



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2024

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 17/09/2024

Publication :
le 27/09/2024

Délibération n° D-2024-329

Opération de Restauration Immobilière 3 (ORI 3) - Demande
d'ouverture d'une enquête parcellaire - 43 rue Saint-Gelais et
29 rue Victor Hugo

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Michel PAILLEY, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN

Excusés :

Madame Yvonne VACKER.

Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine

**Opération de Restauration Immobilière 3 (ORI 3) -
Demande d'ouverture d'une enquête parcellaire - 43
rue Saint-Gelais et 29 rue Victor Hugo**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort a engagé une action forte, en mobilisant l'ensemble des moyens d'intervention, incitatifs d'une part, par la mise en place d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) successives à partir de 2017, coercitifs d'autre part, par le biais d'Opérations de Restauration Immobilière successives à partir de 2011.

Ce dispositif d'intervention sur l'habitat ancien permet de redynamiser l'initiative privée afin que l'ensemble des propriétaires réinvestissent dans leur patrimoine immobilier à hauteur des enjeux réels de revalorisation du parc de logements.

Suite à l'arrêté préfectoral modifié du 27 août 2019 déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière de 16 immeubles d'habitation, les propriétaires concernés ont été contactés afin de les informer notamment de leur obligation d'exécuter les travaux définis par les prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Des résultats significatifs ont été observés sur la plupart des immeubles concernés en termes d'engagement et de réalisation des travaux ; toutefois, pour deux immeubles figurant dans le dossier d'enquête parcellaire ci-annexé, aucun engagement n'a pu être obtenu de la part des propriétaires concernés.

Il est donc proposé de poursuivre à leur encontre la procédure, par la mise à l'enquête parcellaire de leur immeuble en vue d'obtenir leur cessibilité par arrêté préfectoral conduisant à une éventuelle expropriation desdits biens.

Vu les articles L.313-4 et suivants et R.313-26 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux opérations de restauration immobilière ;

Vu les articles L.313-4-2 et R.313-28 du Code de l'Urbanisme précisant que les propriétaires concernés peuvent interrompre le cours de la procédure et éviter la cessibilité de leur immeuble en prenant l'engagement lors de l'enquête parcellaire d'exécuter les travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 août 2019 modifié déclarant d'utilité publique le troisième programme de travaux de restauration immobilière portant sur seize immeubles ;

Vu les délibérations du Conseil municipal du 20 mars 2023 et du Conseil d'Agglomération du 27 mars 2023 approuvant la convention partenariale OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain) de la Communauté d'Agglomération du Niortais 2023-2028 ;

Vu le dossier d'enquête parcellaire ci-annexé ;

Vu la vacance, l'obsolescence, voire la dégradation importante des 2 immeubles à usage mixte pour l'un, et d'habitat pour l'autre, cadastrés section BW n°125 (43 rue Saint Gelais) et section BX n°603 et 604 (29 rue Victor Hugo) ;

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- solliciter auprès de Madame la Préfète l'ouverture d'une enquête parcellaire ;

- approuver le dossier d'enquête parcellaire portant sur les deux immeubles susvisés de l'Opération de Restauration Immobilière III ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à solliciter un arrêté de cessibilité auprès de Madame la Préfète ;
- autoriser sa signature ainsi que toute pièce afférente à la mise en œuvre de cette procédure.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Aurore NADAL

Jérôme BALOGÉ

Ville de Niort

Opération de restauration
immobilière du centre ancien

Dossier d'enquête parcellaire

Article L. 313-4-2
du Code de l'urbanisme

Sommaire

1 - Note explicative

1.1 - Rappel du contexte :

1.2 - Poursuite de la procédure : lancement de l'enquête parcellaire

2 - Plan parcellaire

3 - État parcellaire

4 - Délibération du Conseil Municipal

5 - Pièces annexes :

5.1 - Arrêté préfectoral du 27 août 2019 déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière III

5.2 - Arrêté préfectoral du 10 septembre 2019 modifiant l'arrêté du 27 août 2019

Ville de Niort

Opération de restauration immobilière
du centre ancien

Dossier d'enquête parcellaire

1 - Note explicative

1.1 - Rappel du contexte :

Face aux enjeux de vacance, d'obsolescence et de forte dégradation d'une partie du parc de logements privés, la Ville de Niort a décidé d'engager une action forte, en mobilisant l'ensemble des moyens d'intervention, à la fois incitatifs et coercitifs avec :

- Une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU) de 2007 à 2012 renforcée par une première Opération de Restauration immobilière sur 13 immeubles (21 parcelles) en janvier 2011.
- Une deuxième Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU) de 2013 à 2017 renforcée par une seconde Opération de Restauration immobilière sur 8 immeubles dont 3 inclus dans le périmètre de la géographie prioritaire de la politique de la Ville en janvier 2016.
- Une troisième Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU) de 2018 à 2022 sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Niortais renforcée par une troisième Opération de Restauration immobilière sur 16 immeubles en septembre 2019.

