



LOOS – 351 rue Salvador Allende

GPAO : 14445



MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE

ADMINISTRATION
/PATRIMOINE
/STRATÉGIE ET ÉCONOMIE DU PATRIMOINE
/GESTION SANITAIRE ET RÉGLEMENTAIRE

TYPE DE RAPPORT

Photographie aérienne



Synthèse du rapport

Visite réalisée dans le cadre de l'acquisition du site « GIPHAR » dont le projet économique (en lien avec Eurasanté) est en étude.

Au niveau planning, une recherche d'occupation va être lancée par la direction économique afin de pouvoir trouver un partenaire et ainsi peaufiner le devenir des structures sur place.

Table des matières

FICHE D'IDENTITE	5
1 / CONTEXTE DU RAPPORT	5
1.1 / Historique de la mission	5
1.2 / Identité	5
1.3 / Projet	5
2 / ETUDE ADMINISTRATIVE	6
2.1 / Études	6
2.2 / Particularité impactant le bien	6
2.3 / Fluides présents	7
2.4 / Situation	8
3 / GESTION LOCATIVE	9
4 / ACCESSIBILITÉ DE LA PARCELLE	9
4.1 / Front à rue	9
4.1 / Analyse des accès	9
4.2 / Sécurisation de la parcelle	10
4.3 / État des terrains	10
4.4 / Constructions secondaires dans le terrain	10
4.5 / Conclusion	11
5 / DESCRIPTIF DU/DES BÂTI(S)	12
5.1 / Descriptif de la construction	13
5.2 / Bâtiment	15
6 / LISTE DES TRAVAUX À ENTREPRENDRE DANS LE CADRE D'UNE GESTION MEL ET/OU D'UNE RÉHABILITATION POUR MISE EN LOCATION PAR LA MEL	19
7 / CONCLUSION DU RAPPORT	20
7.1 / Réserves avant acquisition	20
7.2 / Synthèse	20

Principes de précaution

Le présent diagnostic immobilier est réalisé avant acquisition afin de vérifier que les accords passés lors des négociations et/ou écrites dans la DIA sont bien respectés. Ce rapport est établi en présence de la partie vendeuse et se déroule sur une durée d'environ 30 min. Les listes de mesures, pathologies et recommandations relevées dans ce rapport ne se veulent pas exhaustives dans la mesure où il s'agit d'un diagnostic visuel et sous une contrainte de temps. Il est donc nécessaire de manipuler les résultats de ce rapport avec précaution.

De la même manière, les recommandations relatives à la mise en sécurité sont données à titre indicatif et nécessitent un examen plus approfondi, par les services opérationnels, avant intervention. Les études complémentaires à réaliser seront suggérées dans la dernière partie du rapport.

Légende

Échelle de notation des pathologies

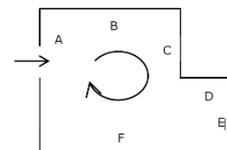
Signification
BE (bien en bon état)
VP : visites périodiques à programmer
TP : Travaux à programmer
URGENT : Travaux urgents à réaliser

Critère de référence pour le nommage des murs

NB : Identification des zones

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones qu'il identifie sur le croquis, auxquelles il attribue arbitrairement une lettre (A, B, C...) selon la convention décrite ci-dessous :

- la zone d'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone « plafond » est indiquée en clair.



Ces zones correspondent généralement aux différentes faces du local.

Légende des plans

 Compteur gaz	 Emplacement pathologie ponctuelle
 Compteur électrique	 Emplacement pathologie surfacique
 Compteur eau	 Zone d'accès interdit
 Tableau divisionnaire	

FICHE D'IDENTITE

1 / CONTEXTE DU RAPPORT

Le présent rapport a été élaboré dans le cadre d'une demande de visite technique d'un bien dans le cadre d'une procédure de préemption ou de Demande d'Acquisition d'un Bien

1.1 / Historique de la mission

Version rapport	Objet	Date	Agent
1	Visite avant acquisition	21/11/20224	C. Vilette
2	Visite avant signature	24/11/2024	C.Cambier

