

LIVRET D'ACQUISITION

CODE OPÉRATION

42B037

DÉPARTEMENT	COMMUNE	SECTEUR
LOIRE	RIVE-DE-GIER	OPAH-RU (Quartier du But)

Propriétaire(s):	Communauté NAGUEZ / CAHBOUT	
Adresse du propriétaire : (siège social si société)	1, Rue Ferdinand Buisson - 42800 RIVE-DE-GIER	
Téléphones :	Fixe	Mobile
	04 77 83 75 07	Karima KUS née NAGUEZ (fille) : 06 58 76 17 23
Mail :	karima.k42@free.fr	
Parcelle(s) acquise(s) :	AB 51	
Adresse du (des) bien(s) :	8, Rue de la Côte - 42800 RIVE-DE-GIER	
Notaire du vendeur :	M^e , Notaire à	
Option d'assurance :	Bien libre voué à la démolition : Option	

ACTEURS CONCERNÉS (COP/CAF/CAT/RAAP/DT) :	PB	GU		

Date de création	28/03/2017 - PB
Dates modifications / identité modificateur	30/03/2017 - PB
Dates modifications / identité modificateur	06/06/2017 - PB
Dates modifications / identité modificateur	08/02/2018 - PB
Dates modifications / identité modificateur	15/10/2018 - PB
Dates modifications / identité modificateur	23/01/2019 -PB

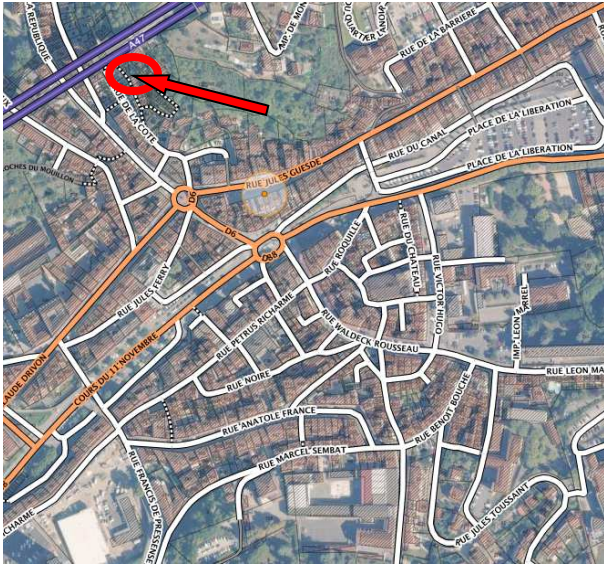
DOCUMENTS JOINTS AU PRÉSENT LIVRET

Étude urbaine et foncière	
Étude Environnementale	
Études techniques préalables	
Diagnostiques Techniques	X
Extrait PLU	X

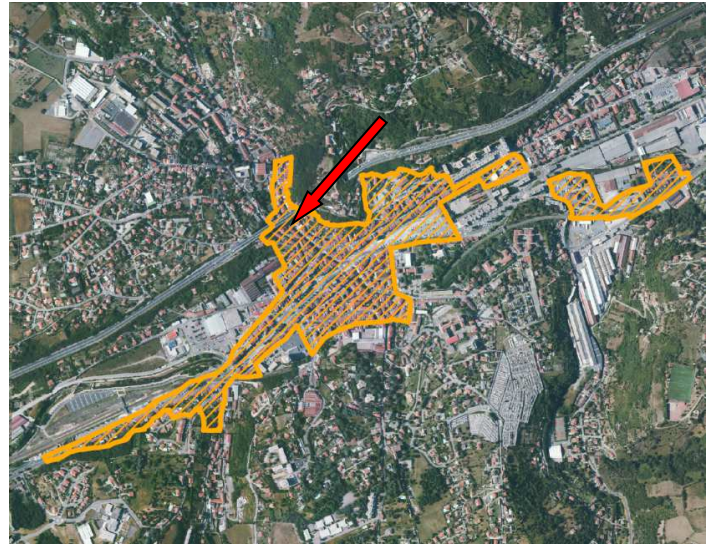
Copie des baux éventuels	
Bornage / DA	
Plan cadastral	X
Photos du bien	X
Copie d'acte	X

1. FICHE DESCRIPTIVE DU BIEN

Plan de situation



Plan périmètre convention (cad. ou orthophoto)



