date du 6 novembre 2022

N'a pas reçu les courriers avertissant de la nécessité de travaux ;

A eu connaissance de cette procédure au printemps 2022 ; un compromis de vente avait été signé avec un acquéreur qui avait obtenu son prêt. Le processus de vente a été annulé par retrait de la banque au vu du montant des travaux imposés.

L'acquéreur avait rencontré la mairie et page9 au moins deux fois.

Madame MEUNIER a visité un appartement récemment : il ne correspond pas aux photos du dossier.

Les photos montrées par l'agence de location ne correspondent pas davantage aux photos du dossier.

La plupart des loyers sont proches des loyers conventionnés par l'Anah et n'ont rien à voir avec l'estimation du dossier.

Observations du Commissaire Enquêteur

Cet immeuble est une mono propriété en indivision composée de 12 logements occupés et de 5 commerces.

Les propriétaires sont : Madame MEUNIER Astrid – Madame MEUN IER Marie-Adeline - Monsieur François TUMERELLE – Monsieur Philippe TUMERELLE - Monsieur Dominique CHARLIER – Monsieur Yves CHARLIER

Les propriétaires de cet immeuble ont tous été surpris par l'importance des travaux requis et de leur montant important estimé.

- Comment et par qui les travaux ont ils été jugés nécessaires et leurs montants estimés ?

Les propriétaires de cet immeuble n'ont été informés qu'au printemps 2022 à la rupture du compromis de vente

- Les courriers sont ils revenus en mairie de Creil ?

- L'acquéreur rencontré deux fois par page9 et la mairie n'aurait-il pu être tenu informé en amont de la procédure ORI : délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2021.

Le qualificatif « marchand de sommeil » est employé dans le dossier et a choqué les propriétaires de ces logements.

7°) Madame BELATRA – Locataire au 35 rue Jules Juillet

Madame BELATRA occupe un appartement type F2 d'une surface habitable de 47m² pour un loyer de 550€.

La famille est composée de 2 personnes adultes et de 2 enfants (1 mois et 16 mois)

Par mail en date du 14 juin 2022, madame BELATRA supplie l'agence IMMOBILIER CONSEIL de lui trouver un autre appartement.

(je suis malade – je ne dors pas la nuit – je veux déménager d'ici – s'il vous plaît aidez nous)

La réponse de l'agence en date du 14 juin 2022

« Nous n'avons pas de bien disponible pour la location. Dans votre situation, il vous faut être en poste en CDI avec un an d'ancienneté, ce qui n'est malheureusement pas votre cas. Nous devons rechercher un appartement plus grand pour vos 2 enfants, ce que je n'ai pas pour le moment. Je reviens vers vous dès que j'ai du nouveau.»

Cette demande de relogement est motivée par la superficie habitable de 47m² qui ne peut convenir à une famille de 4 personnes, d'une part.

<u>D'autre part, Madame BELATRA liste les points qui nécessitent une intervention rapide :</u>

- Fenêtres en très mauvais état → pas d'isolation → coût du chauffage électrique

- Fenêtre de la cuisine brisée

- Moisissure dans tous les coins de la maison → odeur de moisi → santé du bébé de 1 mois impactée.

-Mauvaise installation électrique → danger

- Chaudière souvent en panne (5 interventions depuis moins de 2 ans) – Câbles exposés sans fermeture – le technicien chargé du ramonage a averti d'un danger potentiel,

- Défaut d'installation de l'évacuation d'eau dans la douche

- « Impossible d'appeler à chaque fois et attendre des jours avant réparation – Difficile de s'absenter du travail → Abandon car la situation est incontrôlable et infernale »

<u>Observations du Commissaire Enquêteur</u>

Cette famille appelle au secours. Les photos jointes témoignent de la véracité des termes de l'observation déposée.

II – Questions posées par le commissaire enquêteur

Concernant l'immeuble au 54 rue Jean Jaurès – Propriétaire Monsieur BOUZID – Vacance totale,

Page 22 du dossier, immeuble repéré en octobre 2020. Une visite réalisée avec le propriétaire en milieu d'année 2021 a confirmé la vacance totale, la dégradation de l'immeuble et la volonté du propriétaire à entreprendre des travaux accompagnés.

Le permis de construire a été délivré le 21 juin 2011 pour 12 logements.

Le code de l'urbanisme stipule :

« Un permis de construire a une durée de validité de 3 ans, Les travaux doivent commencer dans les 3 ans qui suivent l'obtention du permis de construire. A défaut cette autorisation d'urbanisme ne sera plus valable [...]

La loi ne prévoit aucun délai pour terminer les travaux après l'obtention d'un permis de construire. Les travaux ne doivent pas faire l'objet d'une interruption pendant une durée supérieure à une année. Dans le cas contraire cela invalidera le permis.

[...]

Les travaux réalisés doivent être suffisamment importants de manière à ce que l'administration ne puisse définir un simulacre destiné à éviter que le permis de construire ne devienne caduc.

Observations du Commissaire Enquêteur

Le dossier (page33) indique que l'immeuble est en travaux depuis plus de 10 ans.

La rénovation de 3 logements est presque terminée. 1 logement est en cours de travaux et les 8 autres restent dégradés et les travaux n'ont pas encore commencé.

J'ai visité cet immeuble le 7 novembre 2022 en présence de Monsieur BOUZID.

4 logements sont terminés. Le travail est soigné (isolation, électricité, sanitaire, volume des pièces) . La façade est en partie ravalée.

Monsieur BOUZID dit démarrer l'autre aile. Il estime à 1 an et demi le délai nécessaire pour achever les travaux.

En réponse à la proposition de l'ANAH, monsieur BOUZID répond « pourquoi pas ».

- Le permis de construire est-il toujours valable ?

A Creil le 23 novembre 2022

Madame Jacqueline LECLERE

Commissaire Enquêteur

RÉPONSE AUX QUESTIONS POSEES PAR MME LECLERE, COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE D'ORI – CREIL

Creil le 5 décembre 2022

Questions et observations concernant les immeubles 15-17 Louis LEBRUN et 71-73 Jean JAURES, propriétés de Messieurs CALMAN Michel et Christophe.

La procédure d'ORI doit permettre de remettre les immeubles d'habitation désignés, en bon état d'habitabilité, et ce grâce à des travaux conséquents de réhabilitation et/ou de démolition partielle. Les immeubles concernés ne doivent pas obligatoirement être insalubres pour faire l'objet d'une ORI, qui est une procédure d'urbanisme et non pas une procédure relevant de la santé et la salubrité. Parallèlement à la procédure d'ORI visant en 1er lieu, à obtenir un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique des travaux prescrits dans le dossier, des démarches visant à garantir la sécurité et la salubrité ont été mises en œuvre régulièrement par le service d'hygiène de la Ville :

- Procédure de conservation de l'allocation logement versée en tiers payant au propriétaire bailleur, par la CAF lorsque les logements peuvent être identifié en non décence : la Ville a fait effectuer un rapport par son service hygiène le 16 octobre 2021 dénonçant des atteintes au décret décence de 2002 modifié, dans les logements visités au 15-17 Louis Lebrun. Ce rapport fut adressé à la CAF qui, après évaluation, a procédé à la conservation des allocations logement versées aux locataires de plusieurs logements dont celui de monsieur LEROUX ; ces allocations ont été conservées jusqu'à la réalisation des travaux demandés au propriétaire.
  Il paraît important de noter que la Ville suit cet immeuble depuis 2002, sans que des travaux d'envergure et pérennes soient réalisés de manière durable par le propriétaire. Ainsi, les travaux sommaires réalisés par le propriétaire à chaque procédure engagée par la Ville visent à mettre fin auxdites procédures sans que leur caractère durable ne permette d'apporter une préservation de la santé et de la sécurité des occupants, quel que soit leur capacité individuelle à prendre soin de leur logement.
- Demande d'intervention de l'ARS et de prise d'arrêté d'insalubrité lorsque les logements sont déclarés en insalubrité, compétence des services de l'ETAT : l'ARS a bien été sollicitée par la Ville à 4 reprises concernant l'immeuble sis 15-17 rue Louis Lebrun : concernant la dernière intervention de cette dernière, malheureusement et contrairement à notre appréciation technique de la situation (grille d'évaluation réalisée conjointement entre PAGE9 et la Ville), l'ARS a refusé de prendre un arrêté d'insalubrité sur les logements visités et a renvoyé la Ville à l'application des pouvoirs de police du Maire, limités au demeurant au respect du RSD (règlement sanitaire départemental). (courrier ARS en PJ)
- Certains logements proposés à la location ont fait l'objet du dépôt d'une demande d'autorisation de louer et vous trouverez en PJ le tableau récapitulatif desdites demandes et des réponses apportées par l'autorité publique (avis favorable ou défavorable). Vous voudrez

bien noter que ces avis sont rendus après réalisation de visites du service hygiène de la Ville, lorsque le propriétaire ou son représentant ont répondu à notre demande de visite.
Les logements visités et auxquels un avis favorable a été accordés présentaient les normes règlementaires exigées.
Un avis tacite rendu sur une demande ne signifie pas que le logement est conforme mais qu'il n'a pas pu être visité et pourra donc le cas échéant, faire l'objet d'une procédure administrative.
Le commissaire enquêteur : Ce document reprend les noms et adresses des personnes concernées. Je ne me permettrai pas de le publier.

Ainsi, un immeuble peut donc, en toute cohérence, être placé en ORI et avoir fait l'objet d'autorisation de mise en location de ses logements préalablement. Les éléments d'évaluation de la non décence – qui permettent de ne pas autoriser la mise en location d'un logement – sont listés exhaustivement dans le décret de décence de Janvier 2002. Jusqu'à ce jour, l'absence d'isolation thermique et de travaux énergétiques ne permettait, en aucun cas, de déclarer un logement ou un immeuble en non décence.
À compter du 1er janvier 2023, un logement sera qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...), estimée par le DPE, sera inférieure à 450 kWh/m^2 en France métropolitaine.
Le critère de performance énergétique (DPE) qui établit si un logement est décent a été modifié en ce sens par un décret paru au *Journal officiel* le 13 janvier 2021.
Les logements les plus énergivores, dont la consommation d'énergie dépasse cette valeur, ne pourront donc plus être proposés à la location.
Toutefois, cette mesure ne s'appliquera qu'aux nouveaux contrats de location, conclus à compter du 1er janvier 2023.

Enfin pour répondre aux soupçons des propriétaires (exprimés p3 du PV) de vouloir « faire du 115 » ou une opération immobilière : si tel avait été le cas, la Ville n'aurait pas utilisé la procédure d'ORI, qui ne se prête pas à ces projets, mais une procédure visant directement, par exemple, l'expropriation des 2 immeubles.
Quant aux logements posant des problèmes de salubrité ou de sécurité, ceux-ci pourront être visités ou revisités, avec l'accord des locataires, afin d'y prescrire, si besoin, des travaux de mise aux normes, provisoires et préalables aux travaux d'ORI.

Questions et observations concernant l'immeuble 25 De Lattre De Tassigny, propriété de l'indivision Jean MEUNIER, François et Philippe TUMERELLE, Dominique et Yves CHARLIER.

Les remarques mentionnées p5 du PV, formulée par M. Guillaume TUMERELLE, ne semblent plus appropriées puisque, depuis, ce dernier aurait reconnu l'état de vétusté et le défaut de travaux d'envergure et de mise aux normes, réalisés dans l'immeuble et les logements.
Page9 confirme l'ensemble des propos et illustrations, portés dans le dossier d'ORI, comme étant réels et vérifiés sur site, y compris auprès de certains locataires. La moitié des appartements de l'immeuble ont été visités lors de la rédaction du dossier, ainsi que 2 commerces, les parties communes et les combles.
Plusieurs professionnels de Page9 ont estimé les travaux, dans leur contenu et leurs estimations. Page9 réalise, dans ses missions quotidiennes, des prestations d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour le compte de particuliers, est en contact avec de nombreuses entreprises du bâtiment et dispose de bases de données de prix de travaux de réhabilitation des immeubles d'habitation. Les professionnels de Page9 sont diplômés d'urbanisme et d'architecture.

Comme indiqué dans le dossier, le gestionnaire, représentant l'indivision, Monsieur AMOYAL, d'Immobilier Conseil à CREIL, a également été rencontré, en mars 2021, pour l'informer des intentions de la Ville et lui demander d'en faire part aux indivisaires, en plus des courriers que nous avions adressés à ces derniers.

Concernant les relogements des locataires en place, la procédure prévoit très précisément les modalités de relogement et les responsabilités. Celles-ci seront respectées comme il se doit. Afin d'anticiper ces relogements (définitifs ou provisoires le temps des travaux) un 1er atelier social a été animé par la Ville en 2021 en présence des professionnels concernés et une enquête auprès des locataires a été déposée dans toutes les boîtes aux lettres. Le moment venu cette mission sera réactivée auprès des locataires.

M Guillaume TUMERELLE ne représente pas l'ensemble des indivisaires. Si les indivisaires MEUNIER et TUMERELLE se disent, éventuellement prêts à entreprendre des travaux, cela reste à confirmer officiellement et, notamment, nous avons aucune information que la part des indivisaires CHARLIER. Cette confirmation devra, dans tous les cas, se faire par écrit lors de la 2e phase de la procédure d'ORI, lorsque la Ville notifiera, individuellement, et par écrit, à chaque propriétaire, le contenu et les délais des travaux à respecter.
Par ailleurs M Guillaume TUMERELLE nous a confirmé que les indivisaires avaient mis en vente l'immeuble.

Enfin, M Guillaume TUMERELLE et Mme Marie-Adeline MEUNIER nous disent que leurs parents respectifs, n'auraient pas reçu les courriers d'information préalables à la procédure d'ORI. Nous leur avons communiqué les adresses d'envoi de ces courriers. Ni l'un ni l'autre ne nous ont communiqué d'autres adresses.

Questions et observations concernant l'immeuble 54 Jean JAURES, propriété de Monsieur BOUZID.

Cet immeuble est entièrement vacant, ouvert sur la rue (commerce d'angle ouvert) et les ouvertures des étages non fermées.
Les travaux engagés par le propriétaire, du fait de leur étalement dans le temps (plus de 10 ans), subissent, avec le temps, de nouvelles dégradations, à l'image du ravalement de façade rue Despinas qui avait été réalisé et qui devra être repris malgré le nettoyage entrepris il y a environ 3 ans par le propriétaire.

Si le propriétaire confirme son intention de finaliser tous les travaux, tels que désignés dans le dossier d'ORI (qu'il dit ne pas avoir lu) et dans des délais raisonnables qui seront fixés par la Ville, il pourra s'y engager à l'issue de la notification des travaux par la Ville.

Concernant le permis de construire délivré par la Ville de Creil :
- compte tenu de l'absence de production par le propriétaire d'une DAT (déclaration d'achèvement de travaux) adressée à la Ville,
-de l'impossibilité pour le service urbanisme de constater l'avancement desdits travaux, le propriétaire ne respectant pas les rdv fixés pour effectuer ces constats règlementaires,
Nous pouvons vraisemblablement considérer que ledit permis est caduque, sauf à ce que le propriétaire en produise les preuves contraires.

Document non signé transmis le 5 décembre 2022

LES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Nous sommes face à une DUP/ORI pour 4 immeubles sur la ville de Creil.
3 d'entre eux sont occupés et l'autre, en travaux, est vacant ,
Il me semble que les situations sont différentes même si je comprends aisément que la procédure soit la même.