1.2 / Identité

Adresse : LOOS – 351 rue Salvador ALLENDE

Date de construction :

- Avant 1949
- Avant 1998
- NC

Date d'acquisition prévisionnelle du bien : 04 décembre 2024

Références cadastrales : AO 335

Surfaces cadastrales : 5 981 m²

Type de bien : Bâti

Catégorie : Administration (emprise tertiaire)

Ouvrage en infrastructure : Néant

1.3 / Projet

Projet impactant le bien :

Description : Délibération n° 24-B-0314 : « stock de foncier disponible à vocation économique pour répondre aux besoins en foncier de la filière santé »

Emprise du projet : site objet du rapport

Délai prévisionnel de réalisation : non connue

2 / ETUDE ADMINISTRATIVE

2.1 / Études

	Diagnostics	Date	conclusion	Prestations à prévoir
	Amiante : Type : avant-vente	24/10/2024	<input checked="" type="checkbox"/> le rapport ne mentionne pas la présence de produit contenant des fibres d'amiante	
	Plomb : Type :		<input type="checkbox"/> Présence de matériaux contenant du plombs dont certain classé niveau :	Site non soumis
	DPE	24/10/2024	Classement : D	
	Audit Énergétique		→ Le site n'est pas soumis à l'audit énergétique	
	Loi carrez			Site non soumis
	Gaz			Site non soumis
	Électricité			Site soumis aux contrôles périodiques via organisme certifié
	Termite / nuisible			Site non soumis
	ERNMT			Site non soumis
	Assainissement			Site non soumis

2.2 / Particularité impactant le bien

Architectes des Bâtiments de France :

Le bien est situé dans un périmètre ABF. (en partie)

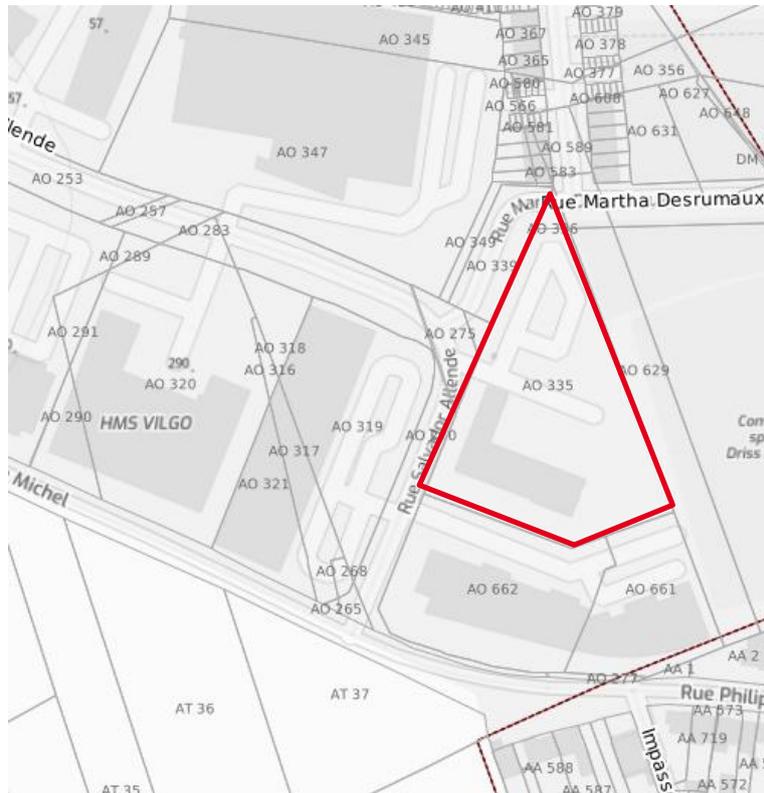
Servitudes :

À ce jour est sans lecture de l'acte d'acquisition, aucune servitude n'a été déclaré par le vendeur.

