



www.agen.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL d'AGEN

SEANCE DU LUNDI 07 DECEMBRE 2020

Numéro : DCM2020_148

Objet : RECOURS A LA PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE "RESERVE FONCIERE", CONCERNANT LES PARCELLES CADASTREES SECTION BE N°512 (122 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE) ET BL N°249 (141 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE), SUR LA COMMUNE D'AGEN

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 39 L'AN deux mille vingt le lundi sept décembre à dix-huit heures
Le Conseil municipal de la Ville d'Agen s'est réuni en salle des Illustres de l'Hôtel de Ville, en séance à huis clos, en application des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'état d'urgence lié à l'épidémie de covid-19, avec une retransmission en direct des débats sur le site internet de la ville.

Présents : 32
M. DIONIS DU SEJOUR - Maire
Mme BRANDOLIN ROBERT, M. FELLAH, Mme KHERKHACH, M. ZAMBONI, M. PINASSEAU, Mme IACHEMET, M. KLAJMAN, Mme HECQUEFEUILLE, M. BENATTI, Mme DEJEAN-SIMONITI - Adjoint
Mme RICHARD, M. LAFFORE - Conseillers Municipaux
M. HERMEREL, Mme MAIOROFF, Mme FLORENTINY, M. NKOLLO - Conseillers Municipaux Délégués
Mme PEREZ - Conseillers Municipaux
Mme GALLISSAIRES - Conseillers Municipaux Délégués
M. IMBERT - Conseillers Municipaux
Mme CUGURNO - Conseillers Municipaux Délégués
Mme GARCIA-SVERZUT - Conseillers Municipaux
M. DUGAY, M. GIRARDI - Conseillers Municipaux Délégués
M. GESLOT, Mme RIVES, M. RAUCH, Mme KARAM, Mme LASMAK, M. BRUNEAU, M. DUPONT, Mme DELCROS - Conseillers Municipaux

Absent(s)
M. SI-TAYEB (absent excusé)

Pouvoir(s) 6
Mme LAZZANA (donne pouvoir à M. FELLAH), Mme FRANCOIS (donne pouvoir à M. NKOLLO), M. LLORCA (donne pouvoir à Mme MAIOROFF), Mme GROLLEAU (donne pouvoir à M. BENATTI), M. DASSY (donne pouvoir à M. ZAMBONI), Mme COMBRES (donne pouvoir à M. DUPONT)

Président de séance : M. Jean DIONIS du SEJOUR

Secrétaire de séance : M. Mickaël GESLOT

Date d'envoi de la convocation dématérialisée : 01/12/2020

Exposé :

La Ville d'Agen souhaite acquérir soit par voie amiable, soit par voie d'expropriation, des immeubles situés 122 boulevard de la République, représenté par la parcelle cadastrée section BE n°512, propriété de Madame Laurence DAUBA, et 141 boulevard de la

République, représenté par la parcelle cadastrée section BL n°249, propriété de la SCI H 62. Ces acquisitions doivent permettre de constituer des réserves foncières dans le cadre du projet urbain « Agen Cœur Battant », réaffirmé dans la convention « Action Cœur de Ville » et par la reconduction et l'amplification de son action de soutien à la réhabilitation des logements anciens du centre-ville, par l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain) et le périmètre de l'ORI (Opération de Restauration Immobilière).

Suite à l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU, des îlots d'habitat dégradés ont été repérés, notamment au sein du linéaire situé entre la place Castex et la place du Pin, dont l'îlot « République-Kléber » objet de cette procédure.

C'est à ce titre, que la Ville d'Agen souhaite recourir à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique « réserve foncière » concernant les parcelles cadastrées section BE n°512 et BL n°249, situées respectivement 122 boulevard de la République et 141 boulevard de la République à Agen (47000).