A Creil le 15 décembre 2022

Jacqueline Leclère

Commissaire Enquêteur

ANNEXES

OBSERVATIONS DEPOSEES SUR LE REGISTRE PAGES 2 – 3 – 4 – 9

OBSERVATIONS ANNEXEES AU REGISTRE :

MONSIEUR OUHIRI

MADAME BELATRA + 8 PHOTOS + 4 FICHES CONTRAT DE LOCATION + 8 FACTURES + 4 ECHANGES MAILS AVEC L'AGENCE IMMOBILIERE

1 MAIL DE MADAME MARIE-ADELINE MEUNIER

COURRIER DE MONSIEUR TUMERELLE (15 pages) + 2 FACTURES

1 MAIL DE MONSIEUR TUMERELLE RECU APRES L'ENQUETE PUBLIQUE

[redacted]

Le 5/11/2022 Mr CALMAN Michel
Mr Colman Christophe
sont venus à la permanence
ont expliqué le fonctionnement de leurs locations
et déclare avoir fait des travaux de
façon régulière

La ville a autorisé ces locations

Les surfaces des logts aux 15/17 rue Lebrun
sont décomposées par 2 seule personne (normes
CAF) mentionné sur le bail

Mr LECLERE commissaire a pris des observations
orales concernant les loyers et les exonérations
municipales concernant les aménagements de
façade
A noté que l'isolation extérieure demandée est
incompatible avec le PLU puisque les murs
sont en pierre de St Maximin

Tous les appartements sont classés E P
(les DPE et la ville passent régulièrement)

Au 15/17 rue Lebrun 11 appartements sont
répertoriés → ils sont loués sur un appart
avec pointe est jugé dangereux par la ville
les travaux vont être faits après confirmation
de la location réglementaire

L'ARS a visité en décembre 2021 et
janvier 2022 ces appartements et les
3 logts loués
les travaux demandés ont été faits
VDC, visites etc

Sophie LEHNER
1ère Adjointe

l'ABS se base sur les textes de 2022 alors que la ville a un autre version plus ancienne

Mr Lumerelle (25 rue De Lattre de Tassigny s'engage à m'adresser un dossier complet)

1) pas d'utilité de mener cette DUP puisque les propriétaires n'ont pas été informés

2) pas d'état des lieux du bureau page 9.
pas de vente

3) de nombreux éléments techniques ne sont pas conformes à la réalité

4) les photos du dossier diagnostic ne correspondent avec la description faite dans le dossier

5) Aucune mesure sur un éventuel logement des locataires

6) les propriétaires ont toujours entretenu l'immeuble par le biais de l'agence immobilier conseil qui a mandat de faire les travaux nécessaires

Mr Raxel 19 Quai d'Auvont 60100 Creil 9/11/2022
06 16 38 57 68

Sophie LEHNER
1ère Adjointe

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

le 12/11/2022.

Belatra Nour 35 rue J. Jaurès (voir courrier joint

l'appartement fait trop d'humidité, les moisissures et qu'un loyer est elevé est de 558, et avec un bébé de 1 mois qui à un problème respiratoire l'appartement fait 47 m² et nous somme 2 Adultes et 2 enfants. je souhaterai être reloger définitevement.

- l'agence immobiliere qui gère l'immeuble, me dit que aucun traveau n'est à realisé pas plus la chaudiere autre chose.
- je suis redevable de 55 € à payer au réparateur de la chaudiere, l'agence me demande jusqu'au aujourd'hui 55 €.

A cause du moisissure on est obligé de dormir dans le sallon (les quatres).

- depuis fevrier 2021 aucun traveau été fait.

Sophie LEHNER
1ère Adjointe

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Commissaire enquêteur : Jacqueline Leclère (60)

Madame Sutranowp 73 rue Jaurès
appartement refait il y a 20 ans
pas de problème particulier
chauffage électrique isolation
impeccable
cette enquête est sans objet pour
moi. Tel Mme BOTRANWOY 06 21 64 54 77

CS

le 16/11/2022.

Mme MEUNIER propriétaire INDIVI
Astrid

Je suis étonnée de prendre connaissance de l'ampleur des travaux à effectuer. Je n'étais pas au courant avant d'avoir lu le dossier.
Je ne suis jamais allée vérifier si les travaux avaient été réalisés conformément aux factures reçues et réglées.
Je vais me rapprocher des locataires et visiter les lieux pour connaître les besoins.
J'ai pris contact avec page 9 pour des informations concernant les aides possibles pour effectuer les travaux.

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

La porte d'Entrée de l'extérieure jour et nuit ouverte
l'Urine sous les escaliers (cache
l'humidité pas d'isolation de Fenêtres)
l'odeur des égouts
pas de chauffe (de vaporisation
le lavabo est toujours bouché
de 150 à 200 € d'electricité
de 150 € à 200 € par mois
le lit
L'Antenne Télé
pendant 2 ans j'en ai pas l'Antenne
isolation sous la porte.

-les placards ne fonctionne pas.

Au départ le logement est un meublé
le lit appartient à M' OURIBI

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Bonjour,

Comme convenu lors de votre visite, vous trouverez ci-dessous les points déjà abordés et les détails également.

L'adresse postal concernée :
35 rue Jules Juillet
2étage porte à droit
60100 Creil

- Les fenêtres sont très anciennes et en état très médiocres, pas d'isolation ce qui laisse entrer l'air frais pendant tout l'hivers et cela nous impacte par rapport à l'utilisation de l'électricité et le coût aussi sans oublier la fenêtre de la cuisine brisée et qui risque de tomber à tout moment ce qui présente un vrai danger pour mes enfants. (Voir pièces jointes et l'état des lieux).

- Les moisissures dans tous les coins de la maison, autour des fenêtres et derrière le lit de mon bébé de 1 mois qui dégagent une odeur de moisi qui est nocive pour la santé et notamment pour nos enfants.

- Mauvaise installation électrique, voir photo, certaines prises sont défectueuses malgré plusieurs tentatives de réparation faite de notre coté mais à l'absence d'un support murale cela n'a pas marché et ça pose un risque pour nos enfants, en effet, le compteur électrique est installé coller à la gazinière comme vous l'avez vu lors de votre visite, je vous signale que la lumière coupe parfois dans toutes les chambres et nous n'avons plus d'éclairage dans le couloir.

- Chaudière souvent en panne, à ce jour, nous comptons à peut près 5 interventions depuis moins de deux ans sans compter les rendez vous de vérification et le temps d'attente sans eau chaude surtout en hiver. L'installation de la chaudière n'est pas du tout protégée et les câbles sont exposées sans fermeture. Lors de la première intervention du ramonage, le technicien nous a confirmé que la conduite d'air n'est pas rassurante et ça risque de bloquer la sortie du gaz à tout moment et cela présente un danger.

Face aux nombres trop élevés des soucis rencontrés, parfois chaque semaines : électrique, chaudière, chasse d'eau, cuvette, poignée de la porte d'entrée, tuyau d'eau dans la cuisine percé et l'eau qui coulait pendant 15 jours, isolation, fenêtres, moisissures, défaut de l'installation de l'évacuation d'eau dans la douche sans compter les petits soucis, il nous est impossible d'appeler à chaque fois et attendre des jours et surtout de s'absenter du travail, malheureusement nous avons laissé tomber car la situation était incontrôlable et infernale.

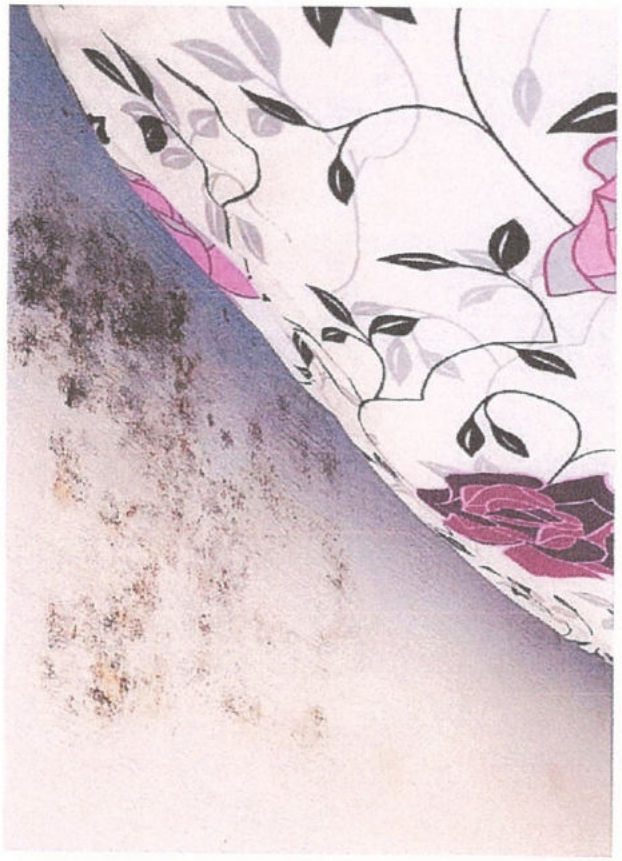
Je vous prie de prendre en considération la santé de nos bébés, 1 mois et 16 mois, et de nous aider à trouver une solution le plutôt possible s'il vous plait.

fait à creil le
12/11/2022

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

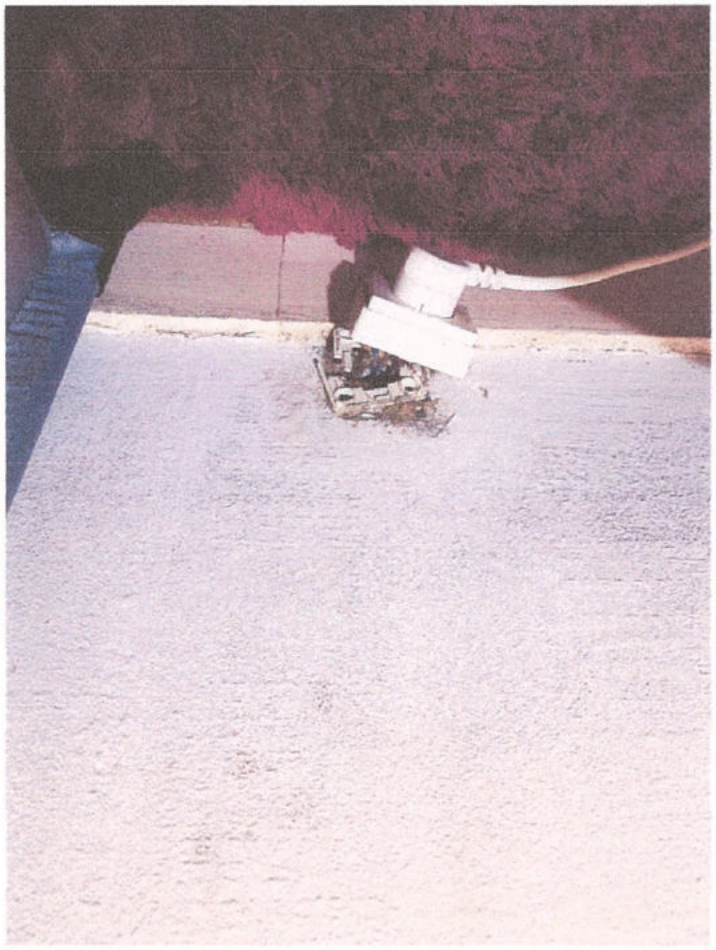
Commissaire enquêteur : Jacqueline Leclère (60)



VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Commissaire enquêteur : Jacqueline Leclère (60)



VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Commissaire enquêteur : Jacqueline Leclère (60)

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

35 rue. J. Jaurès

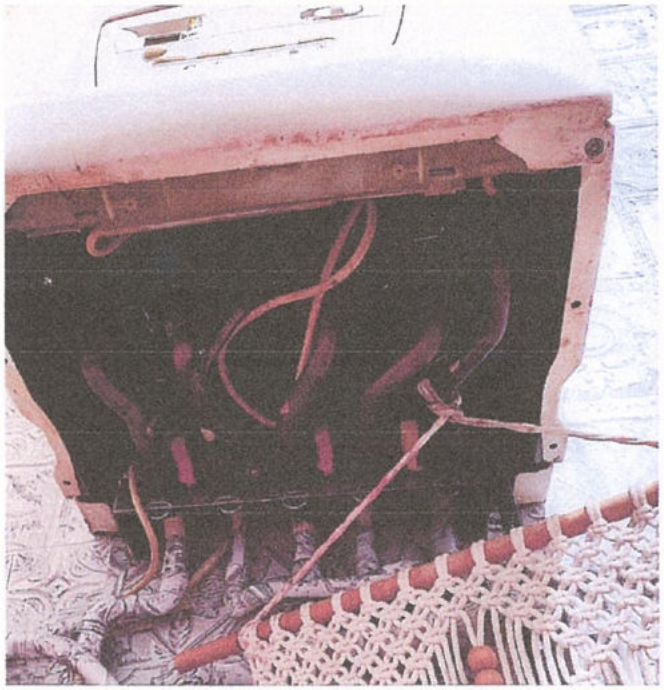
VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

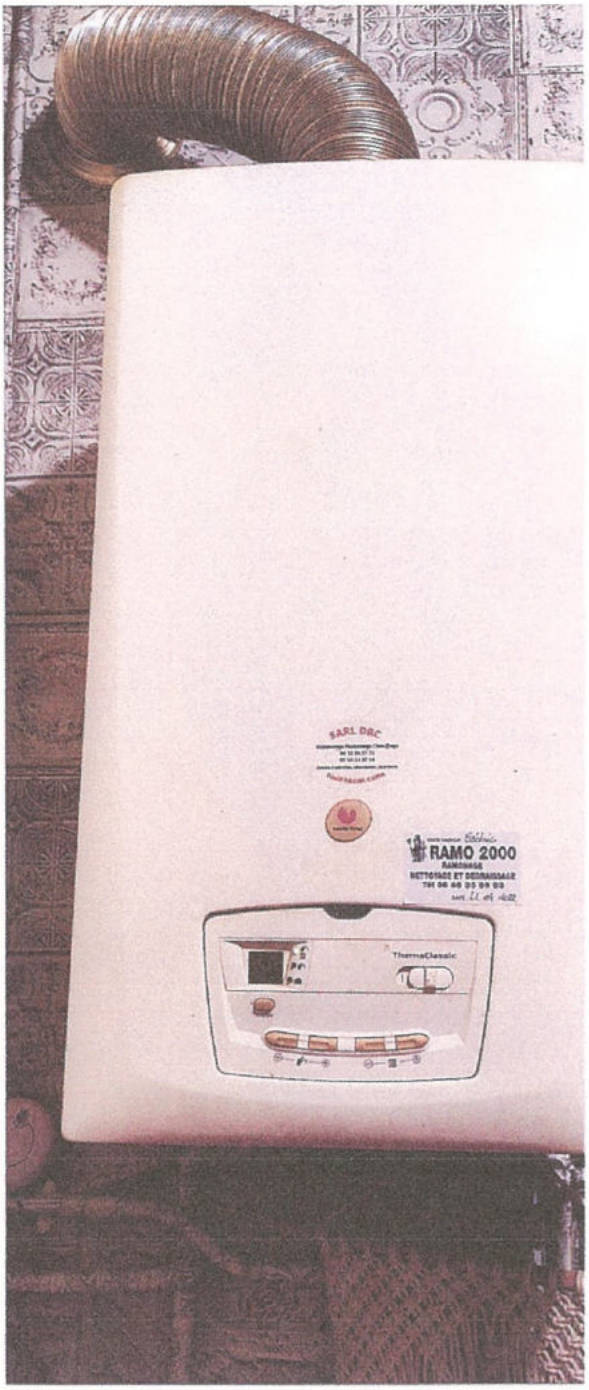
Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

35 rue S. Dulcl





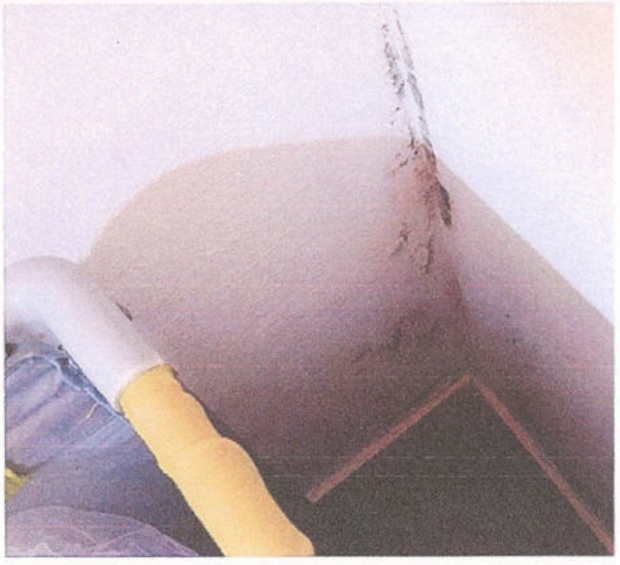
VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

35 rue J. Jaurès



VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

35 rue S. Sulet

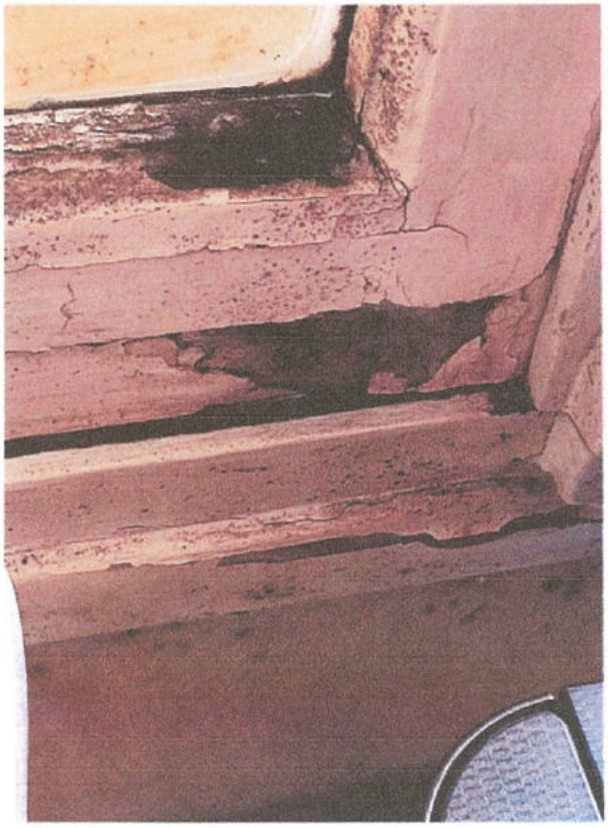
VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

35 mm J. Juillet



VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Commissaire enquêteur : Jacqueline Leclère (60)

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

35 rue J. Jaurès

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Commissaire enquêteur : Jacqueline Leclère (60)

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

(Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

Modalités d'application du contrat type : le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

Le contrat type de location ou de colocation contient les éléments suivants :

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :
CONSORTS MEUNIER/TUMERELLE/CHARLIER- 118 rue du Connétable 60500 CHANTILLY

désigné (s) ci-après **« le bailleur »** ;

Représenté par
IMMOBILIER CONSEIL représenté par G. AMOYAL – 6 rue jules juillet – 60100 CREIL - Tél : 03.44.55.47.76 R.C.S NANTERRE 315 666 735 - Carte Professionnelle n° 92/A/0766 Gestion Immobilière - Délivrée par la préfecture des Hauts de Seine - Garantie Financière GALIAN 780 000 €

Et
Monsieur BARROUK Mohamed, né le 20/10/85 à KALAAT SENAN (TUNISIE), vendeur et Madame BELATRA épouse BARROUK Nour, née le 22 Septembre 1994 à La Marsa (TUNISIE), Chargée de recouvrement créances, Demeurant actuellement 2 rue du Général de Gaulle 606+00 CLERMONT

Madame ELKHATBI épouse AISSAOUI Imen, née le 21/01/1978 à ZAGHOUAN (TUNISIE), Responsable de magasin, demeurant 2 rue Maurice Berteaux BT 12 91120 PALAISEAU se porte caution solidaire de M. et Mme BARROUK pendant la durée du bail et son éventuel renouvellement.