Plan cadastral du bien à acquérir

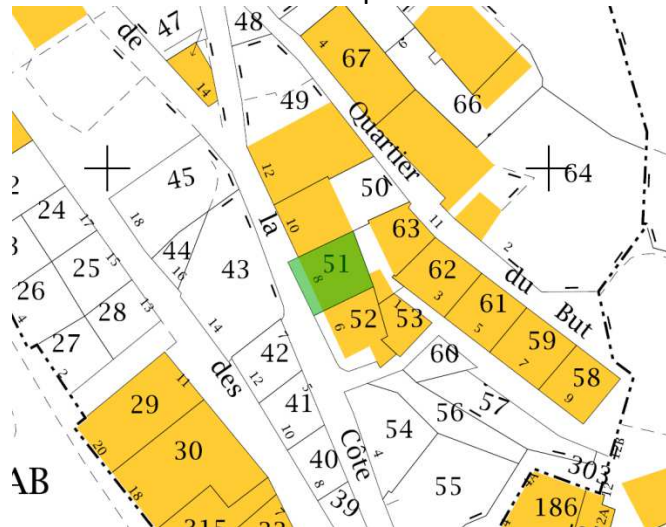


Photo extérieure du bien



2. DÉSIGNATION DU BIEN À ACQUÉRIR

Références cadastrales

Sec° / N°	Surface	Lieu-dit / Adresse du bien	Nature	N° de lot	Type de bien (Indus./ Entrepôt / Commerce / Bureau / Hab° / Terrain nu)
AB 51	52 m ²	8 RUE DE LA COTE	S	--	Habitation
Total :	52 m²				

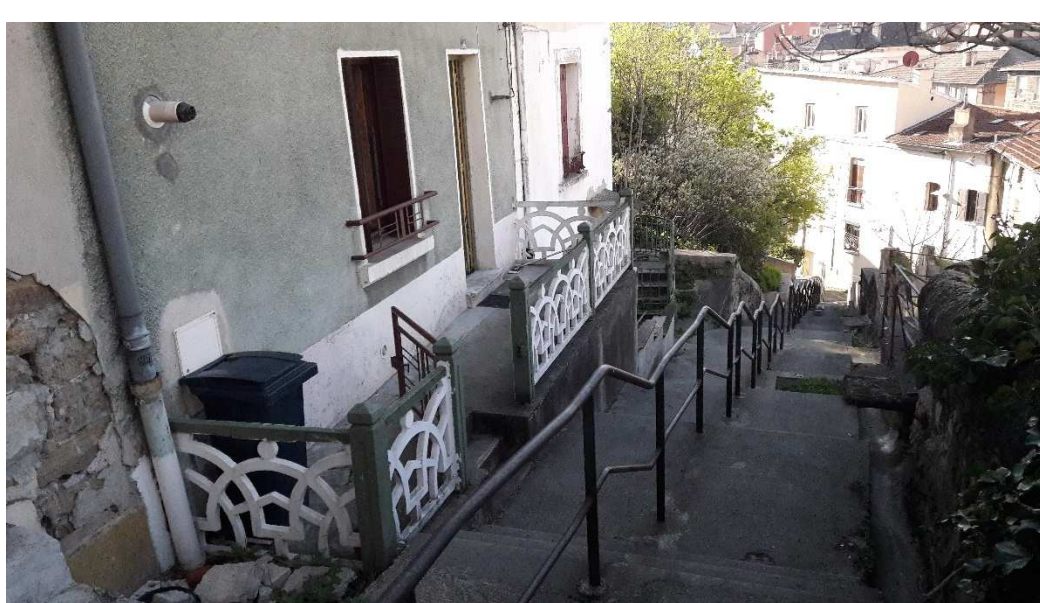
3. DESCRIPTION SOMMAIRE ET ÉTAT LOCATIF DES BIENS À ACQUÉRIER**BIEN N° 1 - DESCRIPTION**

Type et nombre de niveaux	Maison de ville à flanc de coteau en R+1 + Combles perdus		
Pièces / sols :	<p>RdC :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 cuisine ouverte sur séjour : 21 m² • 1 SdE : 5,5 m² • 1 entrée : 3 m² <p>1^{er} étage : accès par escalier en bois</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 grande chambre : 30,5 m² 		
Autres infos :	<ul style="list-style-type: none"> • Chauffage et production d'EC par chaudière individuelle au GdV. • Sols : carrelage au RdC., plancher à l'étage. • Huisseries bois, simple vitrage, volets en fer • Présence d'une mini "terrasse" devant la maison. • Toit refait en 1992. 	Tot. Surf. Utile habitable:	60 m²
BIEN N° 1 - ÉTAT LOCATIF			
OCCUPANT :	VACANT		Tél. :
Forme juridique si société :	Nom du Gérant:		
Adresse / Siège social :			
Mode de location : (<i>Locat° verbale / Commodat / Bail commercial / Dérogatoire</i>):			
Date signature du bail :	Nom notaire / Régie :		
Surf. du local donné à bail :	Début du bail :	Fin du bail :	
Montant HC du loyer mensuel :	Montant HC du loyer annuel :		