Préalablement à cette démarche, la Ville d'Agen a sollicité l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Agen-Garonne pour se porter acquéreur sur ce même secteur, des biens situés 40 rue Kléber et 120 boulevard de la République (parcelles cadastrées section BE n°510 et BE n°511) et 124 boulevard de la République (parcelle cadastrée section BE n°513) à Agen (47000).

Ces deux immeubles propriétés de l'EPFL Agen-Garonne, ainsi que l'immeuble sis 122 boulevard de la République, constitueront un ensemble immobilier suffisamment conséquent pour réaliser un projet de renouvellement urbain.

En ce qui concerne le bien sis 141 boulevard de la République, inoccupé et vétuste, son acquisition permettra l'élargissement de la rue Lamartine, par le biais de sa démolition.

Enjeux

Le projet envisagé pour le bien situé 122 boulevard de la République consisterait à la démolition du bâtiment actuel, ainsi que des deux immeubles contigus, propriété de l'EPFL Agen-Garonne, afin d'édifier un nouvel immeuble proposant des logements résidentiels avec un/ou des commerces en rez-de-chaussée. Ce projet serait réalisé au regard des besoins répertoriés sur le territoire (suite notamment à l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU), avec un habitat sans caractère social, à destination de propriétaires bailleurs ou occupants, bénéficiant d'un/ou des commerces en rez-de-chaussée abritant des activités tertiaires, dans le respect du linéaire de sauvegarde des commerces de proximité instauré par la Ville d'Agen, et en vigueur sur cette partie du boulevard de la République.

Le bien sis 122 boulevard de la République est estimé à 103 912.5 € arrondi à 104 000 € (soit 163 m² * 637.5 €/m²).

Cette estimation se réfère à l'avis du Domaine établi en date du 17/02/2020 (joint à la présente délibération), d'un montant de 125 000 € soit 750 €/m². Cette évaluation nous offre une marge de +/- 15%, que nous appliquons en moins-value de 15%, soit : 750 €/m²*0.85= 637.5 €/m².

Quant au projet envisagé pour le bien situé 141 boulevard de la République, celui-ci consisterait à la démolition du bâtiment actuel. En effet, la Ville d'Agen étant déjà propriétaire de la parcelle BL n°683, située dans le prolongement dudit bien, cela permettrait d'élargir l'amorce de la rue Lamartine donnant sur le boulevard de la République et ainsi, offrirait une cohérence architecturale et urbaine au quartier.

Le bien sis 141 boulevard de la République est estimé à 66 300 € (soit 104 m² * 637.5 €/m²), selon la même méthode de calcul que pour le bien précédent, au vu de son état de vétusté similaire.

Au regard de ces éléments, il s'avère important pour la Ville d'Agen d'intervenir pour la mise en œuvre de ces projets, dans le but de redynamiser ce quartier d'hyper-centre et de proposer une nouvelle offre de logements résidentiels et de locaux commerciaux attractifs, en réhabilitant de manière complète ces bâtiments.

Ainsi, et conformément aux documents d'urbanisme, l'objectif recherché est de résorber les habitats en états de friche urbaine, en proposant de nouveaux locaux commerciaux adaptés aux besoins économiques et de développements recherchés par les commerces de centre-ville, ainsi que de nouveaux logements à usage d'habitation, adaptés aux besoins de la population urbaine en plein renouvellement.

Utilité publique de l'acquisition de ces immeubles

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de l'Agenais prévoit de diversifier l'offre de logements et de l'équilibrer géographiquement, afin de garantir une mixité sociale sur le territoire, dans le but d'améliorer la qualité résidentielle en privilégiant la construction de logements proches des services et des commerces, de réduire la consommation de foncier à des fins résidentielles, de mener une politique de réserve foncière sur le territoire du SCoT du Pays de l'Agenais, en intervenant en priorité sur les espaces stratégiques à se réapproprié (dents creuses, espaces libres délaissés, secteurs insalubres, friche urbaine).