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
- localisation du logement : 35 RUE JULES JUILLET 60100 CREIL

bâtiment :	étage : 2EME	porte : DROITE	n° de lot :

- type d'habitat : immeuble collectif
- régime juridique de l'immeuble : mono propriété
- période de construction : avant 1949
- surface habitable : 47 m2 ;
- nombre de pièces principales : 02 ; Cuisine, séjour-salon, une chambre, salle de bains, wc
- Autres parties du logement :
- Eléments d'équipements du logement : cuisine avec évier
- Modalité de production de chauffage : individuel au gaz

Paraphes : KI MB

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Commissaire enquêteur : Jacqueline Leclère (60)

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle

B. Destination des locaux : usage d'habitation

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :
D. Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

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. **Date de prise d'effet du contrat** : 10 FEVRIER 2021
B.
C. **Durée du contrat** : trois ans

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

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer
1° Fixation du loyer initial :
a) Montant du loyer mensuel : 511 € CINQ CENT ONZE EUROS
b) 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, date de versement et date de la dernière révision du loyer 510.49 €]

2° Modalités de révision :
a) Date de révision : .....10 FEVRIER.....
b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 4EME TRIMESTRE 2020 : INDICE 130.52.....

B. Charges récupérables
1. Modalité de règlement des charges récupérables : par provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision.
2. Montant des provisions sur charges : 39 €

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges (Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) :
1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :
2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires : Non
1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires (Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat) : €
2. Montant récupérable par douzième : €

E. Modalités de paiement
- périodicité du paiement : mensuel
- paiement : à échoir
- date ou période de paiement : 1er jour du mois
- Lieu de paiement : au domicile du mandataire
- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : 550 €

Paraphes :

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

MURS BE EM D	SOLS BE EM D	PLAFONDS BE EM D	HUISSERIES BE BE EM D	ÉLECTRICITÉ Nbr BE EM D	ÉQUIPEMENTS BE BE EM D
Peinture	Carrelage	Peinture	Porte	Prises	Radiateurs/Convecteurs
Tapisserie	Lino	Tapisserie	Volets/Stores	Interrupteurs	Placard
Crépi	Moquette	Crépi	Serrures	Éclairage	
Moquette	Plinthes		Fenêtre	Prises TV	
				Prises PTT	

Observations (suite) : clefs Remise.
Verrou haut 2 clefs
serrure 3 clefs
verroux 2 clefs
1 clef B.I. aux lettres 14/15.
Arrière et 1 clef haut Pub Belle

Observations :

MURS BE EM D	SOLS BE EM D	PLAFONDS BE EM D	ÉQUIPEMENTS NV BE EM D	ÉLECTRICITÉ Nbr BE EM HS	ROBINETTERIE Nbr BE EM F HS	HUISSERIES Nbr BE EM HS	ÉQUIPEMENTS DIVERS Nbr NV BE EM D F
Peinture	Carrelage	Peinture	Baignoire	Prises	Eau chaude	Porte	Miroir
Tapisserie	Lino	Tapisserie	Lavabo	Interrupteurs	Eau froide	Fenêtre	Porte serviette
Crépi	Moquette	Crépi	Douche	Éclairage	Mitigeur	Serrure	Tablette
Faïence	Plinthes		Bidet	Chauffe-eau	Flexible douche		Radiateur/Convecteur
					Pommeau		Ventilation (VMC,...)
							Branchement (MàL)

Observations :

MURS BE EM D	SOLS BE EM D	PLAFONDS BE EM D	ÉLECTRICITÉ Nbr BE EM D	HUISSERIES Nbr BE EM D
Peinture	Carrelage	Peinture	Prises	Porte
Tapisserie	Lino	Tapisserie	Interrupteurs	Volets-Stores
Crépi	Moquette	Crépi	Éclairage	Serrure
Moquette	Plinthes		Prises TV	Fenêtre
			Prises PTT	ÉQUIPEMENTS Nbr BE EM D
				Radia/Convec
				Placard

Observations :

CHAMBRE 2

MURS BE EM D	SOLS BE EM D	PLAFONDS BE EM D	ÉLECTRICITÉ Nbr BE EM D	HUISSERIES Nbr BE EM D
Peinture	Carrelage	Peinture	Prises	Porte
Tapisserie	Lino	Tapisserie	Interrupteurs	Volets-Stores
Crépi	Moquette	Crépi	Éclairage	Serrure
Moquette	Plinthes		Prises TV	Fenêtre
			Prises PTT	ÉQUIPEMENTS Nbr BE EM D
				Radia/Convec
				Placard

Observations :

SOLS BE EM D	MURS BE EM D	ÉQUIPEMENTS NV BE EM D	ÉLECTRICITÉ Nbr BE EM HS	ROBINETTERIE Nbr BE F HS
Carrelage	Peinture	Cuvette	Prises	Eau chaude
Lino	Tapisserie	Chasse d'eau	Interrupteurs	Eau froide
Plinthes	Crépi	Abattant	Éclairage	Mitigeur
PLAFONDS BE EM D	Faïence	Lavabo	Chauffe-eau	HUISSERIES Nbr BE EM HS
Peinture				Porte
Tapisserie				Fenêtre
				Serrure

Observations :

MURS BE EM D	SOLS BE EM D	PLAFONDS BE EM D	ÉLECTRICITÉ Nbr BE EM D	HUISSERIES Nbr BE EM D
Peinture	Carrelage	Peinture	Prises	Porte
Tapisserie	Lino	Tapisserie	Interrupteurs	Volets-Stores
Crépi	Moquette	Crépi	Éclairage	Serrure
Moquette	Plinthes		Prises TV	Fenêtre
			Prises PTT	ÉQUIPEMENTS Nbr BE EM D
				Radia/Convec
				Placard

Observations :

OBSERVATIONS :
1 Corveau dessus à simples
cuisine, tout et à gauche
— chambre porte grace à charge
> placard porte A charge
— pour double A Fixe à la
CONTRATS DIVERS : à charge

REMISE DES CLEFS
par le locataire sortant ◯
et/ou (1) au loc. entrant ◯

Désignation	Nbr	EM	NV
Entrée immeuble			
Entrée appartement			
Verrous			
Verrous			
Cave			
Garage			
Carte parking			
Télécommande			

Observations :

(1) rayer les mentions inutiles

Fait à

le | |

de h à h

en exemplaires

et suite(s) en ex,

remis au :

◯ Locataire Entrant

et/ou (1)

◯ Locataire Sortant

qui le reconnaît(aissent)

LE LOCATAIRE ENTRANT (2)
Mr Belarra

(2) Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

LE LOCATAIRE SORTANT (2)

LE MANDATAIRE ou BAILLEUR (2)

Editions Professionnelles
Tél. 5500 - 13 021
Reproduction interdite
74 02 76 84 52 42

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

ÉTAT DES LIEUX

page 1/

☒ D'ENTRÉE le : 9 12 21

☐ DE SORTIE le : 2 10 21

"LE BAILLEUR"

Prénom : Mohamed

Contact :

Prénom :

Contact :

(cachet de l'agence)

IMMOBILIER CONSEIL
6, rue Jules Juillet - B.P. 80365
60312 CREIL CEDEX 2
Tel: 03.44.55.47.76
immo.conseil@hotmail.fr

Dénommé ci-après "LE MANDATAIRE",

BE : bon état
EM : état moyen
D : dégradé
HS : hors d'usage
o : oui / n : non
V : vide
E : embarrassé
NV : non vérifié
F : fuite
Nbr : nombre
Mach. : machine à laver

Nouvelle adresse :

ADRESSE DU LOGEMENT (préciser s'il y a lieu : n° bâtiment, n° allée, lieu dit...)

☐ Appartement

☐ Maison

Code Postal Ville

Électricité				
Gaz				
Eau Chaude				
Eau Froide				

Gaz				
Bois				
Type :				
Observations :				

Meublé : ☒ ☒

Superficie :

Étage :

Situation :

Porte n° :

Interphone : ☒ ☐

Code : 1560

Cuisine équipée : ☒ ☐

Cuisine américaine : ☒ ☐

Chauffage : ☐ Collectif ☒ Individuel

Type : ☐ Central ☐ Sol ☐ Électrique ☒

Eau Chaude : ☐ Collective ☐ Individuelle

☐ Chauffe-eau ☐ Chaudière ☐ Cumulus

Cave n°				
Garage n°				
Stationnement n°				

Boîte aux lettres				
Interphone				
Sonnerie				
Balcon				
Terrasse				
Antenne TV				
Vide ordure				
Loggia				
Séchoir				

☐ HALL				
☒ COULOIR				
☐				

MURS	BE	EM	D	SOLS	BE	EM	D	PLAFONDS	BE	EM	D	HUISSERIES	BE	EM	D	ÉLECTRICITÉ	Nbr	BE	EM	D	ÉVIER	BE	EM	D	ROBINETTERIE	BE	EM	F	HS	ÉQUIPEMENTS DIVERS	Nbr	BE	EM	D	NV	F
Peinture				Carrelage				Peinture				Porte				Prises					Inox				Eau chaude					Volets - Stores					
Tapisserie				Lino				Tapisserie				Fenêtre 1				Interrupteurs					Grès				Eau froide					Serrures					
Crépi				Plinthes				Crépi				Fenêtre 2				Éclairage					Émail				Mitigeur					Radiateurs - Convecteurs					
Faïence																					☐ Simple ☐ Double / Égouttoir	☒	☐		Gaz					Ventilation (VMC, ...)					
																Prise Force :	☒	☐			Bonde									Branchement (Mat)					

Observations :

CUISINE ÉQUIPÉE (détail des équipements) :

Observations :

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Siège social :
538 rue Jean Jaurès
60250 Bury
Port : 06 08 51 87 69
Tel : 09 50 53 29 66
contact@chauffeo.info

Bury, le 05/11/2022

IMMO CONSEIL
8 rue Jules Juillet
60100 CREIL

Lieu d'intervention : BARROUX
35 rue Jules Juillet
CREIL
OS: 20221103016833/ CCL
Pour : Intervention sur panne , 04/11/2022

Facture N°2211017

Page 1/1

Désignation	Unité	Qté	PU HT	Total HT	TVA
Vidange de la canalisation et rééquilibrage du vase d'expansion					
Fourniture et échange de la soupape chauffage		1	86,24 €	86,24 €	[illegible]

PAYÉ le [illegible]

Taux de TVA	Montant HT	Montant TVA
5,5%		
10,00%	86,24 €	8,62 €
20,00%		
2,10%		

Total H.T.	86,24 €
Montant TVA	8,62 €
Total T.T.C.	94,86 €
A régler avant le	05/11/2022

Conditions de règlement

Observations

Règlement à 7 jours
En cas de retard de paiement, application d'un taux de 10 fois le taux [illegible] indiqué dans [illegible] sur la facture et majoration de 40 € conformément au décret n° 2012-1115 du 2 octobre 2012 relatif au montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement due au créancier en cas de retard de paiement.

Règlement par virement IBAN FR7610807009162221065TE0139 / BIC CCBPFRPPMTG

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Siège social :
538 rue Jean Jaurès
60250 Bury
Port : 06 08 51 87 69
Tel : 09 50 53 29 66
contact@chauffeo.info

Chauffe'O

CHAUFFAGE - PLOMBERIE

Entretien
Dépannage
Installation

Bury, le 29/06/2022

IMMO CONSEIL
6 rue Jules Juillet
60100 CREIL

305

Locataire BARROUK
35 rue Jules Juillet
CREIL
DS 2022062701 5540

Pour : Intervention sur panne , 29/06/2022

Facture N°2206066 Page 1/1

Désignation	Unité	Qté	PU HT	Total HT	TVA
Fourniture et échange du détecteur de défaut		1	124,44 €	124,44 €	10,00 %

PAYE le
Cb Espèces

Taux de TVA	Montant H.T	Montant TVA
5,50%		
10,00%	124,44 €	12,44 €
20,00%		
0,00%		

Total H.T.	124,44 €
Montant TVA	12,44 €
Total T.T.C.	136,88 €
A régler avant le	08/07/2022

Non acquittée

Conditions de règlement

Règlement à 7 jours.
En cas de retard de paiement, l'application d'un taux de trois fois le taux d'intérêt légal calculé sur la montant des sommes dues, TVA à compter du 1er jour de retard pénalité de retard de paiement portée sur la facture et correspondant au minimum de perception de 7,62€, et pour les professionnels application d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40€

Règlement accepté : virement au compte IBAN FR7616275060162222100078 5130 / BIC CCBPFRPPMTG

Observations

Total A/C 5371/95013

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Siège social :
538 rue Jean Jaurès
60250 Bury
Port : 06 08 51 87 69
Tel : 09 50 53 29 66
contact@chauffeo.info

Chauffe'O

CHAUFFAGE - PLOMBERIE

Entretien
Dépannage
Installation

Bury, le 04/05/2022

IMMO CONSEIL
6 rue Jules Juillet
60100 CREIL

Lieu d'intervention : M. BARROUK 0663599841
35 rue Jules Juillet
60100 CREIL
Pour : Travaux de plomberie, 04/05/2022

Facture N°2205017

Page 1/1

Désignation	Unité	Qté	PU HT	Total HT	TVA
Fuite sur cuivre au niveau de la cuisine, découpe du cuivre et reprise de l'alimentation eau froide du robinet cuisine, raccordement		1	262,30 €	262,30 €	10,00 %

CH CE 200 1375 le 6/5

Taux de TVA	Montant H.T.	Montant TVA
5,50%		
10,00%	262,30 €	26,23 €
20,00%		
0,00%		

Total H.T.	262,30 €
Montant TVA	26,23 €
Total T.T.C.	**288,53 €**
A régler avant le	11/05/2022

Non acquittée

Conditions de règlement

Règlement à 7 jours.
En cas de retard de paiement, l'application d'un taux de trois fois le taux d'intérêt légal calculé sur le montant des sommes dues TTC à compter du 1er jour de retard suivant la date de paiement portée sur la facture et comprenant un minimum de perception de 7.50€, et pour les professionnels, application d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40€.

