



www.agen.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL d'AGEN

SEANCE DU LUNDI 28 SEPTEMBRE 2020

Numéro : **DCM2020_115**

Objet : **APPROBATION DU DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) DE LA VILLE D'AGEN**

Nombre de conseillers municipaux en exercice : **39**

Présents : **34** M. Jean DIONIS du SEJOUR – Maire ; Mme Clémence BRANDOLIN-ROBERT ; M. Mohamed FELLAH ; Mme Baya KHERKHACH ; M. Thomas ZAMBONI ; Mme Nadège LAUZZANA ; M. Jean PINASSEAU ; Mme Marie-Claude IACHEMET ; Mme Rose HECQUEFEUILLE ; M. Nicolas BENATTI ; Mme Carole DEJEAN-SIMONITI ; - Adjoints au Maire ; Mme Maïté FRANCOIS ; Mme Bernadette RICHARD-FAYOLLE ; M. Jean-Pierre LAFFORE ; M. Thierry HERMEREL ; Mme Laurence MAIOROFF ; Mme Claude FLORENTINY ; M. Jean-Marie NKOLLO ; Mme Myriam PEREZ ; M. Denis IMBERT ; M. Farid SI-TAYEB ; Mme Emmanuelle CUGURNO ; M. Jean DUGAY ; M. Bertrand GIRARDI ; Mme Sophie GROLLEAU-BONFANTI ; M. Mickaël GESLOT ; Mme Claire RIVES ; Mme Maryse COMBRES ; M. Frédéric RAUCH ; Mme Fatna KARAM ; Mme Naïma LASMAK ; M. Laurent BRUNEAU ; M. Pierre DUPONT ; Mme Marjorie DELCROS - Conseillers Municipaux.

Absent **1** M. Jean-Max LLORCA

Pouvoir(s) **4** M. Alain KLAJMAN donne pouvoir à M. Jean DUGAY
Mme Anne GALLISSAIRES donne pouvoir à Mme Baya KHERKHACH
Mme Christelle GARCIA-SVERZUT donne pouvoir à Mme Nadège LAUZZANA
M. Hugo DASSY donne pouvoir à M. Thomas ZAMBONI

Président de séance : M. Jean DIONIS du SEJOUR

Secrétaire de séance : Mme Claire RIVES

Date d'envoi de la convocation dématérialisée : **22/09/2020**

Expose :

Dans le cadre du projet global de requalification du centre-ville que la ville d' Agen mène depuis de nombreuses années, plusieurs dispositifs et actions ont été mises en œuvre pour renforcer l'attractivité du cœur de ville pour ses habitants et l'ensemble des usagers.

La volonté est d'agir sur les 3 piliers suivants :

- L'accessibilité et le confort des déplacements,
- Le commerce,
- L'habitat et le confort du parc de logements.

Le projet « Action Cœur Battant » s'est ainsi traduit par la requalification de nombreux espaces publics (notamment la piétonisation du centre-ville). Des aides à l'implantation de nouveaux commerces, à l'animation et la fidélisation de la clientèle ont également été déployées.

Concernant le pilier habitat, le projet urbain global s'est traduit par la mise en place de mesures incitatives en faveur de la rénovation du parc ancien, à travers le lancement de l'OPAH de Renouvellement Urbain sur la période 2018-2023.

Parallèlement, un programme de concession d'aménagement a été initié afin de prendre en charge le volet « renouvellement urbain » de l'OPAH. Dans ce cadre, l'intervention se réalise à l'échelle d'îlots d'habitat dégradés voire très dégradés. Les interventions permettent de traiter des situations d'insalubrité, ou de péril, de vacance structurelle des commerces et des étages avec un dispositif de diversification de l'offre de logements et de modernisation des locaux commerciaux.

En complément, afin de solutionner des problématiques d'immeubles dégradés isolés (en dehors d'îlots), la ville d'Agen a décidé de lancer une Opération de Restauration Immobilière (ORI) par délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2019.

L'ORI vient donc conforter les mesures incitatives portées dans l'OPAH RU.

Selon l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme, les opérations de restauration immobilière (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.* ». L'ORI prescrit donc des travaux de restauration qui conduisent à requalifier les logements dégradés et pour l'essentiel vacants, en les dotant des éléments de confort répondant aux normes d'habitabilité, aux besoins actuels mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles.

L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés. Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée. La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, l'ORI doit être déclarée d'utilité publique. La DUP de l'ORI est précédée d'une enquête publique qui s'appuie sur un dossier, objet de la présente délibération.

Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'article R. 313-24 du code de l'urbanisme. Il doit ainsi comprendre :

1. Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
2. La désignation du ou des immeubles concernés ;
3. L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
4. Une notice explicative qui :
 - Indique l'objet de l'opération ;
 - Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
 - Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;
5. 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.

Dans le cas des ORI, le code de l'urbanisme (article L. 313-4-2) précise que le programme des travaux ainsi que l'enquête parcellaire sont définis après le prononcé de la déclaration d'utilité publique par le préfet.