2.3 / Fluides présents

Nom :	Numéro :	Consommation :	Remarques :
Eau	N°contrat : 4026382 Point de comptage : C16SB110958	Relevé compteur : 3989,628 M3	
Electricité	Numéro Compteur : 011011102294 Point de comptage : 71617400828003	HPH : 441 698 Kwh HCH : 183 893 Kwh HPE :494 418 Kwh HCE : 189404 Kwh	
Gaz	N° contrat 202207157998 N° de PCE/PITL : 01152677123132	Relevé compteur : 5865, 46 M3	
Chauffage urbain			Non équipé

2.4 / Situation



Plan de situation



Photographie aérienne



Plan cadastral

Zones non visitées :

Bâtiment / Zone	Commentaire
1 ^{er} étage	Dans le cadre de l'objectif du rendez-vous, la visite intégrale du bâtiment n'était pas nécessaire. Une seconde visite a été programmé afin de mieux l'apprécier.
Partie du rez-de-chaussée	

3 / GESTION LOCATIVE

Le bien est actuellement libre de toute personne.

4 / ACCESSIBILITÉ DE LA PARCELLE

4.1 / Front à rue

- : Immeuble construit en front à rue
- : Présence d'un portillon : présence d'un portail automatique
- : Présence d'un espace non bâti entre le domaine public et les constructions
- : Présence d'un accès permettant de contourner les constructions

4.1 / Analyse des accès

Emplacement	Description – Nature des clés
	<p>Accès 1 : portail automatique</p>  <p>Le portail permet une entrée de véhicule lourd, tracté,... ce qui favorise les effractions.</p>

4.2 / Sécurisation de la parcelle



Emplacement	Type / Hauteur	photos	prescriptions
En front à rue (Salvador Allende)	Rigide Hauteur : 1.5 m		
Contour du site	Rigide Hauteur : 1m80		
Portail	Rigide Hauteur : < 2m		Mise en place de blocs de béton en quinconce pour laisser rentrer un véhicule léger mais pas lourd ni caravanes

4.3 / État des terrains

Présence d'une occupation : Pas d'occupation

- Présence de végétation interdite (ex : chardons, etc.)
- Présence d'une végétation menaçant le voisinage : Gros arbres, plantes invasives, etc.
- Présence d'encombrants
- Présence de produits susceptibles de contenir des polluants pouvant porter atteinte à la santé du voisinage et/ou à l'environnement
- Nécessité de programmer un débroussaillage du site

4.4 / Constructions secondaires dans le terrain

Le site ne présente aucune structure secondaire.

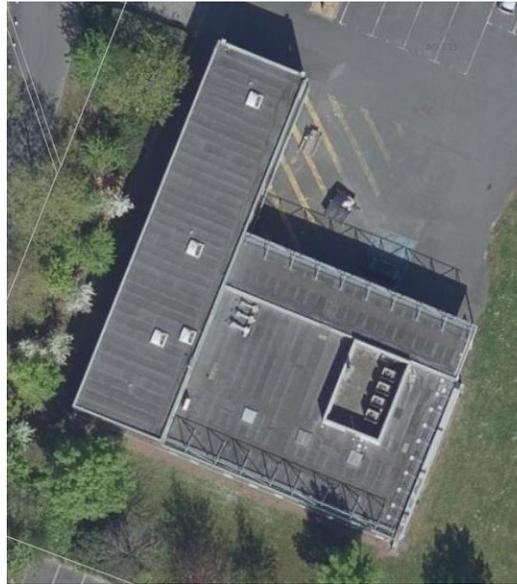
4.5 / Conclusion

Le site est entièrement clôturé mais via des panneaux rigides de faible hauteur surtout en front à rue. La végétation entre la voirie et la clôture peut être dissuasive vis-à-vis d'une tentative avec véhicule, mais pas à pieds.

La pose de bloc de béton en quinconce permettra d'éviter une intrusion d'un véhicule lourd (camionnette ou plus) ou d'un véhicule tractant une caravane.

L'entretien des espaces vert sur le parking et devant la grille d'accès est à la charge du propriétaire.

