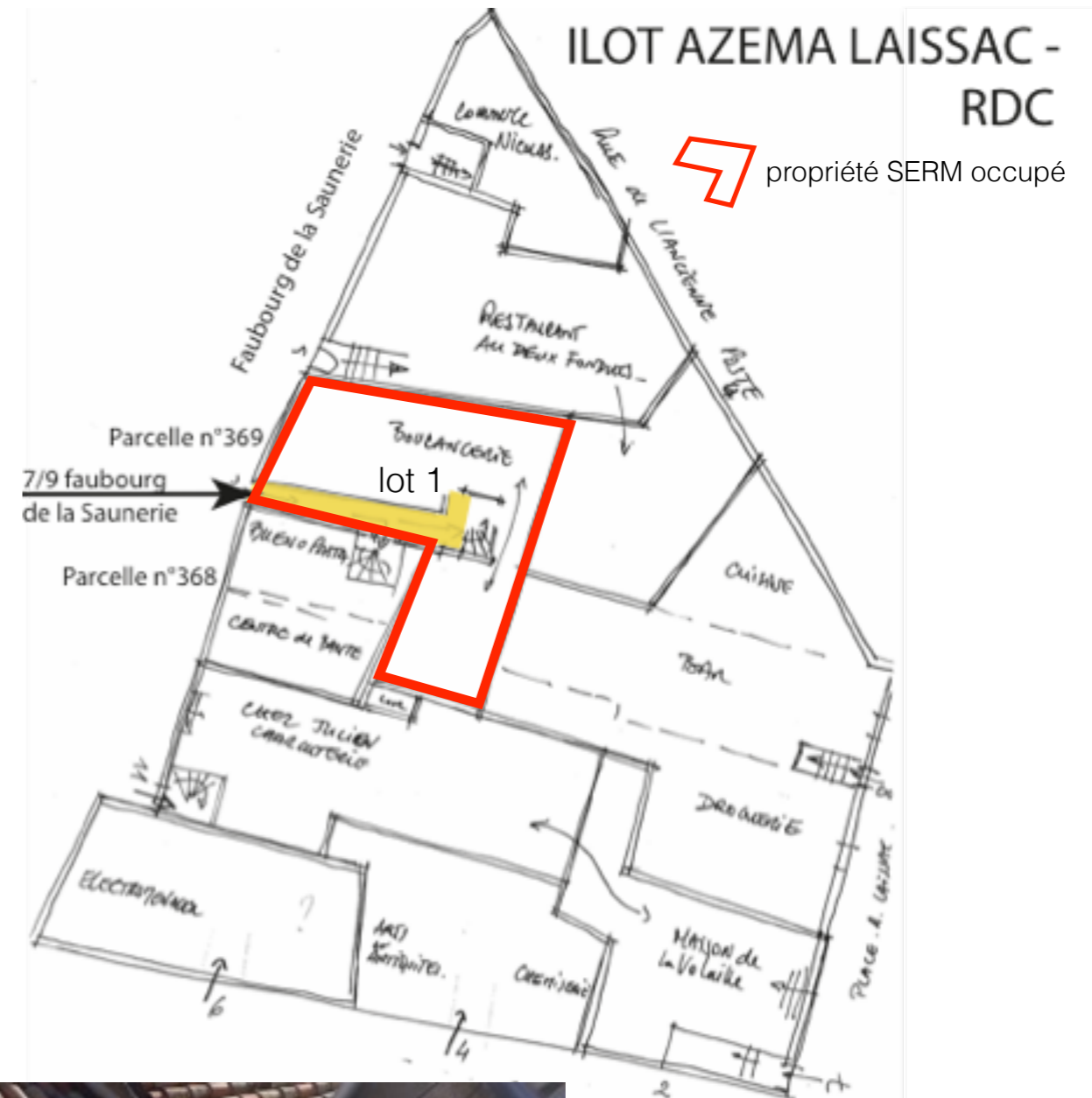
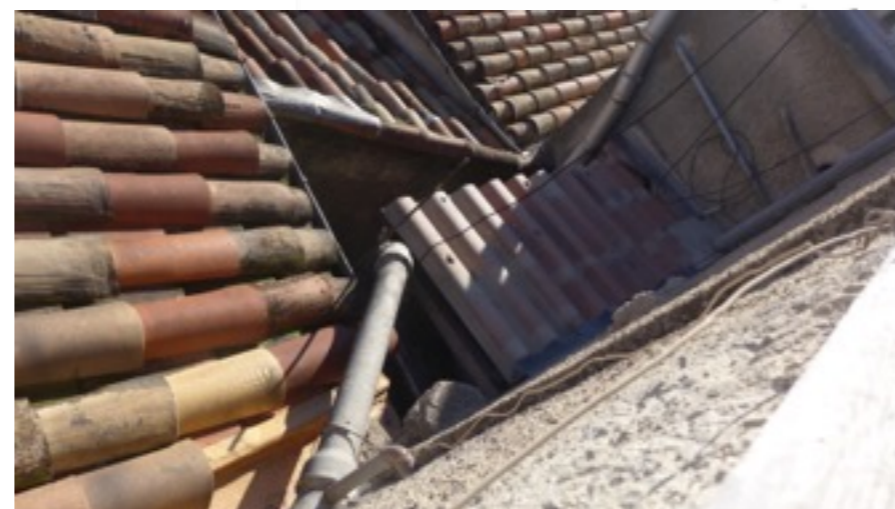