Règlements acceptés: chèque ou virement **IBAN FR7610207001622221065759139 / BIC CCBPFRPPMTG**

Observations

Suivant devis n°DE22050002.
Décennale n°59177380
RGE Qualibat n°E-E173505

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Firefox

Siège social :
538 rue Jean Jaurès
60250 Bury
Port : 06 08 51 87 69
Tel : 09 50 53 29 66
contact@chauffeo.info

ChauffeO

Bury, le 15/04/2022

IMMO CONSEIL
6 rue Jules Juillet
60100 CREIL

Lieu d'intervention : Locataire BARROUK
35 rue Jules Juillet
60100 CREIL
08-20220411016500 CCL
Pour : Intervention sur panne , 14/04/2022

Facture N°2204046 Page 1/1

Désignation	Unité	Qté	PU HT	Total HT	TVA
Pb d'eau chaude sur la chaudière à gaz, déblocage du détecteur de débit et remise en fonctionnement		1	50,00 €	50,00 €	10,00 %

PAYÉ le 08/06/2022

Taux de TVA	Montant H.T.	Montant TVA
5,50%		
10,00%	50,00 €	5,00 €
20,00%		
0,00%		

Total H.T.	50,00 €
Montant TVA	5,00 €
Total T.T.C.	55,00 €
A régler avant le	22/04/2022

Mont acquitté

Conditions de règlement

Règlement à 7 jours
En cas de retard de paiement, application d'un taux de trois fois le taux d'intérêt légal calculé sur le montant des sommes dues (TVA à encaisser, du fait du retard, payée, la date de paiement de la facture et comprenant un montant de 40 €, en sus des pénalités) application d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40€

Règlement accepté : chèque ou virement IBAN FR7616275901922215637009136 / BIC CEPFRPPFMTG

Observations

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Facture

SARL DRC
4 bis Rue Roger Duplessis
60140 LIANCOURT
Tél : 0344562746
Tél portable : 0613865775
Site web : www.chauffagiste-drc-rantigny.fr
Email : drcchauffage@gmail.com

QPAC 62690

RGE E-E186981

Adresse Livraison/Chantier
MME ~~DELATRAMOUR~~ BARROIX
35 RUE JULES JUILLET
60100 CREIL

SARL IMMOBILIER CONSEIL
6 RUE JULES JUILLET
60100 CREIL

305

Numéro	Date	Code client	Date d'échéance
FA24448	09/12/2021	CL0746	09/12/2021

Date de livraison : 03/12/2021
Description des travaux :
Remplacement de l'échangeur sanitaire sur la chaudière SAUNIER DUVAL THEMA CLASSIC C25 E

Numérotation	Description	Qté	P.U. HT	Montant HT	TVA
	Transféré de : Devis N° DE11768 du 29/ 11/ 2021.				
1	échangeur sanitaire 10 plaques	1,00	135,00	135,00	10,00
2	pose	1,00	110,00	110,00	10,00
	CH CE 2001052 le 20/12/21				

Escompte pour règlement anticipé : 0%
En cas de retard de paiement, une pénalité égale à 3 fois le taux d'intérêt légal sera exigible (Décret 2009-138 du 9 février 2009).
Pour les professionnels, une indemnité minimum forfaitaire de 40 euros pour frais de recouvrement sera exigible (Décret 2012-1115 du 9 octobre 2012).
Nos réf bancaires : IBAN FR76 3007 6021 3132 1986 0020 008 BIC : NORDFRPP
Chèque à l'ordre de SARL DRC

Taux	Base HT	Montant TVA
10,00	245,00	24,50

Total HT	245,00
Remise 0,00%	0,00
Total HT remisé	245,00
Total HT Net	245,00
Total TVA	24,50
Total TTC	269,50
Acomptes	0,00
Net à payer	269,50 €

Siret : 88899229400015 - APE : 4322A

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

SARL CLEANTECH 60
6 bis rue de l'église
60340 VILLERS SOUS ST LEU
Tél : 03.44.55.00.56
Fax : 03.44.71.85.84
Email : cleantech60@yahoo.fr

IMMOBILIER CONSEIL - Gestion
6 rue Jules Juillet
SERVICE GESTION
60100 CREIL

Facture

Numéro	Date	Code client	Date échéance
FA09043	20/10/2020	I0011	19/11/2020

Adresse des travaux :
35 rue Jules Juillet - 60100 CREIL -

Description	Qté	P.U. HT	Montant HT	TVA
Transféré de : Devis N° DE03491 du 01/10/2020.				
CS/YO. intervention le 19 octobre 2020				
Mise en oeuvre du chantier, remplacement du mitigeur évier, lavabo et douche, mise en pression et vérification étanchéité				
Main d'oeuvre	4,00	41,00	164,00	10,00
Mitigeur entraxe variable évier 30mm	1,00	155,38	155,38	10,00
Mitigeur entraxe variable douche 120mm	1,00	176,88	176,88	10,00
Mitigeur lavabo	1,00	64,14	64,14	10,00
Frais de déplacement Gratuit				

Escompte pour règlement anticipé : 0%. En cas de retard de paiement, une pénalité égale à 3 fois le taux d'intérêt légal sera exigible (Décret 2009-138 du 9 février 2009). Pour les professionnels, une indemnité minimum forfaitaire de 40 euros pour frais de recouvrement sera exigible (Décret 2012-1115 du 9 octobre 2012). Le vendeur conserve la propriété des biens vendus jusqu'au paiement effectif de l'intégralité du prix en principal et en accessoires. Le défaut de paiement de l'une ou quelconque des échéances pourra entraîner la revendication des biens.

Taux	Base HT	Montant TVA
10,00	560,40	56,04

Total HT	560,40
Total TVA	56,04
Total TTC	616,44
Acomptes	0,00
Net à payer	616,44 €

Coordonnées bancaires société :
Banque : CREDIT AGRICOLE
RIB : 16706000009751581306875
IBAN : FR7616706000009751581306875
BIC : AGRIFRPP887

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Facture

SARL DRC
4 bis Rue Roger Duplessis
60140 LIANCOURT
Tél : 0344562746
Tél portable : 0613865775
Site web : www.chauffagiste-drc-rantigny.fr
Email : drcchauffage@gmail.com

QPAC 62690

RGE E-E186981

Adresse Livraison/Chantier
MR BARROUCK
35 RUE JULES JUILLET
60100 CREIL

SARL IMMOBILIER CONSEIL
6 RUE JULES JUILLET
60100 CREIL

Numéro	Date	Code client	Date d'échéance
FA23535	30/08/2021	CL0746	30/08/2021

Date de livraison : 26/08/2021

Description des travaux :

Dépannage de la chaudière, constat : chaudière en position hiver et tous les radiateurs fermés, chaudière en sécurité de surchauffe, réarmemant de celle-ci

Numérotation	Description	Qté	P.U. HT	Montant HT	TVA
1	Main d'oeuvre et Déplacement	1,00	65,00	65,00	10,00

Escompte pour règlement anticipé : 0%
En cas de retard de paiement, une pénalité égale à 3 fois le taux d'intérêt légal sera exigible (Décret 2009-138 du 9 février 2009).
Pour les professionnels, une indemnité minimale forfaitaire de 40 euros pour frais de recouvrement sera exigible (Décret 2012-1115 du 2 octobre 2012).

Nos réf bancaires : IBAN FR76 3007 6021 3132 1986 0020 008 BIC : NORDFRPP
Chèque à l'ordre de SARL DRC

Taux	Base HT	Montant TVA
10,00	65,00	6,50

Total HT	65,00
Remise 0,00%	0,00
Total HT remisé	65,00
Total HT Net	65,00
Total TVA	6,50
Total TTC	71,50
Acomptes	0,00
Net à payer	71,50 €

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Entreprise individuelle
D.I.R.M.E ELECTRICITE
11 ALLEE JACQUES PREVERT
60340
SAINT LEU D'ESSERENT
+33 3 44 56 79 71
+33 6 82 99 62 33
gerard.gaillat@gmail.com
32598422700034
4321A

D.I.R.M.E Electricité
03 44 56 79 71-06 82 99 62 33

Facture N° FC2028

Date	Client	Page
12/11/2020	CL0801	1/2

SARL Immobilier Conseil
6, rue Jules Juillet
60100 Creil

305

Référence	Désignation	Qté	P.U. HT	Montant HT	Tx TVA	Montant TVA	Montant TTC
ARTAUTO	Mise en conformité suivant Diagnostic. Adresse des Travaux: 35, rue Jules Juillet. étage 02 Porte Droite.						
ARTAUTO	Cuisine: > Mise en conformité des terre. 1 Bloc Prise & Interrupteur à re-fixer. > Liaison équipotentiel des conduits. > Pose d'un tableautin avec disjoncteur différentiel 30mA. (protection tableau entrée couloir.	1,000	220,00	220,00	10,00	22,00	242,00
ARTAUTO	Placard mise à la terre d'une prise. M.O & fournitures	1,000	15,00	15,00	10,00	1,50	16,50
ARTAUTO	Dans chaque pièces, > Fourniture et pose de 6 points centre DCL, avec douille DCL, et lampe E27 Led. M.O & fournitures.	1,000	165,00	165,00	10,00	16,50	181,50
ARTAUTO	SDB Remplacement du luminaire non adapté, par une réglette Led classe II. Dépose du pack HPC et de la prise non réglementaire. M.O & fournitures	1,000	75,00	75,00	10,00	7,50	82,50
ARTAUTO	Tableau. Ajustement des protections adapté à la section des conducteurs. M.O & fournitures	1,000	140,00	140,00	10,00	14,00	154,00

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

viduelle
ELECTRICITE
LEE JACQUES PREVERT
0340
SAINT LEU D'ESSERENT
+33 3 44 56 79 71
+33 6 82 99 62 33
gerard.gaillat@gmail.com
32598422700034
4321A

D.I.R.M.E ELECTRICITE
03 44 56 79 71-06 82 99 62 33

Facture N° FC2028

Date	Client	Page
12/11/2020	CL0801	2/2

SARL Immobilier Conseil
6, rue Jules Juillet
60100 Creil

Référence	Désignation	Qté	P.U. HT	Montant HT	Tx TVA	Montant TVA	Montant TTC
AR0058	*Cette facture est provisoire, elle sera validé à réception de votre règlement.*						

Provisoire

CHR 4011781 le 20/11

Code	Base HT	Taux TVA	Montant TVA
3	615,00	10,00	61,50

Total HT	615,00
Net HT	615,00
Total TVA	61,50
Total TTC	676,50
NET A PAYER	676,50

DIRME ELECTRICITE
Tél : 03 44 56 79 71 Mob : 06 82 99 62 33
gerard.gaillat@gmail.com
www.DIRME-ELECTRICITE-OISE.com
Siren : 325 964 227

RESERVE DE PROPRIETE : Nous nous réservons la propriété des marchandises jusqu'au paiement du prix par l'acheteur. Notre droit de revendication porte aussi bien sur les marchandises que sur leur prix si elles ont déjà été revendues (Loi du 12 mai 1980).

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Commissaire enquêteur : Jacqueline Leclère (60)

Re: Fiche de location

De : mohamed free mohamedfree05@gmail.com
À : Nour Belatra Nour.belatra@outlook.com, immo.conseil@hotmail.fr immo.conseil@hotmail.fr
Envoyé : vendredi 10 juin, 10:14

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint la Fiche de renseignements comme convenu au téléphone,
Concernant les disponibilités pour les visites, nous souhaitons avoir une date très proche, il suffit de nous appeler deux heures à l'avance.

Cordialement

Le jeu. 9 juin 2022 à 23:04, mohamed free <mohamedfree05@gmail.com> a écrit :

> -------- Forwarded message --------
> De : **IMMOBILIER CONSEIL** <immo.conseil@hotmail.fr>
> Date: jeu. 9 juin 2022, 14:41
> Subject: Fiche de location
> To: mohamedfree05@gmail.com <mohamedfree05@gmail.com>
>
> Mr Barrouck,
>
> Suite à notre conversation téléphonique, merci de me remplir la fiche ci jointe afin de convenir d'un rende-vous pour une visite.
>
> Si vous avez le temps, n'hésitez pas a regarder l'annonce F3 de 47,41m2.
>
> La référence est LAP10001649.
>
> Je vous remercie beaucoup
>
> Angélique
>
> IMMOBILIER CONSEIL

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

--------- Forwarded message ---------
De : **IMMOBILIER CONSEIL**
<immo.conseil@hotmail.fr>
Date: jeu. 9 juin 2022, 14:41
Subject: Fiche de location
To: mohamedfree05@gmail.com
<mohamedfree05@gmail.com>

Mr Barrouck,

Suite à notre conversation téléphonique, merci de me remplir la fiche ci jointe afin de convenir d'un rende-vous pour une visite.

Si vous avez le temps, n'hésitez pas a regarder l'annonce F3 de 47,41m2.

La référence est LAP10001649.

Je vous remercie beaucoup

Angélique

IMMOBILIER CONSEIL
Toutes Transactions, Locations - Ventes,
Administrations de biens
6 rue Jules Juillet
60100 CREIL
03 44 55 47 75
www.immobilierconseil.net

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

Re: Fiche de location

De : Nour Belatra Nour.belatra@outlook.com
À : IMMOBILIER CONSEIL immo.conseil@hotmail.fr
Envoyé : mardi 14 juin, 13:58

Bonjour,

Je vous remercie pour votre travail remarquable mais il n'y a pas une possibilité avec un seul CDI celle de mon marie par exemple ? et comme vous voyez l'historique de notre dossier de plus d'un an avec vous on n'a pas de problème de paiement, en plus de ça on a un garant, Et on paye 558 de loyer chaque mois.
Par exemple l'appartement que vous avez proposé F3 à 635 euros Ref LAP10001649.
S'il vous plaît aider nous.
Je suis vraiment malade, je ne dors pas la nuit.
Je veux déménager d'ici
J'attends votre retour favorable

Bien cordialement.
Mme belatra

From: IMMOBILIER CONSEIL <immo.conseil@hotmail.fr>
Sent: Tuesday, June 14, 2022 12:00:25 PM
To: Nour Belatra <Nour.belatra@outlook.com>
Subject: RE: Fiche de location

Bonjour,

Je suis désolée Mme Belatra mais nous n'avons pas de bien disponible pour la location.

Dans votre situation, il vous faut être en poste en CDI avec un an d'ancienneté. Ce qui n'est malheureusement pas votre cas.

Nous devons rechercher un appartement plus grand pour vos 2 enfants.
Ce que je n'ai pas pour le moment.
Je reviens vers vous dès que j'ai du nouveau.

bonne journée a vous

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

À : IMMOBILIER CONSEIL <immo.conseil@hotmail.fr>

Bonjour,

Je vous adresse mon mail par rapport à ma demande de quittance de loyer pour le mois de Juillet 2022.
Nous avons eu une panne de la chaudière, un technicien est intervenu la première fois et il nous a confirmé que la pièce d'allumage doit être changé, il a pris contact avec l'agence immobilier conseil et la personne au téléphone lui a demandé de ne rien changer et de réparer d'une façon provisoire afin que cette pièce tient le plus longtemps possible, quelques semaines après, la chaudière est tombée en panne, j'ai appelé votre service, j'ai expliquer au monsieur au téléphone que je ne paie pas pour un service qui tombe très très souvent en panne sans compter les autres problème très fréquente qu'on a réparé à nos frais, il m'a confirmé que c'est BON et je ne paie rien.
Je vous prie de prendre ma demande en considération et de m'adresser ma quittance pour le mois de Juillet le plus vite possible car j'en ai vraiment besoin s'il vous plaît.

Cordialement
[Texte des messages précédents masqué]

---

mohamed free <mohamedfree05@gmail.com> 31 août 2022 à 22:03
À : Nour Belatra <Nour.belatra@outlook.com>

[Texte des messages précédents masqué]

VILLE DE CREIL
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP) de l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Enquête publique du 31 octobre 2022 au 16 novembre 2022 Décision n°E22000088/80

CABINET TUMERELLE

Société d'Avocats inter barreaux

Guillaume TUMERELLE
Avocat associé
Maîtrise droit des affaires
Maîtrise droit notarial
Master 2 droit rural
Spécialiste en droit rural

Mickaël LOVERA
Avocat associé
Master 2 droit des biotechnologies
Maîtrise droit privé

Ludovic DALOZ
Avocat
Master 2 (DEA) Droit des affaires

Fanny BUGNET
Avocate
Master Droit des affaires
Master pratique juridique et judiciaire

Philippe TUMERELLE
Avocat honoraire
DES de droit privé
Spécialiste en droit commercial

Cabinet de la DROME
45 Bd Marre-Desmarais
26200 MONTELIMAR

Tél 04.75.01.00.65

Cabinet du VAR
22 place Pierre COULLET
83700 Saint-Raphaël

Tél 04.94.44.99.34

Mail :
cabinet@avocats-tumerelle.fr
Fax : 04 75 51 98 89

Site internet :
www.avocats-tumerelle.fr

ADRESSE DE CORRESPONDANCE :

Cabinet TUMERELLE
45 Bd Marre-DESMARAIS
26200 Montélimar

RCS Romans n° 502 012 149

Madame LECLERE, Commissaire enquêteur
MAIRIE DE CREIL
Place François Mitterrand
60100 CREIL

Montélimar, le 15 novembre 2022

LR/AR N°1A 202 558 8433 0
N/réf. : GT/GT/GT - 2200226
Affaire : INDIVISION MEUNIER TUMERELLE

Madame,

Je vous remercie de l'accueil que vous m'avez réservé lors de votre audience d'enquête publique du 5 novembre et je me permets comme je vous l'ai indiqué de récapituler l'ensemble des éléments dans le présent courrier que je vous remercie de considérer dans vos conclusions et de joindre à votre rapport d'enquête.

