



www.agen.fr

**RESTAURATION IMMOBILIERE
EN CENTRE VILLE D'AGEN**

72 boulevard du Président Carnot

**DÉCLARATION D'UTILITÉ
PUBLIQUE TRAVAUX**

NOTICE EXPLICATIVE

Objet et justification de l'opération

Le choix du secteur

La compatibilité avec les documents d'urbanisme

Délai d'exécution des travaux

Référence cadastrale de l'immeuble

Situation locative

1 - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

La Ville d' Agen a engagé une démarche de projet urbain global dont les objectifs portent sur la reconquête et la consolidation du tissu urbain existant.

Elle favorisera ainsi un développement harmonieux entre son centre ville et les espaces périphériques, dans le cadre de la recherche d'un meilleur équilibre social, environnemental et économique.

Les objectifs affirmés de la Ville tendent à une requalification et une redynamisation de son centre, notamment par :

➤ La réhabilitation de l'habitat dégradé et insalubre en vue d'améliorer les conditions d'habitation et d'accueil de la population en centre-ville.

➤ La mise en valeur du patrimoine remarquable du centre-ville, par la révision de la ZPPAUP transformée en Site Patrimonial Remarquable le 22 juin 2017.

➤ Le renforcement de son attractivité.

➤ L'affirmation de sa fonction résidentielle

➤ Le rééquilibrage de la population entre les différents niveaux de ressources et d'âges.

Il s'agira de restaurer une qualité d'habitat qui fasse du centre ville un espace résidentiel reconnu et demandé.

La Ville a donc décidé d'engager différentes procédures d'urbanisme pour permettre la mise en œuvre de dispositifs adaptés permettant d'intervenir sur l'habitat dégradé et insalubre.

C'est ainsi qu'un SPR a été créé en juin 2017 et qu'un Périmètre de Restauration Immobilière été institué par la Ville suivant délibération du Conseil Municipal en date du 4 avril 2005 sur le cœur de Ville. Ce périmètre se superpose au SPR et est délimité :

- au Nord, par les rue des Iles, les boulevards Scaliger et Sylvain Dumon (hors le site des Tanneries)
- à l'Est, par le boulevard du 14 Juillet

- au Sud, par le cours Victor Hugo et la ruePalissy
- à l'Ouest, par l'avenue du Général de Gaulle, le péristyle du Gravier et le Quai Baudin

Elle doit par ailleurs être consolidée par une Déclaration d'Utilité Publique des travaux prescrits par la collectivité.

A titre accessoire, la mise en place de ces procédures pourra permettre de bénéficier des avantages fiscaux afférents à la Loi du 4 août 1962 dite « Loi Malraux ». Ce, dans la mesure où les autres conditions du régime seront respectées.

Le présent dossier soumis à enquête publique est constitué conformément à l'article R 11-3-1 du Code de l'Expropriation. Il précise le programme des travaux et fixe le délai imparti pour leur réalisation.

Les travaux devront aboutir à la restauration complète des immeubles concernés.

Les prescriptions incluses dans le présent dossier permettront de veiller à la qualité architecturale et de garantir la réalisation des travaux.

2 - LE CHOIX DU SECTEUR

a/ La situation géographique

Le Centre Ville d'Agen est scindé par deux boulevards perpendiculaires en leur milieu :

- le Boulevard Carnot coupant la ville du Nord au Sud (de la gare SNCF au Jardin Jayan)
- le Boulevard de la République traversant la ville d'Ouest en Est (de la Place Jasmin à la Place du Pin)

Ces deux axes forment 4 quadrilatères et supportent la majeure partie du secteur commercial de la ville. Ils bénéficient d'une grande animation et d'un emplacement de choix.

La parcelle concernée par le présent dossier se situe au 72 boulevard du Président Carnot.