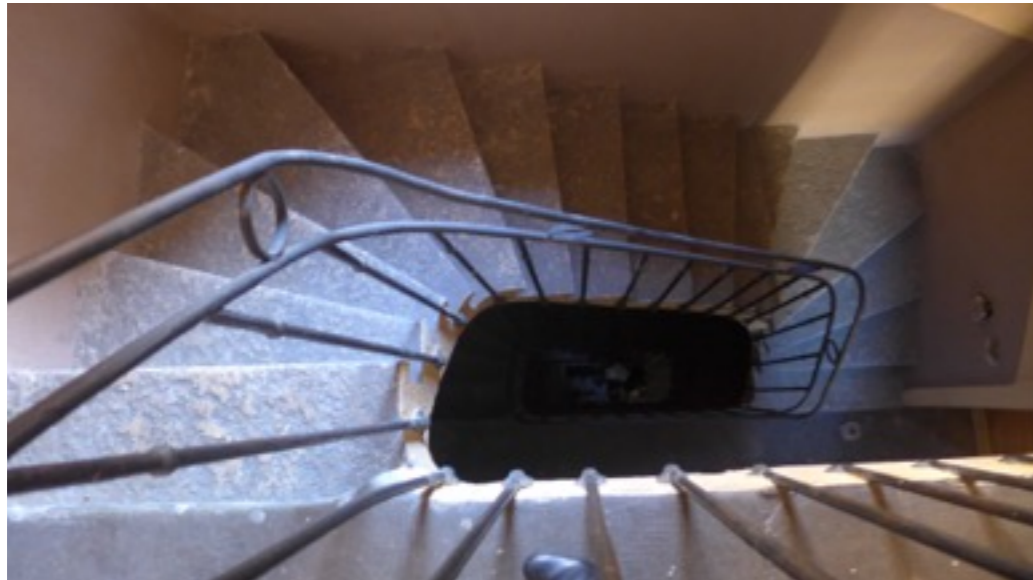