Ainsi, il est précisé que les enjeux imminents sur le territoire agenais sont notamment de réduire la consommation de foncier à des fins résidentielles et de proposer, en location ou pour l'accession à la propriété, des logements à prix abordables, permettant de satisfaire l'objectif de mixité sociale.

Pour ce faire, il est clairement mentionné une nécessité de densifier ou de requalifier les espaces déjà urbanisés, de reconquérir les « dents creuses » et de **procéder au « recyclage » des îlots urbains dégradés dans les quartiers anciens**. Il est également nécessaire d'encourager et d'accompagner le renouvellement urbain et la sortie de vacance des logements.

Cela passera nécessairement par l'engagement d'une action foncière pour le développement et le renouvellement de l'habitat, en prévoyant par exemple, d'intervenir dans les quartiers anciens (notamment touchés par des problèmes d'insalubrité, de vétusté ou de vacance), d'engager des actions de réorganisation du foncier, de **créer des réserves foncières stratégiques** sur les secteurs desservis par les transports en commun, et d'utiliser les outils de création de réserves foncières au profit d'un objectif de mixité sociale.

Aussi, la Ville d'Agen a redéfini une politique foncière afin de réhabiliter son centre-ville en évitant de laisser des espaces ou des immeubles non occupés et non entretenus.

Dans le cadre de son projet urbain global « Agen Cœur Battant », réaffirmé dans le convention « Action Cœur de Ville », ainsi que la reconduction et l'amplification de son action de soutien à la réhabilitation des logements anciens de centre-ville, à la fois incitative et coercitive de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain) et de l'ORI (Opération de Restauration Immobilière), la Ville d'Agen se présente comme l'acteur principal face à ses enjeux.

Pour ce faire, et au vu des objectifs définis par les documents d'urbanisme applicables en zone UA1, et plus généralement sur le territoire de l'Agglomération d'Agen, la mise en réserve foncière des parcelles cadastrées section BE n°512 et BL n°249, dont les immeubles nécessitent des travaux de rénovation important et étant pratiquement totalement vacants, s'inscrit parfaitement dans cette dynamique de reconquête de l'espace foncier.

Un projet d'utilité publique est donc indispensable, afin de maîtriser ces unités foncières que sont les parcelles cadastrées section BE n°512 et BL n°249, pour la poursuite et la réussite des projets envisagés, menés en cohérence avec les objectifs du SCoT du Pays de l'Agenais et du PLUi de l'Agglomération d'Agen.

Vu la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire,

Vu le décret n°2020-1257 du 14 octobre 2020 déclarant l'état d'urgence sanitaire,

Vu le décret n°2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire,

Vu les articles L.2122-21 et L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.210-1, L.213-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l'Agenais approuvé le 28 février 2014, et révisé le 11 février 2020, y compris ses annexes,

Vu le PLU intercommunal approuvé le 22 juin 2017, y compris ses annexes ;

LE CONSEIL

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

DELIBERE, ET A L'UNANIMITE

DECIDE

1°/ DE VALIDER le projet de « réserve foncière » concernant les parcelles cadastrées section BE n°512, sise 122 boulevard de la République à Agen (47000) et BL n°249, sise 141 boulevard de la République à Agen (47000),

2°/ D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant, à recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique aux fins de constitutions de réserves foncières, concernant les parcelles cadastrées section BE n°512 et BL n°249,

3°/ DE CONFIRMER ainsi le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique « réserve foncière »,

4°/ DE SOLLICITER Monsieur le Préfet de Lot-et-Garonne pour l'ouverture d'une enquête publique unique,

5°/ D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant, le cas échéant, à saisir le Juge de l'Expropriation,

6°/ D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant, à rédiger et à signer tout document inhérent à ces procédures.

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 à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture

Affichage le 14/12/2020

Télétransmission le 14/12/2020

Fait et délibéré, les, jour, mois et an que dessus

**Pour extrait conforme,
le Maire d'Agen,**



Jean DIONIS du SEJOUR