Cet ensemble bâti est composé de deux immeubles réunis :

- Le premier fait l'angle avec la rue de Viala. C'est un bâtiment en U qui abrite au rez-de-chaussée et en sous-sol La Poste. Il dispose d'une cour à l'arrière. Il s'agit d'un immeuble type haussmannien du XIX^{ème} siècle en pierre de taille avec modénatures et éléments de décors en façades sur boulevard.
- Le second fait l'angle avec la rue de l'Ecole Vieille. Il est plus contemporain (années 50). Il s'inscrit dans le même gabarit que l'immeuble de La Poste.

b/ L'état de l'immeuble

D'un usage Code du Travail, ces bâtiments répondent en termes de structure à des exigences supérieures aux charges d'exploitations requises pour de l'habitation. La structure des bâtiments est saine.

La couverture nécessite une révision.

Les façades sur boulevard et leurs retours sont plutôt qualitatifs à l'exception des menuiseries qui sont à changer.

Les façades sur cour beaucoup plus banales nécessitent un nettoyage, rafraîchissement en plus des menuiseries.

L'état intérieur est dégradé et inadapté à l'usage d'habitat et nécessite des travaux lourds de rénovation et de mise en conformité.

Les volumes sont généreux et permettent d'envisager des logements de qualité. L'organisation autour de la lumière naturelle va être l'enjeu principal.

L'intégralité du bâti nécessite des travaux de restauration qui permettront de produire un programme de logements qualitatif, à la fois lisible pour les usagers dans cette nouvelle affectation d'immeuble et en même temps très respectueux de la lecture première préexistante de l'immeuble sur le boulevard.

c/L'aspect du site

Ce programme de travaux soumis à déclaration d'utilité publique se situe dans un secteur résidentiel de la Ville où l'on trouve une architecture imposante et très stable et un espace de vie bien aéré et bien desservi par de nombreux commerces.

La restauration complète de ces sites permettra une offre de logements qualitativement attrayants et participera à la reconquête de la Ville.

3 - LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME : SPR et PLUI

Les prescriptions générales définies ci-après reflètent le règlement du SPR.

Les prescriptions particulières tendent à une remise en habitabilité et à une restauration complète de l'immeuble en tirant le meilleur parti de l'enveloppe du bâtiment.

Il sera cependant nécessaire de mettre en conformité la réglementation du PLUI. En effet cet immeuble est impacté par la fin d'un linéaire commercial, qu'il faudra supprimer sur ce dernier tronçon. Le bien actuel est référencé en « commerces » au niveau du cadastre, alors qu'il est majoritairement utilisé pour des bureaux. Le changement de destination en logement n'est pas envisageable sans modification de ce linéaire commercial.

De plus, le rez-de-chaussée est surélevé et composé d'un entre sol existant, dont les fenêtres sont habillées de barreaux, qui ne répond pas aux conditions nécessaires à une offre attractive d'un local commercial.

4 - DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Les travaux devront être exécutés dans le délai de SOIXANTE (60) MOIS à compter de l'arrêté préfectoral d'utilité publique.

5 - REFERENCES CADASTRALES DE L'IMMEUBLE EN CAUSE

<i>Commune</i>	<i>Section</i>	<i>Numéro</i>	<i>Superficie</i>	<i>Adresse</i>
----------------	----------------	---------------	-------------------	----------------

AGEN	BE	269	17 a 35 ca	72 boulevard du Président Carnot
------	----	-----	------------	-------------------------------------

6 – ETAT D'OCCUPATION

L'immeuble développe une surface d'environ 5300 m², répartie comme suit :

1. Surfaces vacante :

La surface vacante représente environ 2700 m² dont 2500 m² dans les étages.

2. Surfaces occupées :

- La Poste occupe en rez-de-chaussée et sous-sol du bâtiment le plus ancien au nord-ouest (environ 1600 m²). Elle est locataire de ses locaux.
- Orange occupe une partie du rez-de-chaussée du sous-sol et du r+1 du bâtiment le plus récent au nord-ouest (environ 1000m²). Elle est propriétaire de ses locaux.

Le présent dossier soumis à enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux qui y sont prescrits, comporte tous les éléments nécessaires à l'appréciation de l'enveloppe financière nécessaire à la restauration et à l'ampleur des travaux prévus.