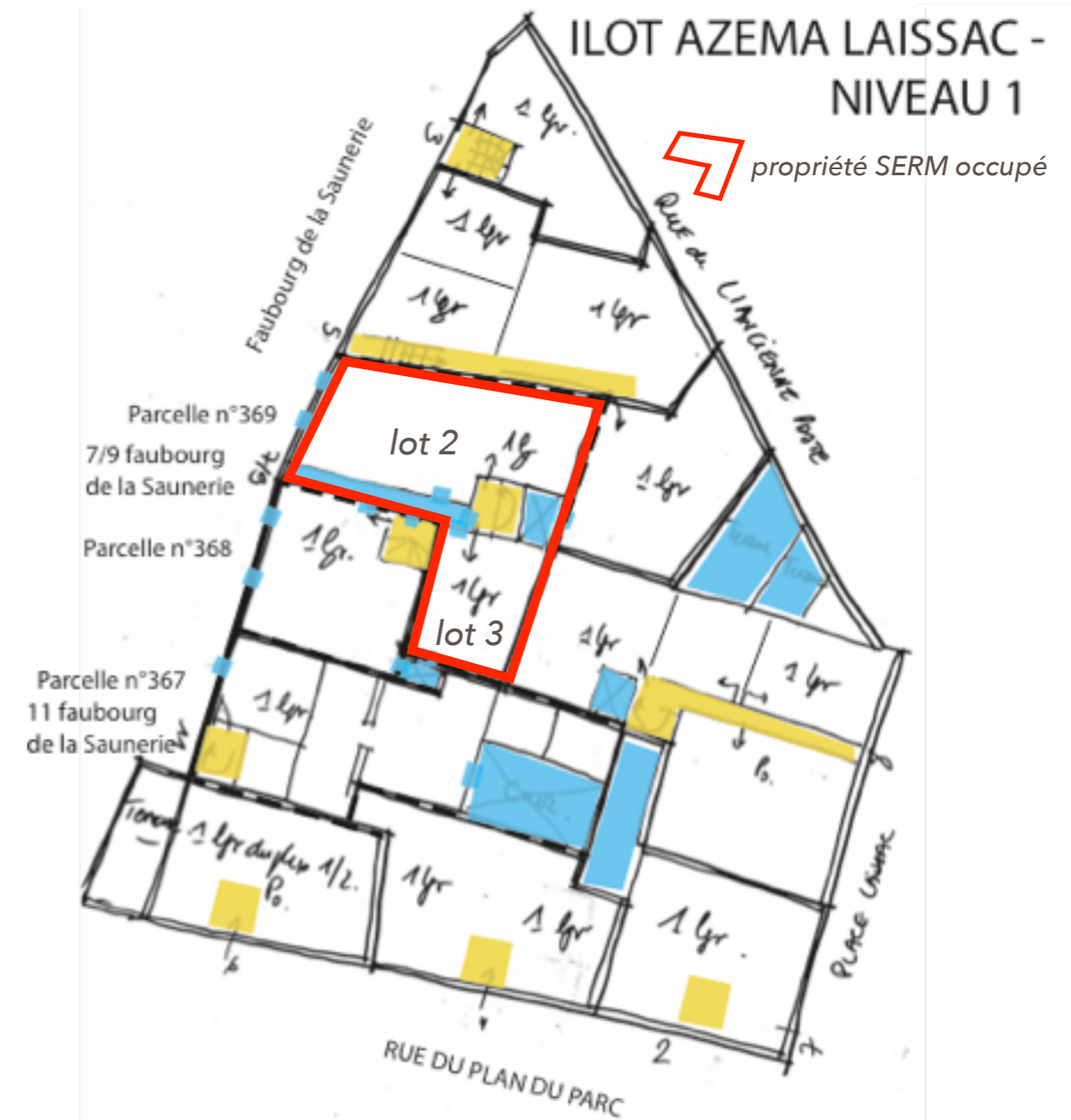
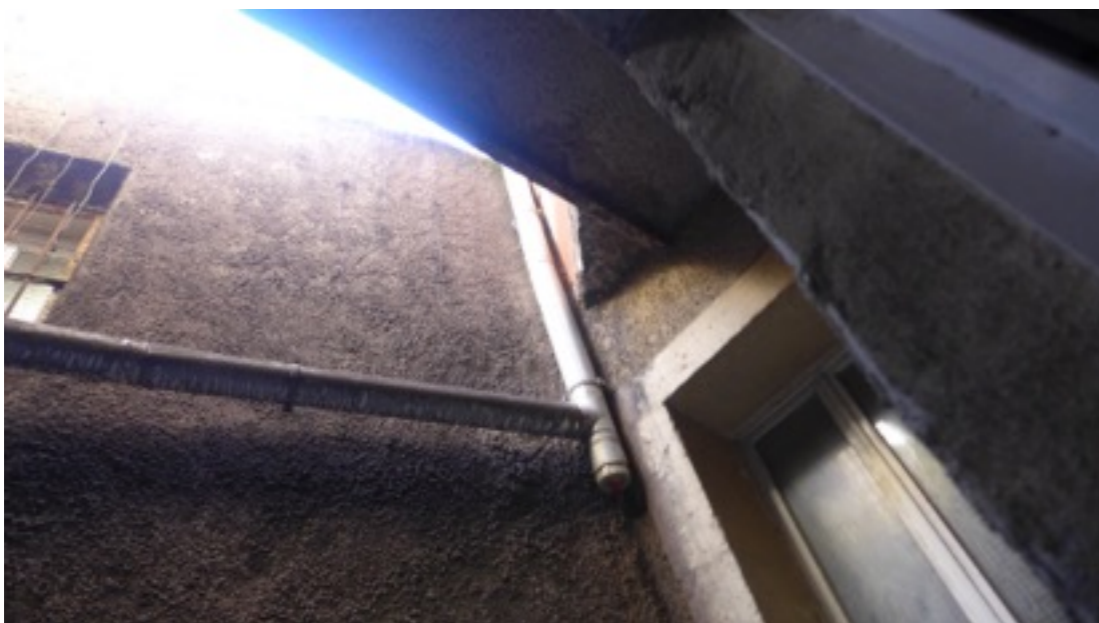
Un accès commun (couloir en RDC couvert par une toiture terrasse) parcelles 368 et 369