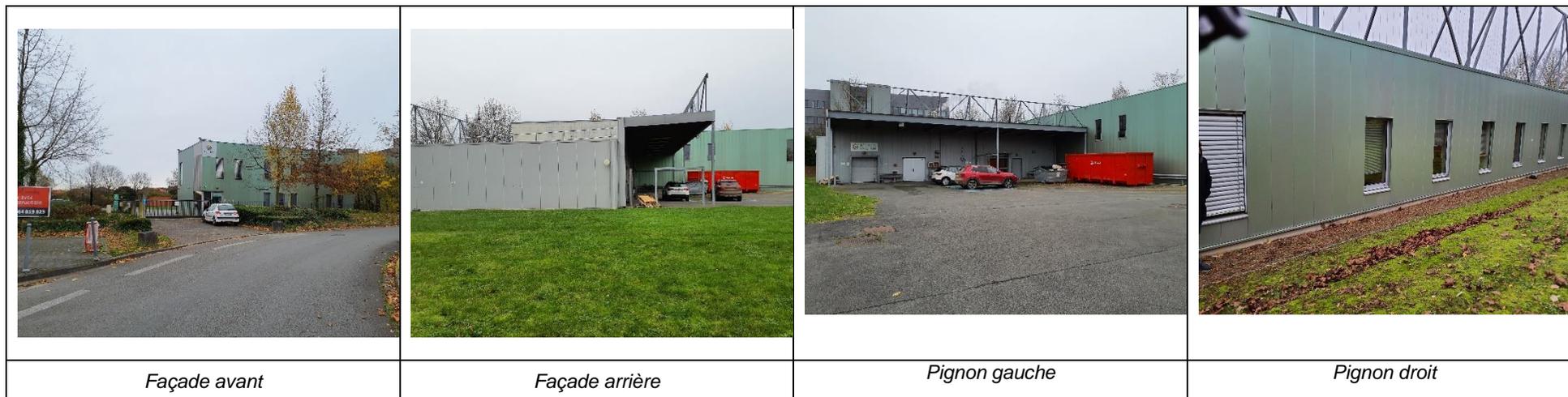
Il est nécessaire de prévoir un entretien une fois par mois de ces espaces.



Légende des bâtiments

5.1 / Descriptif de la construction

5.1.1 / Présentation des façades et pignons



5.1.2 / Toiture

Matériaux	Toiture principale : Étanchéité Bitumineuse
Description	Toiture plate avec membrane bitumineuse. Celle-ci accueille certains équipements thermiques

5.1.3 / Charpente

Matériaux	Structure principale : Métal
Description	



5.1.4 / Structure porteuse (murs)

Matériaux	Béton
Description	Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur l'extérieur

5.1.5 / Menuiseries extérieures

Matériaux	Structure principale : Aluminium	
Description	Porte et fenêtre en aluminium et vitrerie	
Dégradations et Pathologies	<p>Nature du désordre : risque d'intrusion</p> <p>Emplacement : toutes les baies</p> <p>Risques : dégradation</p> <p>Mesure recommandée : neutralisation via des tôles (retrait vitrage, vissage des ouvrant dans la feuillure, remplacement du vitrage par une tôle acier)</p>	
	<p>Note du risque : 2 - Programmer des travaux pour supprimer la ou les pathologie(s) rencontrée(s)</p>	