Je représente Monsieur Philippe TUMERELLE (mon père) et Monsieur François TUMERELLE (mon oncle) qui m'ont spécialement mandaté pour les assister dans la gestion de ce dossier avec la Commune. Les autres indivisaires se joignent aux observations contenues dans le présent courrier.

L'immeuble objet de cette enquête publique pour la partie qui nous concerne est situé à l'angle des rues Jules JUILLET et DELATTRE DE TASSIGNY à Creil. Nous avons attentivement étudié le dossier d'enquête présenté par la SARL Page 9 et la Commune et tenons à présenter nos observations. Nous avons pu rencontrer le 4 novembre les représentants de la Commune et de la SARL PAGE9 et avons pu obtenir des informations sur le dossier en cours.

Nous rappelons tout abord que la procédure diligentée par la Commune est d'une particulière gravité et a pour objectif la prescription coercitive de travaux pour un montant considérable estimé par la SARL PAGE 9 à 700.000 euros et in fine l'expropriation pour cause d'utilité publique des propriétaires. La Commune rappelle d'ailleurs en propos introductif que cette procédure n'a jamais été appliquée dans l'Oise, il s'agit donc bien d'une procédure extraordinaire et d'une particulière gravité. Compte tenu de la gravité et des conséquences d'une telle procédure, le dossier ne saurait être traité à la légère et il est important de vérifier que tout a été diligenté pour établir l'utilité publique et la nécessité du projet proposé.

La bonne foi des propriétaires indivis :

La Commune et l'association PAGE 9 relèvent dans leurs propos introductifs en page 20 que les propriétaires de l'immeuble seraient des spéculateurs, des marchands de sommeil recherchant « une rentabilité maximale » sans porter d'intérêt au bien-être de leurs locataires à l'intérêt collectif ou au renouvellement de la ville.
« Les 4 immeubles de ce dossier n'ont pas été choisis au hasard du quartier. Ils reflètent le comportement de spéculation et de recherche d'une rentabilité maximale de certains propriétaires bailleurs et le peu d'intérêt qu'ils portent au bien-être de leurs locataires, à l'intérêt collectif ou au renouvellement de la Ville. »

L'opération soumise à enquête viserait à « remettre en état d'habitabilité » ces immeubles qui feraient l'objet d'un « délaissement » d'un « désintéressement » et d'une absence totale d'investissements de la part de leurs propriétaires. (p21). Cet immeuble subirait « *une dégradation forte à très forte du bâti dans les parties communes comme dans les logements.* » et une « *absence totale ou la réalisation très partielle de travaux d'amélioration de l'habitabilité* ».

Les mots employés dans cette présentation orientée sont très forts... La réalité est toute autre.

L'immeuble appartient à la famille TUMERELLE / MEUNIER / CHARLIER depuis 5 générations. C'est l'ancêtre commun Benjamin TUMERELLE et son épouse Mélanie WILLIAM qui ont acquis le terrain d'assise de cet immeuble, à l'époque de 2,5 Ha, qui y ont fait édifier divers bâtiments (habitation et siège d'activité de leur entreprise). Les immeubles construits ont été détruits pendant la guerre et la famille TUMERELLE a été expropriée de ces 2,5Ha puis a récupéré 600 m2 au même prix sur lesquels ont été construit cet immeuble. Les TUMERELLE ne sont donc pas des spéculateurs immobiliers comme le laisse entendre le rapport de la SARL PAGE 9 mais une très ancienne famille de Creil qui a contribué à la reconstruction de la ville après-guerre.

Les trois branches de la famille ont hérité cet immeuble de leurs ancêtres.

La gestion locative de l'immeuble est assurée depuis plus de trente ans par un professionnel de la gestion immobilière, à savoir l'agence « IMMOBILIER CONSEIL » elle-même dirigée par Monsieur AMOYAL. L'agence Immobilier Conseil en plus d'être un professionnel reconnu sur Creil depuis des décennies (ancien syndic de copropriété) est situé dans la rue Jules JUILLET à une centaine de mètres de l'immeuble. Il dispose donc d'une compétence et d'une réactivité qui lui permettent d'assurer une bonne gestion de cet immeuble. Les indivisaires lui ont donc maintenu leur confiance de longue date.

Les indivisaires ont tous donné mandat à l'agence de gestion d'effectuer tous travaux nécessaires dans l'immeuble. Ainsi de par ce contrat, l'agence IMMOBILIER CONSEIL réalise chaque mois de nombreux travaux (électricité, plomberie, peinture, papiers peints, entretiens des appartements, entretien des parties communes, changements de chauffe-eau, mise aux normes électriques, changement des chaudières ...). Les travaux réalisés sont bien sûr déduits chaque mois des loyers revenant aux propriétaires.

L'immeuble n'appartient donc ni à des spéculateurs ni à des marchands de sommeil ne se préoccupant pas de l'état de leur immeuble ou des personnes qui n'engageraient pas de travaux dans leur immeuble. Les indivisaires réalisent chaque mois des travaux d'entretien et d'amélioration contrairement à ce que laisse entendre la présentation erronée du dossier d'enquête.

L'absence de communication de la Commune auprès des propriétaires :

Pour un dossier d'une telle gravité et d'une telle ampleur, la SARL PAGE 9 ou la Commune auraient dû s'assurer de la juste information directe des propriétaires. Ils auraient dû à minima appeler les propriétaires pour se renseigner sur leurs situations respectives.

La Commune connaît le nom des indivisaires qui figure dans le dossier préalable et au registre des hypothèques. Les propriétaires indivis sont Monsieur Philippe TUMERELLE, Monsieur François TUMERELLE, Monsieur Yves CHARLIER, Monsieur Dominique CHARLIER, Madame Marie-Adeline MEUNIER, Madame Astride MEUNIER.

Les trois branches de la famille sont séparées de très longue date et n'avaient plus eu de contact entre elles depuis plus de trente ans de sortes que l'information ne circulait pas entre propriétaires indivis. De plus l'éloignement géographique (Bretagne, Nice, Drôme, région parisienne) des indivisaires, et l'état de santé de certains d'entre eux n'ont pas permis la circulation d'informations retardant la prise de décisions. Certains membres de l'indivision n'ont reçu aucun courrier d'information.

Comme j'ai pu vous le préciser, certains membres de l'indivision ont été très gravement malades. Mon père Philippe TUMERELLE a été hospitalisé une grande partie de l'année 2021 et à de très nombreuses reprises en 2022 et se trouve dans une situation de santé très préoccupante depuis deux ans. Jean-Claude MEUNIER (père de Marie-Adeline et Astride) est quant à lui décédé en 2021 des suites d'une longue maladie. D'autres indivisaires sont âgés ou éloignés géographiquement.

La ville et la SARL PAGE 9 nous ont indiqué lors de notre rendez-vous du 4 novembre avoir adressé deux courriers aux propriétaires indivis qui « sont restés sans réponse » et avoir alors enclenché la procédure. Plusieurs indivisaires m'ont indiqué n'avoir rien reçu et n'avoir eu aucune information de la mairie. D'autres m'ont indiqué avoir transmis à l'agence pour qu'elle gère cette procédure.

J'ai sollicité de la mairie et la SARL PAGE9 qu'elle nous communique la copie de ces courriers et des accusés réception et suis dans l'attente depuis 10 jours de leur production. En tout état de cause, compte tenu de leur état de santé, les indivisaires ne pouvaient pas avoir connaissance de la procédure engagée à leur encontre. La délibération du Conseil municipal du 13 décembre 2021 n'a pas été notifiée aux indivisaires. L'arrêté préfectoral du 14 octobre 2022 prescrivant l'enquête publique ne leur a pas davantage été notifiée.

Pour un dossier d'une telle importance, la Commune aurait pu tenter d'obtenir un contact téléphonique direct avec les indivisaires pour s'assurer de leur information, ce qui n'a pas été le cas. La Commune s'est semble-t-il contenté d'adresser des courriers à l'agence de gestion locative et des courriers simples aux adresses portées sur le cadastre sans aucune enquête ou tentative de connaître la situation personnelle des uns ou des autres.

La Commune de Creil a pris un arrêté municipal décidant d'engager une procédure ORI en date du 14 décembre 2021. Cet arrêté mentionne de manière erronée que des procédures amiables auraient été engagées avec les propriétaires avant la mise en œuvre de cette procédure ORI et auraient échoué.

Or la Commune n'a jamais contacté les propriétaires indivis.

L'annexe 4 du dossier présente les courriers prétendument envoyés aux propriétaires or ces documents ne comprennent aucun nom ni aucune adresse. Aucun accusé réception n'est produit. Certains propriétaires indivis certifient n'avoir rien reçu.

L'information des propriétaires est primordiale dans une telle procédure et l'engagement d'une procédure amiable est une condition essentielle de reconnaissance d'une utilité publique. Une insuffisance d'information du propriétaire rend l'utilité publique de la mesure parfaitement contestable puisque le propriétaire n'a pas été en mesure de se défendre, d'exposer les travaux qu'il a déjà engagé ou les travaux qu'il souhaite réaliser.

L'utilité de la mesure ORI est contestable dans la mesure où les propriétaires sont favorables à engager toutes mesures qui s'avèreraient nécessaires, mais ils n'ont pas été informés dans les temps pour pouvoir réagir. De plus, le bilan coût / avantage n'a pas pu être réalisé, les propriétaires n'étant pas conviés aux opérations d'enquête.

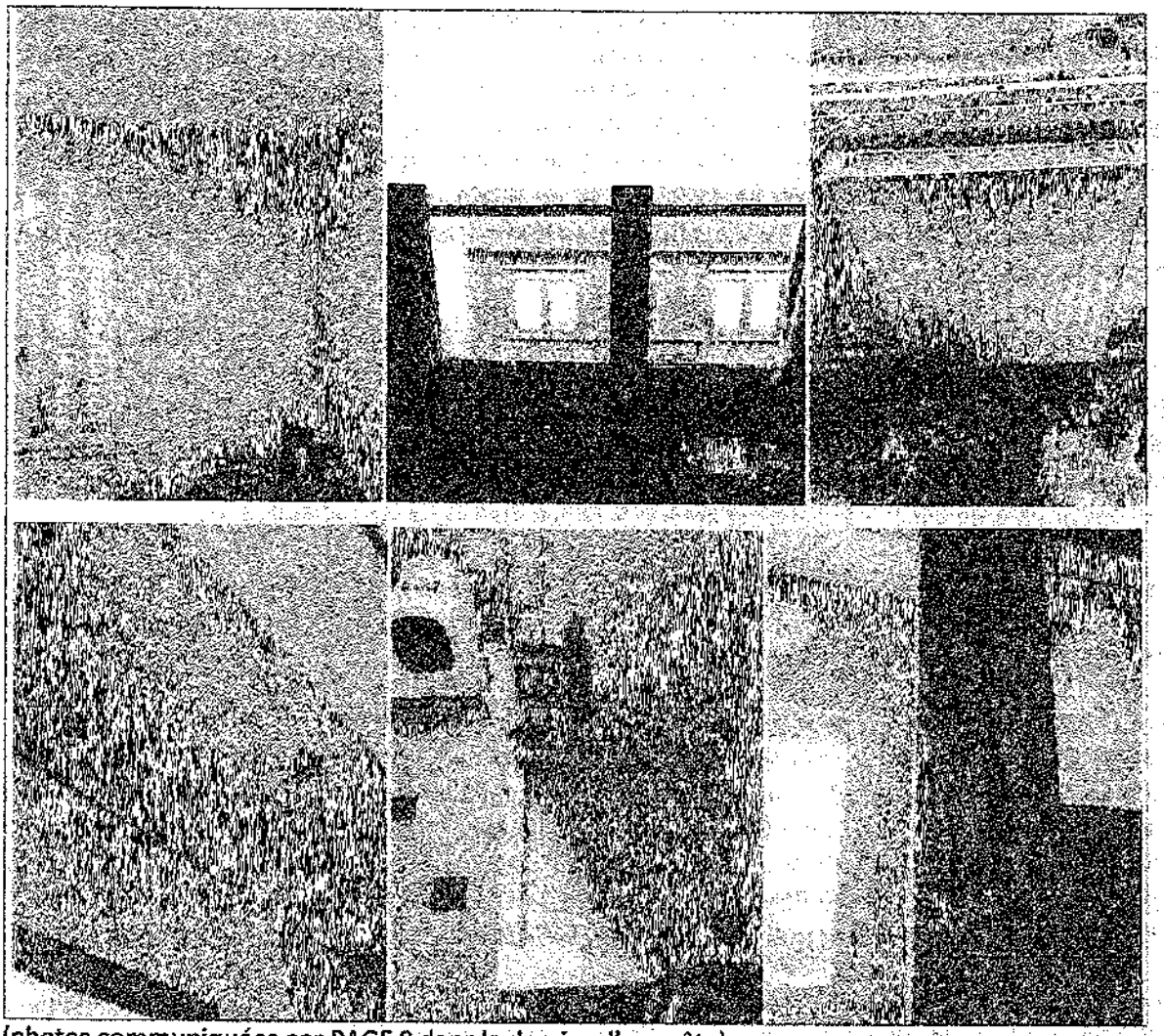
Sur l'absence d'enquête suffisante pour établir l'utilité publique :

L'immeuble comporte 12 appartements et 6 locaux commerciaux. Les locaux commerciaux ne sont pas concernés par une procédure ORI qui ne peut concerner que les logements.

Lors de notre rendez-vous du 4 novembre 2022 avec la SARL PAGE 9 et la mairie, nous avons interrogé PAGE 9 sur le nombre d'appartements visités sur les 12 appartements de l'immeuble. Il nous a été répondu que « sans certitude » deux appartements auraient été visités par une salariée de PAGE 9. Nous ne sommes pas parvenus à savoir où les photos présentées auraient été prises, nos interlocutrices ne s'étant pas rendu sur place.

Par un mail du 5 novembre, j'ai interrogé la SARL PAGE 9 pour connaître la localisation précise des appartements visités (quelle cage d'escalier, quel étage, quel côté ?). La réponse qui m'a été fournie a consisté en une obstruction me demandant de justifier d'un mandat des indivisaires que je représente en tant qu'avocat. J'ai bien évidemment précisé qu'un avocat disposait d'un mandat légal et n'avait pas à en justifier. Aucune réponse ne m'a été fournie à ces demandes pourtant essentielles. Je ne dispose donc pas de l'information de savoir où les photos auraient été prises ni le nombre d'appartements visités.

Tout comme le texte d'introduction du rapport évoquant « des spéculateurs peu soucieux du bien-être de leurs locataires cherchant à faire du profit sans jamais réaliser de travaux », les six photos d'illustrations choisies par la SARL PAGE 9 sont très fortes. On y voit des portes défoncées, fenêtre cassée, bac à douche sans même un rideau avec des poubelles à même le sol. Ces photos ne sont pas représentatives des appartements loués.



(photos communiquées par PAGE 9 dans le dossier d'enquête)

La SARL PAGE 9 présente ces photos comme représentatives de l'immeuble alors même qu'elle indique n'avoir visité que deux appartements. L'enquête menée par la SARL PAGE9 est partielle et de parti pris. Elle ne fait pas état de la réelle qualité des appartements. Ainsi le descriptif de l'immeuble est également totalement exagéré et non conforme à la réalité. On peut y lire :

> *« Les installations électriques sont vétustes dans tous les logements et susceptibles de poser un problème de sécurité aux locataires » « toutes les fenêtres sont en simple vitrage sans étanchéité à l'air et à l'eau » « des chauffages électriques de type grille pain ont été installés et sont très énergivores »* « une étiquette énergétique entre F et G est à considérer sur cette adresse. A compter de janvier 2023 les logements en étiquette F ne pourront plus faire l'objet d'une remise en location (décret décence 2021-19 modifié du 11 janvier 2021) »

Là encore la description de PAGE 9 n'est pas conforme à la réalité qui est toute autre.

Tout d'abord comment l'association PAGE 9 peut-elle prétendre que les installations électriques sont vétustes dans tous les appartements alors qu'elle ne les a pas visités et s'en plaint quelques paragraphes avant. Elle nous a indiqué en rendez-vous en avoir visité deux. Comment pourrait-elle faire état d'un rapport technique d'un immeuble de 12 appartements sans même avoir visité l'ensemble des appartements de l'immeuble.