Un escalier en fond de la parcelle n° 369 desservant 2 lots par étage et 2 courettes





L'immeuble est en L, derrière la parcelle 368

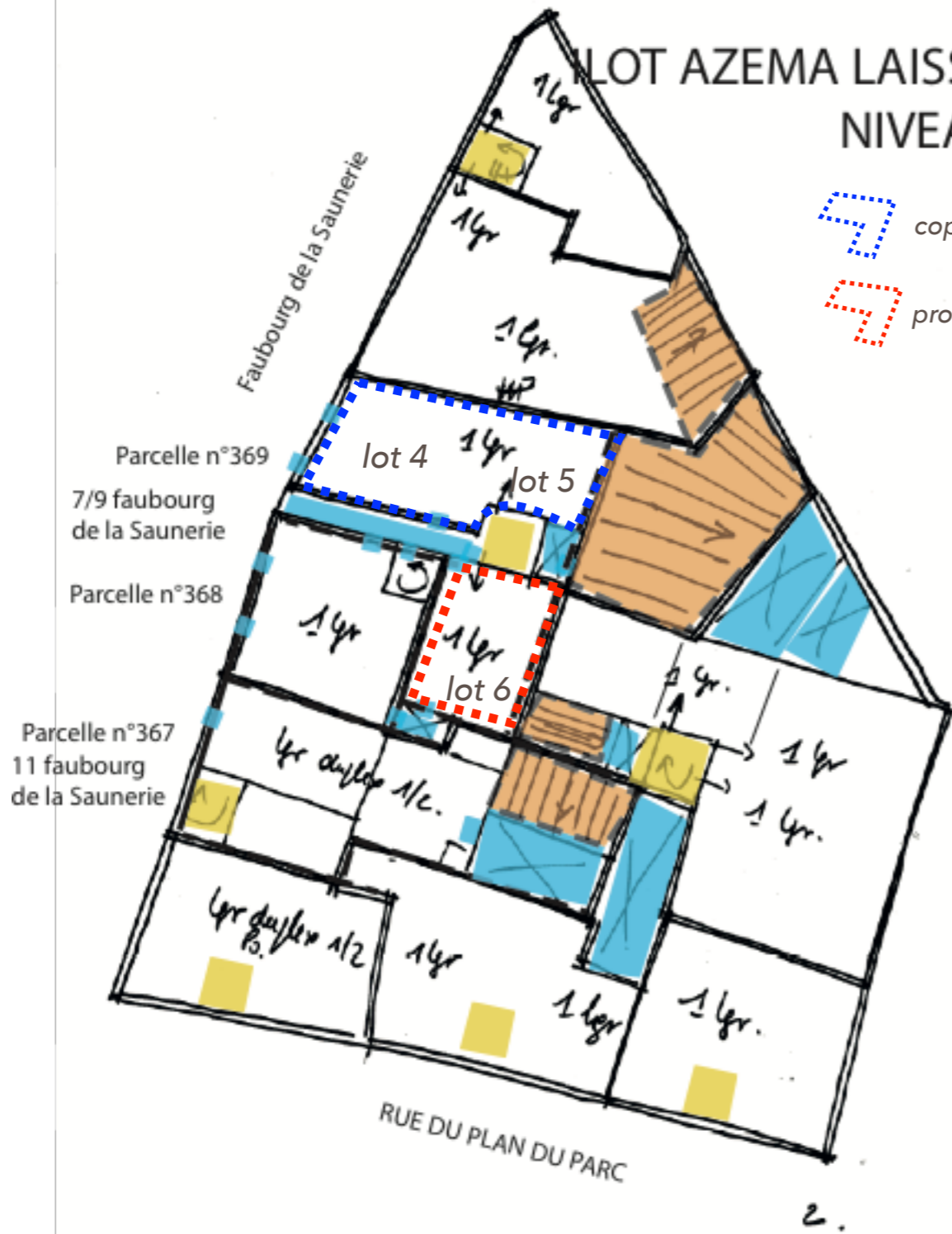
La façade sur rue est en R+2 et les lots en fond de parcelle sont en R+3
le 3ème étage a été surélevé et transformé : les greniers sont devenus 2 logements d'habitation.