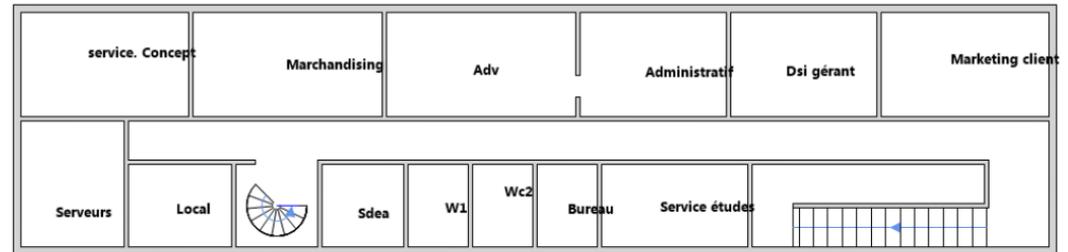
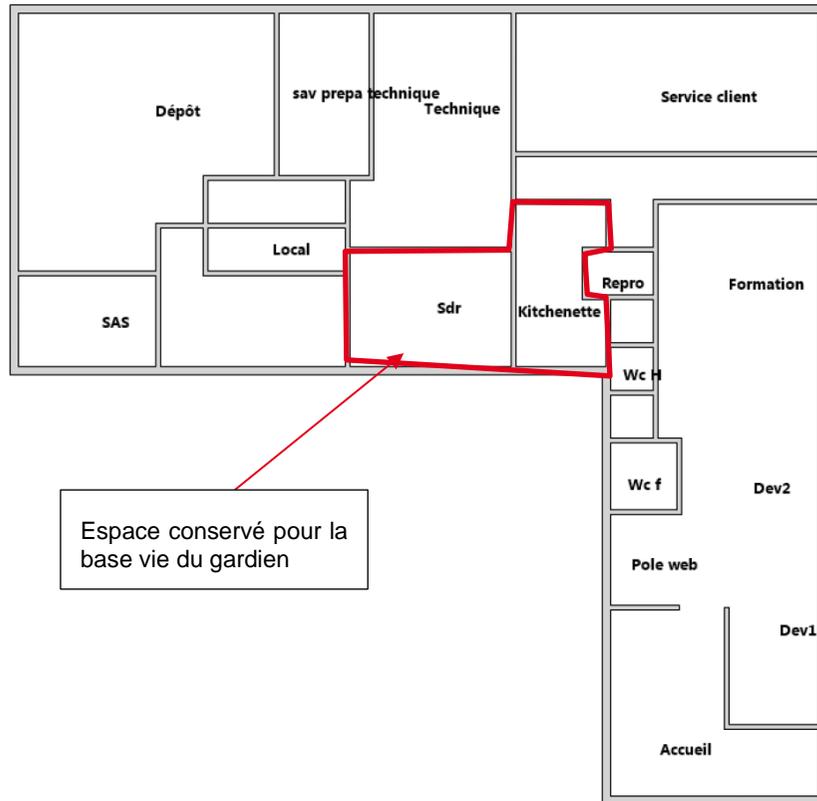
5.1.6 / Évacuation d'eau pluviale aérien

Matériaux	Type : toiture plate avec évacuation non apparente
Description	



5.2 / Bâtiment

5.2.1 / Plans





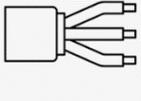
Légende des plans

 Compteur gaz	 Emplacement et numéro pathologie ponctuelle
 Compteur électrique	 Pathologie surfacique
 Compteur eau	 Zones d'accès interdit
 Tableau divisionnaire	

5.2.2 / **Détail intérieur**

Pièces / éléments		Prestation à prévoir
 Chauffage	<input type="checkbox"/> Fioul – <input type="checkbox"/> électrique – <input checked="" type="checkbox"/> gaz – <input type="checkbox"/> poêle à bois - <input type="checkbox"/> poêle à granulés _ <input type="checkbox"/> cheminée <input checked="" type="checkbox"/> Soumis à entretien Emplacement éléments central :	
	Commentaires	estimation
 Adoucisseur	<input type="checkbox"/> Présence d'un adoucisseur date dernière attestation entretien :	
	Commentaires	estimation
 Eaux chaude	<input type="checkbox"/> Production instantanée / <input type="checkbox"/> stockage d'une capacité de Ballon (L) : La production de l'eau chaude est assurée par : <input checked="" type="checkbox"/> chaudière / <input type="checkbox"/> cumulus / <input type="checkbox"/> cumulus thermodynamique / <input type="checkbox"/> unité solaire	
	Commentaires	estimation
	<input checked="" type="checkbox"/> : Le Logement est raccordé à la fibre <input checked="" type="checkbox"/> : Présence de prises de prise RJ45 :	