L'association oublie que chaque appartement loué fait l'objet de par la loi d'un diagnostic technique effectué par un expert diagnostiqueur indépendant qui certifie l'état notamment de l'électricité et sa mise aux normes. *Les diagnostics sont réalisés à chaque location d'appartement s'ils sont expirés et* ils démontrent que les installations ne sont pas vétustes (et encore moins dangereuses) mais sont conformes aux normes en vigueur. L'agence IMMOBILIER CONSEIL chargée des mises en location est un professionnel de l'immobilier ne louerait pas un logement non conforme. Elle engagerait sa responsabilité si tel était le cas. Je vous produis en annexe les derniers diagnostics réalisés sur les appartements loués.

L'association déclare ensuite que le chauffage serait assuré par des radiateurs électriques de type « grille pain » qui seraient particulièrement énergivores. Cette affirmation est mensongère. L'immeuble de dispose d'aucun chauffage électrique (de type « grille pain » ou d'un quelconque autre type). **Tous les logements sont équipés d'une chaudière individuelle à gaz fonctionnelle (remplacées régulièrement) et de radiateurs à circulation d'eau chaude parfaitement fonctionnels.** Je vous produis en annexe des photographies de ces chaudières et de ces radiateurs.

Les chaudières à gaz sont régulièrement changées et les travaux de remplacement de chaudières sont déduits des loyers. Je vous produis en annexe les états de travaux montrant le remplacement de chaudières.

Pour faire bon effet, la SARL PAGE 9 déclare que les fenêtres simple vitrage ne seraient ni étanches à l'air ni étanches à l'eau. Autrement dit les appartements seraient insalubres. Si certes les fenêtres sont en simple vitrage et que la peinture peut être parfois écaillée, en aucun cas elles ne laissent *passer l'air ou l'eau. Elles sont parfaitement fonctionnelles et étanches. Il s'agit effectivement de* simples vitrages mais la législation n'impose pas à ce jour la pose de fenêtres doubles vitrages dans les logements. Le propriétaire débute un renouvellement des fenêtres et les remplacera au fur et à mesure des relocations pour améliorer le confort des locataires.

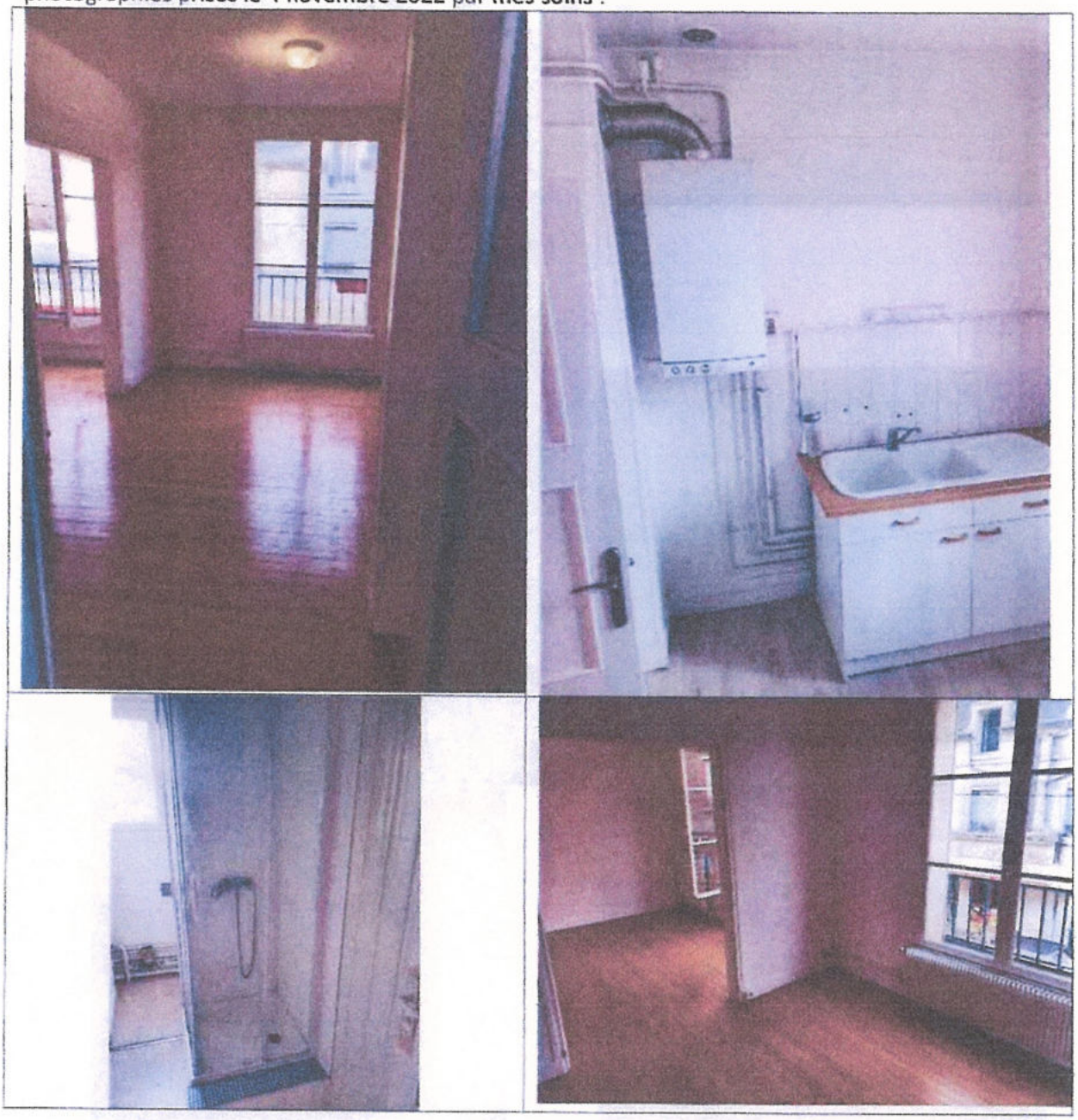
Pour en ajouter davantage la SARL PAGE 9 déclare que les logements feraient l'objet d'un classement énergétique F ou G, la loi interdisant la location d'appartements classés dans ces catégories à compter de janvier 2023. Là encore, comment la SARL PAGE 9 pourrait-elle réaliser des classements énergétiques des appartements sans les avoir visité ? Comment peut-elle prétendre que les logements seraient classés F ou G sans analyses ou visite de tous les appartements ?

Les logements loués font tous l'objet de par la loi avant leur location d'un diagnostic technique réalisé par un professionnel indépendant. Les diagnostics techniques sont réalisés par un expert agréé mandaté par la société IMMOBILIER CONSEIL dans le cadre sa gestion de l'immeuble. Ces diagnostics font état d'un classement des logements en catégorie E (sauf dans les cas où la consommation énergétique des logements n'a pas été fournie par le précédent locataire, dans ce cas la notation était impossible). Les appartements étant classés E, leur qualité d'isolation peut être améliorée, mais ils respectent les normes légales en vigueur et peuvent parfaitement être loués.

Contrairement à ce qu'indique PAGE 9 les logements sont classés en catégorie E et non en catégorie F ou G. Là encore les assertions de la SARL PAGE 9 sont erronées pour une présentation fausse du dossier.

L'agence IMMOBILIER CONSEIL, professionnel averti de l'immobilier réalise entre chaque locataire une remise en état des logements et des travaux d'embellissement ou d'amélioration avant la relocation. Nous vous transmettons à l'appui de nos observations des photographies de chaque logement démontrant leur bon état locatif et leur bon entretien.

J'ai moi-même pu visiter le seul appartement vacant de l'immeuble qui présente une bonne facture et est d'une bonne propreté. Ce logement répond parfaitement aux normes locatives. Les fenêtres sont en simple vitrage et les propriétaires ont mandaté l'agence IMMOBILIER CONSEIL pour les faire changer pour les passer en double vitrage et améliorer sa qualité. Je vous invite à aller visiter cet appartement qui est à ce jour libre de location. Cet appartement est classé E au niveau énergétique et nous referons passer le diagnostiqueur après changement des fenêtres. Je vous en transmets des photographies prises le 4 novembre 2022 par mes soins :

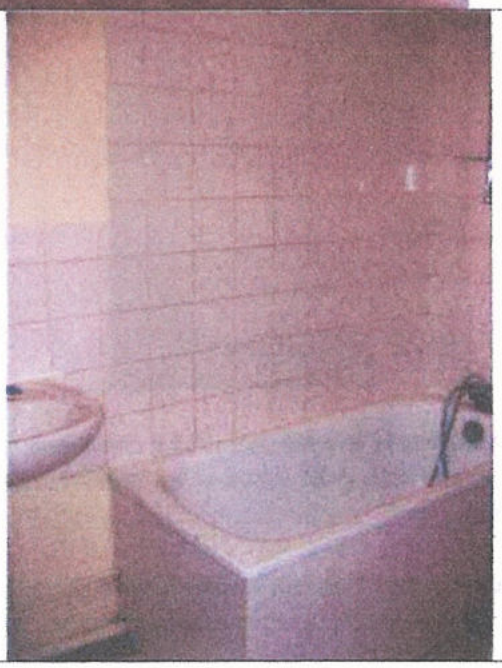


Vous constaterez la présence d'une chaudière individuelle à gaz récente et de radiateurs en fonte et en aucun cas de « grille pains », les fenêtres sont bien étanches à l'air et l'eau et l'électricité est aux normes

.

L'agence immobilière fait réaliser entre chaque locations une remise en état des logements et elle réalise des diagnostics techniques quand les anciens diagnostics sont expirés et des photographies

pour remise en location. Elle conserve ces photographies et me les a transmises. Je vous en mets quelques exemples et vous les joints en annexe :



Les appartements ne sont pas fortement dégradés ou vétustes voir indécents ou insalubres comme le prétend la SARL PAGE 9. Je vous joins l'intégralité des planches photographiques de tous les appartements que m'a transmis l'agence.

Sur la réalisation régulière de travaux d'entretien et d'amélioration :

La SARL PAGE 9 déclare dans son dossier « d'enquête » à plusieurs reprises que le propriétaire ne réalise aucuns travaux d'entretiens ou d'amélioration de ses logements depuis de nombreuses années.

Ainsi en page 21 en fin de propos introductif, la SARL PAGE 9 déclare qu'il y aurait dans cet immeuble « une dégradation forte à très forte du bâti, dans les parties communes comme dans les logements » puis évoque « L'absence totale ou la réalisation très partielle de travaux d'amélioration de l'habitabilité ». Elle poursuit en page 22 évoquant pour cet immeuble spécifiquement « Le désintérêt des propriétaires pour leur bien » et « l'absence générale de travaux ». Ou encore « Le bâti n'a fait l'objet d'aucuns travaux depuis de nombreuses années ».

Là encore, la SARL PAGE 9 force le trait à outrance en prétendant qu'aucuns travaux n'auraient été réalisés depuis de nombreuses années, ce qui renforcerait sont affirmation introductive de propriétaires spéculateurs cherchant une rentabilité maximale sans rien faire pour le confort des locataires.

En réalité, les propriétaires ont toujours donné mandat à l'agence IMMOBILIER CONSEIL de réaliser tous travaux nécessaires au bon entretien de l'immeuble, au confort des locataires et au respect des normes en vigueur.

L'agence a mandat pour le faire sans même solliciter l'accord des indivisaires. Ainsi contrairement à ce qu'indique la SARL PAGE 9 dans son rapport, le propriétaire engage chaque année plusieurs milliers voir dizaines de milliers de travaux d'entretien, de mise aux normes ou d'améliorations. L'agence réalise les travaux nécessaires en bon professionnel, elle les déduit des loyers et joint la copie des factures chaque mois aux indivisaires.

Pour exemple en 2021 une somme totale de **18.496 euros de travaux** a été réalisée pour entretien et amélioration. Les travaux ont consisté par exemple en pose de VMC, travaux de mise en conformité électrique, nettoyages de gouttières, entretiens des communs, pose de mitigeur, pose de plaques électriques neuves, remplacement de ballon d'eau chaude, changement de serrure des communs, réfection de peintures, changement de wc... (Cf. pièce N°1 et 6)

En 2020 ce sont 25.762 euros de travaux qui ont été investis dans l'immeuble comprenant notamment un remplacement de chaudière à gaz. (Cf. pièce N°2)

En 2019 ce sont 11.005 euros qui ont été investis, en 2018 les propriétaires ont engagé 6.185 euros de travaux... (Cf. pièces N°3, 4 et 5)

Je vous produis les relevés annuels prouvant la réalisation de ces travaux et les factures sont à votre disposition sur simple demande.

A chaque changement de locataire l'agence en profite pour réaliser tous les travaux nécessaires avant la remise en location.

L'affirmation de la SARL PAGE 9 selon laquelle les propriétaires ne réaliseraient aucuns travaux est donc totalement erronée.

Sur l'état de la façade :

La façade est également décrite par PAGE 9 comme très dégradée dans ces termes : « *Le bâti présente une façade en pierre de taille encrassée par la pollution atmosphérique et présentant des traces d'humidité importantes du fait de la rupture des décentes d'eaux pluviales à certains endroits. Les murs en maçonnerie de pierre côté cour arrière sont recouverts d'enduit de ciment. Ce matériau entrainera des dégradations du bâti au fil du temps. En effet, le ciment, très peu poreux, empêche la pierre de respirer et d'évacuer l'humidité, causant ainsi sa fragilité avec le temps.* »

La SARL PAGE 9 préconise dans ses travaux obligatoires et d'utilité publique un ravalement de façade pour un montant de 169.000 euros. Or après visite sur place, la façade est certes grisée par la pollution mais ne dénote pas dans la rue, bien au contraire, il s'agit sur la rue DELATTRE DE TASSIGNY d'un immeuble inscrit dans la continuité des autres constructions et dans la rue Jules JUILLET d'une façade en bon état par rapport aux immeubles voisins. La façade pourrait bénéficier d'un coup de Karcher mais est en très bon état par rapport aux immeubles de la rue comme le montre la photographies ci-dessous.

La partie rue Jules Juillet a effectivement subi deux dégâts des eaux, l'un a été réparé début 2022, l'autre est en cours de réparation par l'entreprise ATTILA qui a déjà tenté d'intervenir mais n'a pas pu garer sa nacelle (devis réalisé par l'agence immobilière ci-joint – Cf.pièce N°7). L'entreprise a d'ailleurs nettoyé les traces vertes en façade provoquées par le premier dégât des eaux qui figurent pourtant toujours sur le rapport présenté par PAGE 9 (côté droit de l'immeuble rue Jules JUILLET).

Il est important de noter en outre que la ville de Creil a pris un arrêté municipal pour établir une liste d'immeuble dont la façade devait être refaite dans le quartier de la gare, notre immeuble ne figure pas sur cette liste (https://www.creil.fr/files/2022/OPAHRU-ORFO/Arrete-du-Maire-ORFO.pdf).

Il est dès lors très surprenant de prétendre à une utilité publique de travaux de réfection de façades alors même que la Commune n'a pas intégré l'immeuble dans son arrêté imposant la reprise de façades.

<u>Sur l'incohérence des travaux proposés et estimés par la SARL PAGE 9</u>

Après son constat d'état des lieux pour le moins incertain et ses affirmations erronées, la SARL PAGE 9 établi une liste de travaux à réaliser dont elle demande qu'ils soient déclarés d'utilité publique.
Elle préconise les travaux suivants :

- Isolation intérieure des parties communes : 12.000 euros

Aucune norme spécifique n'impose une isolation des parties communes de l'immeuble, ces travaux sont donc dépourvus d'utilité publique.

- Isolation par l'intérieur de la toiture : 27.000 euros

Comme nous l'avons indiqué, les appartements ne sont pas classés F ou G mais sont classés en catégorie E. Aucune norme n'impose une isolation par l'intérieur de la toiture. Pour améliorer l'isolation des appartements, les propriétaires sont en droit d'isoler le sol des combles perdus et ont d'ailleurs demandé la réalisation d'un devis en ce sens.

- Installation de VMC : 1500 euros par lot soit 18.000 euros

Contrairement à ce qui est indiqué par la SARL PAGE 9, des VMC sont installés dans les appartements au fur et à mesure de leurs libérations par les locataires. Ainsi, pour exemple en 2021, des factures d'installation de VMC ont été déduites des loyers comme démontré. Ces travaux ne sauraient être déclarés d'utilité publique alors qu'ils sont réalisés par les propriétaires.

- Changement des chaudières individuelles à gaz, 7000 euros par lot soit 84.000 euros.

Là aussi, les affirmations de PAGE 9 sont erronées. Aucun appartement n'est pourvu de radiateurs grille pain, ils sont tous déjà équipés de chaudières au gaz fonctionnelles régulièrement changées. Les états de travaux annuels montrent le remplacement régulier de chaudières à gaz. Des travaux déjà réalisés par le propriétaire ne sauraient être déclarés d'utilité publique.

- Mise aux normes d'électricité 82.000 euros

Les appartements font l'objet de diagnostics électriques pour la relocation. Ils sont donc conformes aux normes électriques en vigueur et certifiés par un diagnostiqueur indépendant. Aucun défaut n'est démontré sur les normes électriques dès lors ces travaux ne sauraient être déclarés d'intérêt public.