BIEN N° 2 - DESCRIPTION

Type et nombre de niveaux			Surf. Utile :
Pièces / sols :			
BIEN N° 2 - ÉTAT LOCATIF			
OCCUPANT :			Tél. :
Forme juridique si société :	Nom du Gérant:		
Adresse / Siège social :			
Mode de location : (<i>Locat° verbale / Commodat / Bail commercial / Dérogatoire</i>):			
Date signature du bail :	Nom notaire / Régie :		
Surf. du local donné à bail :	Début du bail :	Fin du bail :	
Montant HC du loyer mensuel :	Montant HC du loyer annuel :		

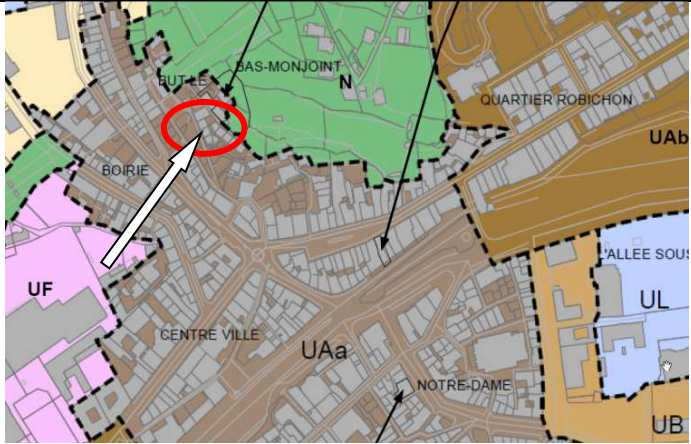
4. PHOTOS DU BIEN À ACQUÉRIR



5. URBANISME

Zonage PLU : **Zone UAa au PLU de la commune**

Vocation / destination des sols (extrait du règlement) :



La zone UA correspond au centre de la commune : elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, d'activités, d'équipements et de services.

Principales caractéristiques réglementaires :
 Implantation / voies :
 Hauteur :
 Implantation en limite séparative :

La zone UA comprend deux secteurs :
 - le secteur UAa correspond au centre ancien. Les bâtiments sont construits en ordre continu, à l'alignement des voies et les hauteurs sont homogènes. Les constructions nouvelles devront s'intégrer parfaitement au tissu existant.
 - le secteur UAb est l'extension première du centre le long des voies d'accès ; moins dense que le secteur UAa, il peut admettre une plus grande variété d'implantations, tout en conservant un mode d'occupation de l'espace à caractère urbain.

 Elle comprend également un secteur UAb_{in}, concerné par les risques naturels d'inondation.

- Dispositions restrictives en vigueur
- ER
 - ZAC
 - PC
 - ZAD
 - SDP
 - DPU
 - OAP
 - Alignement
 - Restriction d'usage

	Déb.	Fin
 		
 		
 		
 		
 		
 		
 		
 		

6. SI COPROPRIÉTÉ NON

Nom du Syndic de copropriété :		 		
Adresse et coordonnées du gérant de copro :		 		
Date du règlement de copropriété :		 		
Règlement obtenu :	OUI		NON	
État Descriptif de Division :	OUI		NON	
Nbre de Lots :		Nbre de tantièmes :		Date dernière A.G. :

N° de lot	Tantièmes Généraux	Désignation lot	surface Lot	Ex propriétaire	Date acquisition	Occupant ou vide	Date de rétrocession	Nouveau propriétaire
 								
 								

7. CONTRAINTES ATTACHÉES AU BIEN

Servitudes / Lotissement / ZAC / ABF / Contraintes environnementales / etc. (Espaces naturels sensibles, ZNIEFF, EBC, protection de biotope), etc.....											
Pollution avérée ou potentielle (<i>transfo, bac, ...</i>)	ICPE ou non ICPE / cessation d'activité										
Diagnosics fournis	<table border="1"> <tr> <td>Amiante</td> <td>X</td> <td>Plomb</td> <td>X</td> <td>Electricité</td> <td>X</td> <td>Gaz</td> <td>X</td> <td>DPE</td> <td>X</td> </tr> </table>	Amiante	X	Plomb	X	Electricité	X	Gaz	X	DPE	X
Amiante	X	Plomb	X	Electricité	X	Gaz	X	DPE	X		
Contre indication à l'occupation après acquisition : (<i>adaptation à l'occupant</i>)	<p>Amiante <input checked="" type="checkbox"/> Plomb <input checked="" type="checkbox"/> Electricité <input checked="" type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> DPE <input type="checkbox"/></p> <p>Présence de matériaux amiantés dans la liste B</p>										
Passé minier : <i>Niveau de risques miniers, présence de puits ou de galerie débouchante, zone d'affleurement :</i>											
Zone Inondable / aléas, type :	Non.										
Nature du sous-sol :											
Bruit :	L'autoroute passe ne surplomb à quelques mètres de la maison.										
Topographie des lieux :	Maison à flanc de coteau, accessible uniquement par des escaliers. Partie des caves taillées à même la roche : Très forte pente.										
Dangers et risques :											