 Fibre / ADSL	Commentaires	estimation
 Boîtes aux lettres	Présence d'une boîte aux lettres avec clés de style : <input type="checkbox"/> Compact / <input type="checkbox"/> normal / <input type="checkbox"/> fente dans la porte ou la maçonnerie Commentaires	estimation
 électricité	<input checked="" type="checkbox"/> Le bien raccordé via un compteur Linky <input checked="" type="checkbox"/> Un tableau avec disjoncteur et protection différentiel est présent et opérationnel <input type="checkbox"/> Un remplacement du tableau est nécessaire Commentaires : L'installation ne présente pas d'anomalies visuelle. Le rapport de contrôle périodique annuel doit être analysé afin d'affiner cette partie.	estimation
Détecteurs 	<input type="checkbox"/> Présence de détecteurs de fumée _ Nombre : <input type="checkbox"/> Présence de monoxyde de carbone _ Nombre : Commentaires	estimation

Analyse par niveau /pièce



REZ-DE-CHAUSSÉE	
Général	Nature du plancher bas : dalle béton pleine Nature du plafond : Faux plafond sous plénum et dalle béton Nature des murs porteurs : béton

1 ^{ER} ÉTAGE	
Général	Nature du plancher bas : dalle béton pleine Nature du plafond : Faux plafond sous plénum et dalle béton Nature des murs porteurs : béton



6 / LISTE DES TRAVAUX À ENTREPRENDRE DANS LE CADRE D'UNE GESTION MEL ET/OU D'UNE RÉHABILITATION POUR MISE EN LOCATION PAR LA MEL

emplacement	commentaires	estimation
	<p>Commentaires : les vitrages permettent les effractions.</p> <p>Prestations à prévoir : Afin de sécuriser les baies du rez-de-chaussée, il y a lieu de les neutraliser via des tôles selon la procédure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retrait vitrage avec dépose à l'intérieur, - Vissage des ouvrant dans la feuillure afin d'éviter d'endommager le bâti et de permettre d'ouvrir les fenêtres - Remplacement du vitrage par une tôle acier 	6 000 €HT
	<p>Commentaires : Le portail ayant une grande ouverture permet l'entrée de véhicules tractés et lourd</p> <p>Prestations à prévoir : mise en place de 2* 2 blocs de béton en quinconce pour réduire l'entrée et empêcher les véhicules tractés et lourd. Un passage pour véhicule légers doit être maintenu afin de laisser passer les gardiens.</p>	1 000€HT
	<p>Commentaires : le projet impactant le site n'étant pas encore défini, il y a lieu d'éviter la détérioration de ce dernier. Afin de limiter la dégradation dû à l'humidité et au froid, le chauffage doit être maintenue en hors gel.</p> <p>Prestations à prévoir : Entretien de la chaudière (l'estimation ne comprend que l'entretien. Dans le cas d'une réparation un budget supplémentaire est à prévoir).</p>	600 € HT/an
	<p>Commentaires : Entretien des espaces Verts</p> <p>Prestations à prévoir :</p>	

7 / CONCLUSION DU RAPPORT

7.1 / Réserves avant acquisition

Catégorie	Commentaires
Documentation	Avant acquisition, il a été demandé au propriétaire : <ul style="list-style-type: none"> - Factures des fluides - Rapport des contrôles périodiques - Attestation entretien de la chaudière

7.2 / Synthèse

Le site est actuellement en très bon état. Son occupation ne nous a pas permis de recenser des éventuelles pathologies, (cette action sera réalisée lors de la prochaine visite), mais l'aspect extérieur et les salles que nous avons visitées montrent que le site est en bon état.

Le devenir du site n'étant pas encore fixé, il y a lieu de le maintenir en bon état dans le cas où ce dernier soit ré occupé.

Au niveau de la Direction Gestion des Risques et Sécurité, il est envisagé la mise en place d'un gardiennage 24h/24 avec agent sur site. Il est donc important de conserver une pièce alimentée en électricité afin de maintenir le chauffage et l'éclairage.

De plus dans le même contexte, il est important que la mise en sécurité du site n'endommage pas trop le 2nd œuvre, c'est pour cela qu'il est proposé de :

- Reprendre les divers abonnements des fluides
- Maintenir le chauffage en hors gel pour éviter la détérioration des plâtres et les risques inhérents au gel pour les tuyauteries
- Remplacer les vitrages par des plaques acier tout en vissant (dans les feuillures) les ouvrant dans les dormants