ILOT AZEMA LAISSAC -
NIVEAU 3

ILOT AZEMA LAISSAC -
NIVEAU 2

-  copropriétaire -vacant
-  propriété SERM -vacant



Etat de l'immeuble

Les parties communes de l'immeuble sont dans un état de dégradation (grille insa = 0,4) :

- Les toitures et tous les éléments d'étanchéité sont très usagés et sans isolation thermique
- Les structures de plancher doivent être vérifiées (défaut de planéité)
- les revêtements du couloir d'accès et de la cage d'escalier sont encrassés et dégradés
- Marches en pierre usagées ou dégradées
- Réseaux électriques anarchique à vérifier, mise à la terre et mise aux normes
- Absence de garde corps suffisants dans certains logements sur cour
- Défaut de planéité des sols
- Faible éclairage, appendices construits dans la cour, surélévation
- Les réseaux eaux usées et eaux pluviales sont mélangés et anarchiques
- Portes palières ni étanches, ni coupe feu
- Traversée anarchique de la cheminée d'évacuation de la boulangerie
- Plafond de l'atelier de boulangerie et four : vérifier si coupe feu
- Usage négligent et non entretenu des parties communes au RDC et au 1er étage
- Les différentes parties de l'activité de la boulangerie (RDC et 1er) donnent sur l'entrée et sur la cage d'escalier.

La copropriété est dégradée

- Etat du bâti dégradé et hors normes de sécurité (incendie, ...)
- Vacance importante des logements :
- Mode d'occupation conflictuelle entre l'activité de la boulangerie en RDC + 1^{er} étage, autour de la cage d'escalier et des logements en R+2 et R +3,.

Bail de location non visible.

8 lots au total. 3 lots sur 8 sont à usage de commerce, Les travaux de la copropriété ne sont pas subventionnés par l'Anah, car les lots habitables représentent moins de 75% des lots .

Ebauche de scénarios

Scénario 1 :

**Au préalable, l'activité de la boulangerie est réduite au RDC, le 1er étage est sorti du bail
Aération de la parcelle, éclairage et réhabilitation de la copropriété et des logements**

Démolition des lots 3, 6 et 8 (3*40 m²) et création terrasse :
Rénovation 2 logements et copropriété

Déficit lié au curetage = 276 000€

Acquisition = 1 300*120 = 156 000€ + Démolition = 60 000€ et restitution des façades 4 000€ + 6 ouvertures : 20 000€ = 120 000 €

Travaux PC (246 m²) : 123 000 €

Financement THIRORI, vérifier si éligible ? Les conditions : acquisition totale de l'immeuble (+ 9 500€), acquisition de moins de 4 ans
DUP sans suite ou arrêté d'insa

Intérêt : amélioration de l'éclairage de 5 logements privés

Scénario 2 :

Aération de l'îlot, réhabilitation de la copropriété

Démolition des 2 lots 6 et 8 superposés, 3ème et 2ème étage en arrière de la parcelle (40 M²)

Déficit = 184 000 €

Acquisition = 1300*80 = 104 000€

Démolition = 40 000€ et restitution des façades 30 000€ + 3 ouvertures : 10 000€

Travaux PC (290 m²) : 145 000€

financement THIRORI, vérifier si éligible ?

Intérêt : amélioration de l'éclairage de 2 logements privés (voir si intéressé)