- Reprise des canalisations 82.000 euros

Aucun élément n'est donné sur ce dont il s'agit. Tous les appartements sont pourvus de cuisines et salles d'eau ou de bain fonctionnelles, les travaux annuellement réalisés font état d'entretien de canalisations, débouchages ou autres sans difficulté. Ce poste de travaux est indéterminé et ne saurait faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

- Restructuration des combles (optionnel non comptabilisé dans le total) : 442.000 €

Comme l'indique elle-même la SARL PAGE 9, ce poste de travaux est optionnel et ne présente donc pas de caractère impératif d'utilité publique. Dès lors pourquoi figure t'il dans une demande de reconnaissance d'utilité publique ?

Sur les travaux extérieurs dont l'utilité publique est demandée :

- Reprise de couverture : 12.000 euros

La toiture ne présente aucune fuite. La SARL PAGE 9 déclare en page 84 de son rapport que l'état de la couverture n'a pas été vérifié. On lui aurait signalé des fuites (qui ? quand ? où ?). Aucune vérification n'a été réalisée et de tels travaux ne sauraient être déclarés d'utilité publique.

- Changement des portes arrière : 12.000 euros

Les portes arrière donnant sur la Cour sont anciennes et la peinture est écaillée cependant aucune obligation légale n'existe et n'impose de tels travaux. Les propriétaires souhaitent faire changer l'ensemble des fenêtres et portes pour assurer une meilleure isolation des locaux. Ces travaux ne sauraient être déclarés d'intérêt public faute d'information des propriétaires et d'obligation légale en la matière.

- Changement des menuiseries simple vitrage en double vitrage bois : 111.000 euros

Les menuiseries sont effectivement en simple vitrage et la peinture est écaillée comme celle des volets. Aucune loi n'impose à ce jour le double vitrage. Les logements sont classés E au niveau énergétique et conformes à la législation en vigueur et ces travaux ne sauraient être déclarés d'intérêt général. De plus les propriétaires comptent s'engager dans le remplacement des fenêtres de l'immeuble par des doubles vitrages pvc plus efficaces et moins chers que les menuiseries bois. Ils font actuellement réaliser des devis pour ces modification qui seront réalisées soit par eux même, soit par leur acheteur.

(A noter que la vente annulée du fait de la mairie prévoyant un budget de 150.000 euros pour la réalisation de travaux notamment de changement de fenêtres double vitrages)

- Reprise des gouttières 4000 euros

Ces travaux sont en cours par la société ATTILA. Ils ne présentent dès lors pas de caractère d'utilité public puisqu'ils sont réalisés.

- Ravalement de façade 169.000 euros

Ce point a été exposé supra. L'immeuble n'a pas été classé parmi les immeubles à ravallement obligatoire par l'arrêté municipal et un simple coup de Karsher permettra le nettoyage des traces grises de pollution. L'immeuble est l'un des plus propres de la rue. Ces travaux ne sont dès lors pas d'utilité publique.

- Isolation par l'extérieur de la façade côté cour 36.000 euros

Là encore, aucun texte n'impose une telle isolation par l'extérieur de la Cour d'un immeuble. Les appartements sont classés E et leur classement sera amélioré par les changements de fenêtres par des doubles vitrages, dès lors l'isolation par l'extérieur ne présente pas de caractère d'utilité publique.

<u>Sur le blocage d'une vente par la SARL PAGE 9 :</u>

Les propriétaires ont choisi courant 2019 de mettre en vente leur immeuble. Ils ont trouvé un acquéreur qui a signé un compromis de vente le 9 juillet 2022. Cet acquéreur avait prévu un budget de rénovation de l'immeuble de 150.000 euros permettant notamment une meilleure isolation de l'immeuble. Il a obtenu son crédit pour effectuer l'opération.

La mairie de Creil et la SARL PAGE 9 ont choisi de bloquer ce projet de vente en écrivant directement à l'acquéreur pour le dissuader d'acheter en lui indiquant qu'il devrait réaliser l'intégralité des travaux qu'ils listaient et lui remettaient, ce alors même que l'enquête d'utilité publique n'avait pas encore été validée par la préfecture !

L'acquéreur suite au blocage de la mairie s'est désisté fin août 2021. Le bien est à nouveau à la vente. Les vendeurs ont donc perdu un vendeur qui aurait réalisé des travaux importants notamment de passage en doubles vitrages.

En conclusion :

La SARL PAGE 9 mandataire de la mairie présentait dans son rapport des affirmations erronées formulées à l'emporte-pièce sans vérifications précises de leur réalité dans un dossier pourtant présenté à l'appui d'une enquête d'utilité publique pouvant aboutir à l'expropriation des propriétaires.

L'enquête très partielle et très insuffisante réalisée ne permet pas de conclure à une utilité publique des travaux préconisés.

Le comportement de la mairie dans cette procédure est pour le moins surprenant.

Alors même que le rapport de PAGE 9 n'était pas déposé et que l'enquête de déclaration d'utilité publique n'était pas encore démarrée, la Commune écrivait à l'ensemble des locataires de l'immeuble pour leur annoncer la réalisation prochaine de travaux dans l'immeuble. La décision semblait prise avant le début de l'enquête. (annexe 9 du dossier)

> ***« l'immeuble dans lequel vous êtes actuellement locataire doit faire l'objet de travaux de restauration****. Votre propriétaire a été averti par courrier de cette décision. Les travaux nécessiteront vraisemblablement votre hébergement temporaire ou votre relogement, afin d'assurer votre confort et la bonne réalisation du chantier.*
> *Afin que l'on vous explique le déroulement du projet, je vous demande de* ***prendre contact au plus tôt avec la conseillère habitat de la Maison d'Amélioration de l'Habitat »***

Les travaux étaient donc décidés avant même déclenchement de l'enquête.

Alors que l'enquête publique n'était pas encore ordonnée, la mairie écrivait au candidat acquéreur de l'immeuble pour le dissuader d'acheter faisant échouer la vente.

La Commune ne prenait pourtant pas soin de contacter téléphoniquement les propriétaires ou de s'assurer de la bonne réception par tous de l'information nécessaire, ou de s'enquérir de leur état de santé.

Vous constaterez que contrairement à ce qu'indique la SARL PAGE 9 dans son rapport, des travaux conséquents sont bien engagés chaque année pour l'amélioration et le maintien des conditions de vie des locataires. L'immeuble est aux normes en vigueur, les photographies produites démontrent que les appartements sont en bon état locatif. Les propriétaires assurent régulièrement les changements de chaudières, de chauffe-eau, d'équipements de cuisine ou salle de bain et jusqu'aux travaux de tapisserie ou peinture. Les conditions du logement décent sont bien respectées.

L'enquête menée par PAGE 9 n'indique pas où auraient été prises les photographies. Il s'agit probablement d'un appartement pris en photo avant ou pendant sa rénovation. L'association PAGE 9 a refusé de répondre à mes demandes de localisation des appartements visités ou de production des photographies.

La SARL PAGE 9 indique n'avoir visité que deux appartements sur les 12 appartements de l'immeuble. L'enquête menée est donc totalement insuffisante pour conclure à une utilité publique des travaux.

Pour simple exemple de l'insuffisance de l'enquête menée, PAGE 9 déclare qu'il conviendrait de changer l'intégralité des chaudières des 12 appartements pour une somme totale de 84.000 euros alors même que les chaudières ont déjà été changées et le sont en cas de besoin au fur et à mesure des libérations d'appartements. L'enquête menée **est manifestement insuffisante**.

Concernant les fenêtres, l'acquéreur de l'immeuble devait procéder au remplacement de tous les simples vitrages pour les passer en doubles vitrages. La vente a échoué du fait de la Mairie. Les propriétaires souhaitent réaliser le changement de ces fenêtres à chaque libération d'appartement ou d'un seul coup selon les possibilités techniques.

Vu les atteintes considérables au droit de propriété et vu l'insuffisance de l'enquête menée, le vu le rapport contenant de nombreux éléments erronés, compte tenu des éléments du dossier qui vous est produit par la ville, vous ne pourrez que conclure à l'absence d'utilité publique des travaux demandés.

Je vous demande donc de bien vouloir tenir compte du présent document et de ses pièces jointes, de le joindre à vos conclusions, et de considérer l'absence d'utilité publique établie du projet.

Nous vous prions de croire, Madame l'enquêtrice, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Maître Guillaume TUMERELLE

Bordereau de communication de pièces :

Pièce N°1 : Justificatifs dépenses d'amélioration, de réparation et d'entretien 2021
Pièce N°2 : Justificatifs dépenses d'amélioration, de réparation et d'entretien 2020
Pièce N°3 : Justificatifs dépenses d'amélioration, de réparation et d'entretien 2019
Pièce N°4 : Justificatifs dépenses d'amélioration, de réparation et d'entretien 2018
Pièce N°5 : Justificatifs dépenses d'amélioration, de réparation et d'entretien 2017
Pièce N°6 : Extraits détaillant les travaux réalisés en 2021
Pièce N°7 : Devis ATTILA
Pièce N°8 : Photos des appartements communiquée par l'agence
Pièce N°9 : DPE

ENTREPRISE D.R.C.
Dépannage Ramonage
Chauffage Adoucisseur
21 Rue Anatole France
60290 RANTIGNY
Tél : 03 44 56 27 46
Fax : 09 56 13 27 46
@ : daroca60@yahoo.fr

PROFESSIONNEL DU GAZ

Facture Numéro : FA19084

RANTIGNY, le 07/10/2019
Date de livraison : 01/10/2019

Adresse du chantier

SARL IMMOBILIER CONSEIL
35 RUE JULES JUILLET
MR ELAMRANI 2EME ETAGE GAUCHE
60100 CREIL

Adresse de facturation

SARL IMMOBILIER CONSEIL
6 RUE JULES JUILLET

60100 CREIL
N° TVA :

303

Descriptif des travaux

Remplacement du radiateur dans la chambre avec modifications tuyauterie, mise en eau et essais chauffage

Numéro	Description	Qté	Unité	PV HT	% Rem.	Montant HT	TVA
1	radiateur acier blan CHAPPEE SAMBA 22 HB 4 orifices 600x600	1,00		139,00		139,00	10,00
2	équipement radiateur : ensemble robinetterie	1,00		40,00		40,00	10,00
3	fournitures : cuivre, raccords, coudes, soudures	1,00		50,00		50,00	10,00
4	pose	1,00		150,00		150,00	10,00

Ch Palatine 7010179 le 14/10.

Escompte pour règlement anticipé : 0%
En cas de retard de paiement, une pénalité égale à 1.5 fois le taux d'intérêt légal sera exigible (loi du 31/12/93)
Assurance décennale obligatoire, souscrite auprès de MAAF Assurances SA 79036 NIORT Cédex 09 valable en France métropolitaine (et ou non dans les DOM).

Taux	Base	Montant
0,00		
10,00	379,00	37,90
0,00		
0,00		

Total HT	379,00
Postes Complémentaires	0,00
Total HT Net	379,00
TVA	37,90
Total TTC	416,90
Acompte	0,00
Net à payer	**416,90 €**

Clause de réserve de propriété :
Le vendeur conserve la propriété des biens vendus jusqu'au paiement effectif de l'intégralité du prix en principal et en accessoires. Le défaut de paiement de l'une ou quelconque des échéances pourra entraîner la revendication des biens.

RGE QUALIBAT RGE 128825

RGE QualiPac QPAC/58211

ENTREPRISE D.R.C.
Dépannage Ramonage Chauffage
21 Rue Anatole France
60290 RANTIGNY
Tél : 06.13.86.57.75
Fax : 09.56.13.27.46

Facture N° FA12270

RANTIGNY, le 14/02/2016

Adresse du chantier	Adresse de facturation
SARL IMMOBILIER CONSEIL MR EL AMRANI 35 RUE JULES JUILLET 60100 CREIL	SARL IMMOBILIER CONSEIL 49 Rue Henri Pauquet 60100 CREIL N° TVA :

303

REÇU le 17 FEV. 2016

Descriptif des travaux
Remplacement de la vanne 3 voies avec vidange, remplissage, purge et essais bon 20160104013662

Numéro	Description	Qté	Unité	PV HT	% Rem.	Montant HT	TVA
1	vanne 3 voies	1,00		143,00		143,00	10,00
2	Main d'oeuvre et Déplacement	1,00		95,00		95,00	10,00
	CH 002543 le 23/2						

Escompte pour règlement anticipé : 0%
En cas de retard de paiement, une pénalité égale à 1.5 fois le taux d'intérêt légal sera exigible (loi du 31/12/93)

Taux	Base	Montant
0,00 10,00 0,00	238,00	23,80

Total HT	238,00
Postes Complémentaires	0,00
Total HT Net	238,00
TVA	23,80
Total TTC	261,80
Acompte	0,00
Net à payer	**261,80 €**

Clause de réserve de propriété :
Le vendeur conserve la propriété des biens vendus jusqu'au paiement effectif de l'intégralité du prix en principal et en accessoires. Le défaut de paiement de l'une ou quelconque des échéances pourra entraîner la revendication des biens.

RGE
Certificat N° 128825
QUALIBAT

SARL CLEANTECH 60
6 bis rue de l'église
60340 VILLERS SOUS ST LEU
Tél : 03.44.25.00.56
Fax : 03.44.71.86.94
Email : cleantech60@yahoo.fr

CLEAN TECH

IMMOBILIER CONSEIL - Gestion
6 rue Jules Juillet
SERVICE GESTION
60100 CREIL

Facture

Numéro	Date	Code client	Date échéance
FA09854	31/03/2021	I0011	30/04/2021

Adresse des travaux :
Loc El AMRANI - 35 rue Jules Juillet - 60100 CREIL -

Description	Qté	P.U. HT	Montant HT	TVA
Transféré de : Devis N° DE03443 du 10/09/2020.				
CS/JH, intervention le 13, 14 mars 2021				
Mise en œuvre du chantier, pose 2 hublots dans le séjour et chambre	2,00	41,00	82,00	10,00
Fournitures	2,00	26,50	53,00	10,00
Pose d'un tableau 1 rangée munis d'un interrupteur différentiel 30ml 40A type AC 2 disjoncteurs 10A 2 disjoncteurs 16A 1 disjoncteur 20A 1 disjoncteur 32A 1 sonnette en module de tableau, peigne et câblage				
Main d'œuvre	1,00	164,00	164,00	10,00
Fournitures	1,00	196,50	196,50	10,00
Pose sous moulure de 3 prises dans les séjours, pose de 2 prises dans la chambre câblage	8,00	41,00	328,00	10,00
5 prises moulure câbles	1,00	164,50	164,50	10,00
Échange de la linolite salle de bain	1,00	41,00	41,00	10,00
Fournitures	1,00	34,05	34,05	10,00
Pose d'un bloc d'éclairage dans les toilettes	1,00	41,00	41,00	10,00
Fournitures	1,00	35,50	35,50	10,00
Création d'un trou d'aspiration dans le mur de la cuisine près de la fenêtre et pose de 2 grilles d'aération	3,00	41,00	123,00	10,00
2 Grilles	1,00	30,00	30,00	10,00
Création d'un trou d'aspiration dans les WC, pose d'un tube après ouverture du	12,00	41,00	492,00	10,00

Facture N° FA09854

Description	Qté	P.U. HT	Montant HT	TVA
mur dans la salle de bain, pose d'une alimentation 10A sous moulure, pose d'un Vortice d'aspiration, pose de grille de ventilation				
Vortice	1,00	134,30	134,30	10,00
Grilles, moulure, câble et accessoires	1,00	74,30	74,30	10,00
Pose de joint sur les fenêtres	4,00	41,00	164,00	10,00
Fournitures	1,00	74,00	74,00	10,00
Forfait nettoyage de trace d'humidité sur les murs de l'appartement	4,00	41,00	164,00	10,00
CM CE 001568 le 27/11				

Escompte pour règlement anticipé : 0%. En cas de retard de paiement, une pénalité égale à 3 fois le taux d'intérêt légal sera exigible (Décret 2009-138 du 9 février 2009). Pour les professionnels, une indemnité minimum forfaitaire de 40 euros pour frais de recouvrement sera exigible (Décret 2012-1115 du 9 octobre 2012). Le vendeur conserve la propriété des biens vendus jusqu'au paiement effectif de l'intégralité du prix en principal et en accessoires. Le défaut de paiement de l'une ou quelconque des échéances pourra entraîner la revendications des biens.