8. ÉVALUATION DU BIEN (* champ obligatoire) - À RENSEIGNER PAR COP / CAF

8A. MÉTHODE D'ÉVALUATION

<p>• Évaluation par comparaison : Sources : Expertise + analyse interne (base de données ARC JIS + acquisitions EPORA)</p>		
<ul style="list-style-type: none"> DVF Géo EPORA : AB 181 vente du 12/01/2015 : Maison de 130 m² pour 185.000 €, soit : 1.423 €/m² DVF Géo EPORA : AB 173 : Vente 28/04/2014 : 35 Rue J. Guesde : 2 appart^t de 68 et 68 m² pour 67.000 €, Soit : 492 €/m² DVF Géo EPORA : AB 173 : Vente 27/05/2014 : 35 Rue J. Guesde : 1 appart^t de 68 m² pour 59.000 €, Soit : 867 €/m² DVF Géo EPORA : AB 173 : Vente 26/05/2014 : Vol. 2014P03111 : 35 Rue J. Guesde : 1 appart^t de 68 m² pour 33.500 €, Soit : ... 492 €/m² DVF Géo EPORA : AB 173 : Vente 26/05/2014 : Vol. 2014P03112 : 35 Rue J. Guesde : 1 appart^t de 68 m² pour 33.500 €, Soit : ... 492 €/m² DVF Géo EPORA : AB 173 : Vente 27/03/2014 : 35 Rue J. Guesde : 4 appart^t de 68 m² (272 m²) pour 210.000 €, Soit : 772 €/m² DVF Géo EPORA : AB 38 : Vente 22/12/2011 : 4, Rue de la République : Appart^t de 163 m² pour 55.000 €, soit : 337 €/m² DVF Géo EPORA : AB 38 : Vente 31/01/2012 : 4, Rue de la République : 2 appart^t de 106 et 72 m² pour 110.000 €, soit : 618 €/m² DVF Géo EPORA : AB 9 : Vente du 15/05/2012 : 22, rue Jean Claude Baldeyrou : Maison de 56 m² pour 45.000 €, soit 803 €/m² DVF Géo EPORA : AB 256 : Vente du 21/10/2011 : 20 rue de P^r Roux : Maison de 60 m² pour 85.000 €, soit 1.416 €/m² DVF Géo EPORA : AB 20 : Vente du 10/06/2014 : 23, Rue des Mineurs : Appartement de 56 m² pour 10.000 €, Soit : 178 €/m² ABDESSMAD : AB 209 : LIA validée, acte en cours : 70 m² de SU habitable à 350 €/m² MUGUET : AC 151 : acte du 29/06/2017 : 147 m² su SU habitable à 408 €/m² DIA DERROUCHE : AC 464-482 : Prémption du : 354 m² de SU habitable à 900 €/m² MAHDI : AB 64-65-66-68 : offre à 42.200 € (en cours) pour 76 m² SU hab + 83 m² insalubre : 500 €/m² 		
• Évaluation par rentabilité locative :	Pas de location, non pertinent.	€/m²
• Évaluation par actualisation du prix d'achat : <i>Sources : hypothèque, valeur déclarée</i>	Acquisition ancienne	€/m²
• Si prix France Domaine actuel connu :	Sous le seuil de consultation	
<p>• Prix EPORA et justification :</p>		
<p>1) Indemnité principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> Valeur Vénale : <ul style="list-style-type: none"> Maison de ville : 60 m² SU x 500,00 €/m² = 30 000 € <i>État moyen et accès malaisé, en pente</i> <p style="text-align: right;">Total "Indemnité principale" : 30 000 €</p>		

8B. REVENTE PAR EPORA

Date de revente prévisionnelle :	En fin de convention, soit par anticipation selon desiderata de la commune.
Date de libération des locaux : <i>(si occupés)</i>	Non connue à ce jour.
Durée et échéance des travaux :	Non connues à ce jour.

8C. ÉLÉMENTS DE DÉVALORISATION

Coût Démolition :	Non connu à ce jour mais forte contrainte d'accès pour engins de démolition
Coût Dépollution :	Sans objet
Coût Désamiantage :	
Surcout éventuel du projet <i>(fondations spéciales, reprise mitoyens ...)</i> :	Démolition dans la pente, maisons mitoyennes de part et d'autre.