La procédure de l'ORI se déroule en 3 étapes :

- Phase 1 : Sélection des immeubles avec définition des objectifs globaux et du programme simplifié des travaux
- Phase 2 : Dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « travaux »
- Phase 3 : Enquête parcellaire, programme précis des travaux, et notification aux propriétaire

Il est précisé que tout au long de la procédure, une animation auprès des propriétaires est prévue dans le cadre de l'OPAH afin de les inciter à réaliser les travaux prescrits, avec la possibilité d'intégrer le dispositif de l'OPAH qui leur permet de bénéficier de subventions publiques renforcées.

Par la présente délibération, il est proposé de valider le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'ORI et ainsi d'entamer la phase 2 de la procédure. Après validation, le dossier sera transmis à la préfecture pour instruction et ouverture de l'enquête publique qui durera un mois. A l'issue de l'enquête publique, l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique de l'ORI pourra être pris et aura une durée de 5 ans.

Sur la base de l'arrêté préfectoral, de nouveaux contacts seront pris avec les propriétaires concernés pour les inciter à intervenir sur leur bien, soit en réalisant directement les travaux prescrits, soit en vendant leur bien.

C'est à l'issue de cette nouvelle étape d'animation renforcée que la ville pourra enclencher la phase 3 de l'ORI, correspondant à l'enquête parcellaire qui permet in fine, en cas d'inaction de la part des propriétaires, de procéder à des expropriations.

L'objet de la présente délibération est donc de valider le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'ORI.

Quinze immeubles sont concernés.

	Adresses	Parcelles
1	28 rue Henri Barbusse	AL265
2	7 rue Alsace Loraine	BL263
3	7 bis rue de l'Abreuvoir	BL639
4	3 Bd Sylvain Dumon	BL61
5	55 rue de la Grande Horloge	BK197
6	25 rue de la Grande Horloge	BK587
7	22 Bd de la République	BH189
8	15 rue Voltaire	BH191
9	22 rue Voltaire	BH179
10	46 Bd de la république/35 rue Garonne	BH474
11	19 rue Cœur de Lion	BH139
12	28 rue Cœur de Lion	BH403
13	29 rue Mirabeau	BH491
14	34 rue Mirabeau	BH653
15	7 rue des Généraux Arlabosse	BH639

Quatorze sont totalement vacants, le plus souvent depuis plusieurs années. Trois ont un RDC commercial actif. Ce sont des immeubles dégradés à très dégradés qui nécessitent des travaux lourds de restauration. Ce sont tous des immeubles dont l'état de dégradation impacte fortement sur la qualité de l'environnement urbain, dans des secteurs stratégiques pour le projet de requalification porté par la ville.

La liste et la localisation exacte des immeubles ciblés sont indiquées dans le dossier d'enquête publique annexé à la présente délibération, qui comporte en outre les pièces requises par l'article R. 313-24 du code de l'urbanisme, qui présentent notamment le programme global des travaux par bâtiment, l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le service des domaines et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L313-4 à L313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29 du code de l'urbanisme

Vu, le Code de l'expropriation, notamment ses articles L131-1 à L121-4, R111-1 et R111-2, R112-1 à R112-24, R131-1 et R121-2

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 4 juin 2018 relative à la convention-cadre « Action Cœur de Ville »

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2018 approuvant l'OPAH RU 2018-2023,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2018 approuvant les modalités de la concertation du projet d'aménagement urbain Agen Cœur de Ville (traitement îlots dégradés et revitalisation Castex-Pin),

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2019 relative au lancement de l'Opération de Restauration Immobilière sur son centre-ville,

LE CONSEIL

Oui l'exposé qui précède et adoptant les conclusions du Rapporteur

DELIBERE

ET A L'UNANIMITE

DECIDE

1°/ D'APPROUVER le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière portant sur les 15 immeubles listés ci-dessous :

	Adresses	Parcelles
1	28 rue Henri Barbusse	AL265
2	7 rue Alsace Lorraine	BL263
3	7 bis rue de l'Abreuvoir	BL639
4	3 Bd Sylvain Dumon	BL61
5	55 rue de la Grande Horloge	BK197
6	25 rue de la Grande Horloge	BK587
7	22 Bd de la République	BH189
8	15 rue Voltaire	BH191
9	22 rue Voltaire	BH179
10	46 Bd de la république/35 rue Garonne	BH474
11	19 rue Cœur de Lion	BH139
12	28 rue Cœur de Lion	BH403
13	29 rue Mirabeau	BH491
14	34 rue Mirabeau	BH653
15	7 rue des Généraux Arlabosse	BH639

2°/ DE SOLLICITER Madame la Préfète pour la mise à l'enquête publique du dossier susvisé, en vue du prononcé de la déclaration d'utilité publique au profit de la Commune d'Agen,

3°/ D'AUTORISER le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire
Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture

Affichage le 06/10/2020
Télétransmission le 06/10/2020

Fait et délibéré, les, jour, mois et an que dessus
Pour extrait conforme,
Le Maire d'Agen,

Jean DIONIS du SEJOUR