Taux	Base HT	Montant TVA
10,00	2 395,15	239,52

Total HT	2 395,15
Total TVA	239,52
Total TTC	2 634,67
Acomptes	0,00
Net à payer	2 634,67 €

Coordonnées bancaires société :
Banque : CREDIT AGRICOLE
RIB : 18706000009751681306875
IBAN : FR7618706000009751681306875
BIC : AGRIFRPP887

TR: complément courrier ORI

creilopahru@page9.fr **22/11/22 10:41**
à : leclerc.jacqueline@wanadoo.fr et 2 de plus ... détails

2 pièces jointes tout télécharger

Bonjour Mme. Leclerc,

Le mail ci-dessous vous a été envoyé par Mr. Tumerelle hier sur l'adresse de l'OPAH-RU,

Cordialement,

De : Guillaume TUMERELLE <guillaume.tumerelle@avocats-tumerelle.fr (mailto:guillaume.tumerelle@avocats-tumerelle.fr)>
Envoyé : lundi 21 novembre 2022 12:20
À : creilopahru@page9.fr (mailto:creilopahru@page9.fr)
Objet : complément courrier ORI

A l'attention de Madame LECLERE, enquête ORI

Madame LECLERE,

Je vous rappelle intervenir pour Philippe TUMERELLE et François TUMERELLE dans le dossier ORI de l'immeuble à l'angle des rues Jules JUILLET et DELATTRE DE TASSIGNY.
Je vous ai adressé un courrier mercredi 16 d'observations correspondant à ce que m'a indiqué l'agent immobilier gestionnaire et suite à la visite du seul appartement libre que j'ai pu visiter. Des sommes considérables ont été déduites chaque année des loyers versés aux indivisaires (25.000 euros en 2021 !) de sortes qu'ils pensaient de bonne foi que les travaux étaient faits par l'agence.

Ma Cousine Astride MEUNIER est passé vous voir mercredi à ma demande et vous lui avez rapporté un tout autre tableau précisant que les travaux ne seraient pas faits et que des locataires auraient recloisonné un appartement pour y habiter à plusieurs. Les autres appartements auraient tous des travaux importants à réaliser.

Il me semble dès lors qu'il y a un réel problème de gestion par l'agence, voir de dissimulation et nous en tirons toutes conséquences.
Sur l'appartement « recloisonné » par les locataires, nous n'étions pas au courant. IMMOBILIER CONSEIL vient de me transmettre copie du bail et des factures réalisées lors de la relocation à une infirmière en mars 2021 que je vous transmets en pj. Il y a eu près de 3300 euros déduits lors de cette relocation. Nous ignorons si ces travaux ont réellement été réalisés. (Il n'y a pas eu par les propriétaires de cloisonnements de chambres, peut-être de la sous-location illicite par la locataire elle-même ?)

Comme je vous l'ai indiqué, mon père étant hospitalisé amputé d'une jambe il y a quelques semaines, il n'a eu aucun moyen de contrôler les agissements de l'agence et sa gestion. Je vous indique mandater immédiatement un architecte pour visiter l'ensemble des appartements et prévoir les travaux à réaliser. Je vous précise en outre que nous entendons changer de gestionnaire et engager tous travaux nécessaires dans ces logements.

Je vous transmets mon numéro de portable pour faire le point sur le dossier : 06 48 06 63 61

Je vous assure de la parfaite bonne foi des propriétaires indivis.

Bien sincères salutations,

Me Guillaume TUMERELLE, avocat

18/11/2022 15:33 Mail - Orange

Vous êtes un particulier (https://agence.orange.fr/) (https://assistance.orange.fr)

(https://ma.orange.fr/espace-client/#/ FR/fr.xx.client) Jacqueline

Black Friday (https://boutique.orange.fr/bon-plan-promo/black-friday/)

nouveau ▾ supprimer répondre ▾ transférer spam déplacer vers autres fonctions ▾

RE: Enquête publique

orange@orange.fr 18/11/22 08:29

à moi ▾

Madame Monsieur,

Ci-dessous le mail de Mme Marie-Adelaïde Meurer en date de Marie Magnier

Cordialement.

De : Mme Adelaïde Meurer
Envoyé : mercredi 9 novembre 2022 10:17
A :
Objet : Enquête publique

Madame le Commissaire,

[illegible]

Madame la Commissaire, [illegible]

Dans l'attente, [illegible]

Bien à vous,
Marie-Adelaïde Meurer Margier
[illegible]
[illegible]

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LES MOTIVATIONS DE L'ENQUETE

La ville de CREILa enregistré des fermetures d'usines très importantes vers la fin des années 60. La progressive désindustrialisation entraîne la paupérisation de certains quartiers d'habitat social et de quartiers anciens dont le quartier de la gare.

Les commerces désertent vers les années 90. La dégradation du bâti a suivi cette désaffectation avec un impact notable sur le parc des logements.

La proximité de la gare de Creil et par la même la courte distance vers Paris expliquent en grande partie l'attractivité pour ce quartier.
Les actifs travaillent à Paris où ils se rendent en 25' ; sont proches de Compiègne, de Beauvais – Proches des bassins d'emplois .

Nombre de bailleurs privés ont compris l'importante rentabilité locative de petits logements qu'ils n'ont aucune difficulté à louer.

Depuis 2007, L'Agglomération s'est engagée dans un Projet de Rénovation Urbaine puis dans le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain
A partir de 2018 et jusqu'en 2025, la ville de Creil s'est engagée dans le programme ACTION CŒUR DE VILLE qui vise à agir sur cinq thématiques essentielles du territoire :

- L'habitat
- Les commerces et services
- les formes urbaines
- les formes urbaines (espaces publics, mobilité et connexions, les accès à la culture)

L'OPAH-RU a débuté dans ce cadre fin 2020. Elle a pour but de résoudre les difficultés rencontrées sur le secteur gare en matière immobilière. La demande de logements étant intense, des propriétaires bailleurs ont tendance à proposer des logements très petits, parfois insalubres pour des loyers relativement élevés et souvent payés en partie par la CAF.

Il s'agira de remplir 4 objectifs

- -Rénovation de l'habitat ancien sur un secteur très dégradé ;
- -Lutte contre l'habitat non décent et indigne ;
- -Lutte contre les marchands de sommeil (je n'aime pas ce terme mais je traduis l'esprit du dossier)
- -Enclencher une dynamique positive de réinvestissement du quartier de la gare.

Ces motivations entrent dans le champ du PLU validé en 2018 et du PLH validé en 2013.
Un nouveau PLH est en cour de révision pour une mise en application entre 2022 et 2027.

LES IMMEUBLES CONCERNÉS PAR CETTE ENQUETE

Le 54 rue Jean Jaurès ; immeuble vacant. Le propriétaire ne répond pas aux demandes de visites et ne souhaite pas entreprendre des travaux accompagnés.
Il a obtenu un permis de construire en 2011 pour 13 logements (selon le dossier) –
4 seraient en voie d'achèvement et pourraient être sur le marché de la location dès février 2023 (me dit le propriétaire)

Le 28 rue De Lattre de Tassigny/ 31-43 rue Jules Juillet – Le désintérêt des propriétaires pour cet immeuble, l'absence générale de travaux et la vétusté des lieux ont contribué à proposé une ORI sur cet immeuble.
Cet immeuble est en indivision. Les indivisaires ont délégué les travaux et autres relations avec les locataires à une agence immobilière.
Les indivisaires demeurent dans des département différents et n'échangent pas régulièrement.

Le 71-73 rue Jean Jaurès. L'état de la façade a été un argument pour une investigation approfondie de l'immeuble dont la vétusté est confirmée.

Le 15-17 rue Louis Lebrun. Plusieurs visites techniques conjointes avec l'ARS ont déjà été menées.
La vétusté des logements ; l'indignité de plusieurs d'entre eux, leur absence de confort, la dégradation importante des parties communes voire la dangerosité de l'accès aux étages placent cet immeuble en veille par les services de la ville,

LES VISITES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai pu visiter au moins deux appartements appartenant à chaque propriétaire.
Accompagnée de Madame BABOURAM du Service Hygiène Social de la ville et de Madame Celia FETTAH de page9.

Des travaux sont effectivement à réaliser au plus vite en matière de chauffage, d'économie d'éne d'isolation, d'installation électrique, de sanitaire, de sécurité, de vétusté et souvent d'indignité.

Les locataires n'ont pas eu d'hésitation pour nous ouvrir leur porte et nous confier leur désarroi face situations qui durent depuis trop longtemps,

Le propriétaire de l'immeuble au 54 rue Jean Jaurès a répondu favorablement à ma demande de v
Accompagnée de Madame Celia FETTAH (qui a pris des photos) nous avons arpenté les étages de sa propr
Les travaux entrepris sont de qualités professionnelles que ce soit au niveau des installations électri sanitaires, des volumes, de l'isolation, des fenêtres…
Il est reproché à ce propriétaire de ne pas aller assez vite vers l'achèvement des travaux. Ce reproche lui formulé et il répond de lui laisser encore 1an et demi.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les visites sur les lieux m'ont beaucoup aidée . Je n'imaginais pas un tel niveau d'inconfort possible pour des locataires qui paient un loyer allant de 330€ à 600€,

Les appartement au 15-17 rue Louis Lebrun et au 71-73 rue Jean Jaurès sont prioritaires pour bénéficier de l'Opération de Restauration Immobilière.
Les propriétaires ne souhaitent pas être aidés par l'ANAH et n'entendent pas voir diminuer le nombre de leurs logements,

Les appartements au 25 rue De Lattre de Tassigny / 31-43 rue Jules Juillet nécessitent également une Opération de Restauration Immobilière.
Les membres de l'indivision rendront leur avis mais il semble que trois d'entre eux aient accepté de se rapprocher de la ville.

Le propriétaire de l'immeuble vacant au 54 rue Jean Jaurès ne m'a pas semblé hostile à mes questions, pas plus qu'à ma demande de visite.
Son permis de construire lui a été délivré en 2011.
En réponse au procès verbal, il m'est répondu que :
"compte tenu de l'absence de production par le propriétaire d'une DAT adressée à la ville, de l'impossibilité pour le service urbanisme de constater l'avancement desdits travaux, le propriétaire ne respectant pas les rendez vous fixés pour effectuer ces constats réglementaires,
Nous pouvons vraisemblablement considérer que ledit permis est caduque, sauf à ce que le propriétair produise les preuves contraires."

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La lecture du dossier, les visites effectuées, les témoignages et observations reçues lors de mes permanences, les réunions de travail avec la ville de Creil et ses services, me conduisent à donner

UN AVIS FAVORABLE A LA DUP préalable au Projet de Restauration Immobilière des immeubles situés au 15-17 rue Louis Lebrun à Creil ;
au 71-73 rue Jean Jaurès à Creil ;
au 25 rue De Lattre de Tassigny / 31-43 rue Jules Juillet à Creil.

L'immeuble situé au 54 rue Jean Jaurès est en cours de rénovation par le propriétaire.
Le permis de construire lui a été délivré en 2011. 4 appartements sont terminés.
Je ne connais pas l'état initial de l'immeuble repris par le propriétaire.
Combien de temps faut il pour rénover un bâtiment largement délabré ?
Je ne puis affirmer que le permis de construire soit caduc :
Le code de l'urbanisme stipule qu'aucun délai n'est établi pour l'achèvement des travaux,
Il convient d'apporter la preuve qu'une interruption des travaux de plus d'un an ou d'une faible amélioration de l'existant pour demander à ce que le permis de construire soit caduc.

4 appartements seront sur le marché de la location dès février 2023
Par ailleurs, le permis de construire a été autorisé pour 13 logements (selon le dossier) – l'ORI le réduirait à 10 ?

Le PLH est en cours de révision : les 7 orientations qui y sont proposées rejoignent le projet du propriétaire qu'il illustre par des photos.

L'ORI aurait la possibilité de fixer un délai et d'établir un cadre des travaux à réaliser.

Je ne possède pas suffisamment de points positifs avérés, qui me permettraient de donner un avis favorable à cette DUP.

EN CONSÉQUENCE JE DONNE UN AVIS DÉFAVORABLE A LA DUP CONCERNANT L'IMMEUBLE SITUE AU 54 RUE JEAN JAURÈS A CREIL.

Néanmoins, JE RECOMMANDE a la ville de se rapprocher du propriétaire au 54 rue Jean Jaurès. De vérifier que des factures nécessaires aux travaux ont bien été produites au cours de ces dernières années et de programmer des visites des lieux régulièrement pour constater de l'avancement des travaux.

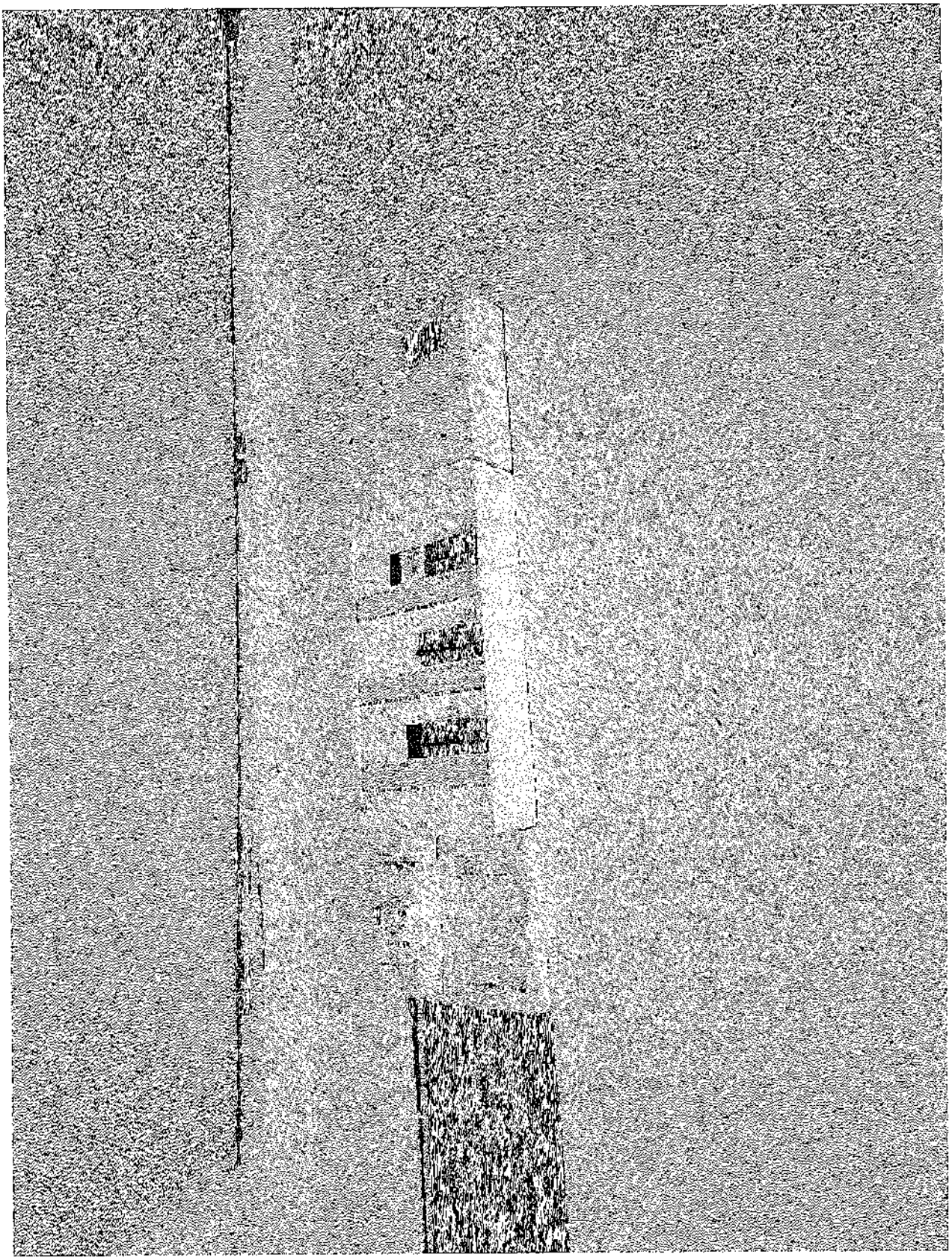
A Creil le 15 décembre 2022 - Madame Jacqueline LECLERE
Commissaire Enquêteur

PHOTOS

REMISES PAR MONSIEUR BOUZID – PROPRIÉTAIRE DE L'IMMEUBLE SITUE AU 54 RUE JEAN JAURÈS A CREIL

CES PHOTOS SONT ANNEXÉES AU RAPPORT BIEN QU' AYANT ÉTÉ REMISES LE 12 DÉCEMBRE 2022 SOIT APRÈS LA FIN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il s'agit de photos de l'immeuble en cours de rénovation
- lieux de stockage
- combles aile droite rue Jean Jaurès
- Appartement dans les combles – aile côté rue Despinas
- Pièces achevées




ISOVER


ARTE
HOME Evolution
A+

Tableau dans gaine palière.

gaine en Attente câble Alimentation
de enedis.