Avec ces dispositifs d'intervention successifs, la Ville de Niort se dote des moyens pour redynamiser l'initiative privée, afin que l'ensemble des propriétaires réinvestissent dans l'immobilier à hauteur des enjeux réels de revalorisation du parc de logements.

Le volet incitatif se traduit par le soutien des propriétaires grâce à l'octroi de participations financières importantes de l'ANAH, de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la Ville de Niort pour les travaux de réhabilitation des logements. Les objectifs de l'OPAH RU sont centrés sur :

- L'amélioration du confort, de la sécurité, de la salubrité et les économies d'énergie ;
- La réduction de la vacance ;
- La maîtrise des loyers.

Le volet coercitif se traduit, sur le fondement de la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux de restauration immobilière, par la faculté de prescrire l'exécution de travaux concourant à la restauration complète des immeubles sous contrainte de délai. Les travaux sont en effet rendus obligatoires pour les propriétaires, qui doivent les exécuter dans les délais prescrits sous peine d'expropriation de leurs immeubles.

La Ville de Niort a décidé d'intervenir en priorité sur certains immeubles, le choix étant dicté par plusieurs critères tels que l'état de dégradation voire d'insalubrité, l'obsolescence, la vacance des logements ou une situation d'occupation difficile.

Au vu des résultats de la première DUP de Restauration Immobilière, une deuxième Opération de Restauration Immobilière a été déclarée d'utilité publique le 20 janvier 2016 concernant 8 immeubles dont 3 inclus dans le périmètre de la géographie prioritaire de la politique de la Ville. Une troisième Opération de Restauration Immobilière a été déclarée d'utilité publique le 27 août 2019, modifié par arrêté préfectoral du 10 septembre 2019.

1.2 - Poursuite de la procédure : lancement de l'enquête parcellaire

Sur le fondement de la déclaration d'utilité publique de travaux de restauration immobilière, prononcée par arrêté préfectoral du 27 août 2019 modifié, la société URBANiS, chargée de l'animation de l'ORI 3, a notamment informé les propriétaires concernés de leur obligation d'exécuter les travaux définis par les prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête préalable à déclaration d'utilité publique.

Si des résultats significatifs sont observés sur la plupart des immeubles concernés en termes d'engagement et de réalisation de travaux, en revanche pour les immeubles figurant dans le dossier d'enquête parcellaire ci-annexé, aucun engagement n'a pu être obtenu de la part des propriétaires concernés.

Il s'avère par conséquent nécessaire de poursuivre la procédure à leur encontre par la mise à l'enquête parcellaire, en vue de la cessibilité des immeubles, préalablement à une éventuelle expropriation.

Le présent dossier est ainsi constitué en application de l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et comprend :

- *la présente notice explicative*
- *un plan parcellaire*
- *un état parcellaire*
- *la délibération du Conseil Municipal*
- *et pour mémoire, en pièces annexes, l'arrêté préfectoral du 27 août 2019 déclarant d'utilité publique le projet d'ORI 3 et l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2019 modifiant l'arrêté du 27 août 2019.*

La mise à l'enquête parcellaire dudit dossier a pour objet de désigner avec exactitude les propriétaires ainsi que les immeubles leur appartenant concernés. A cet effet, un questionnaire sera joint à la notification faite aux propriétaires de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête parcellaire.

En application de l'article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme, l'enquête parcellaire permettra également aux propriétaires de manifester leur intention de réaliser les travaux déclarés d'utilité publique sur leur immeuble, et d'être exclus dans ce cas de l'arrêté préfectoral de cessibilité.

Dans ce cas, en application de l'article R 313-28 du code de l'urbanisme, « les propriétaires qui décident de réaliser ou de faire réaliser les travaux dont le détail leur a été notifié doivent produire... » pendant l'enquête parcellaire :

- « a) Une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux, qui ne peut être supérieur à celui fixé par l'autorité expropriante ;
- b) La date d'échéance des baux et, s'il y a lieu, les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent, dans les conditions prévues à l'article L.313-7 ».

Un nouvel arrêté de cessibilité pourra être pris en cas de non respect de l'engagement de réaliser les travaux pris par le propriétaire lors de l'enquête parcellaire.

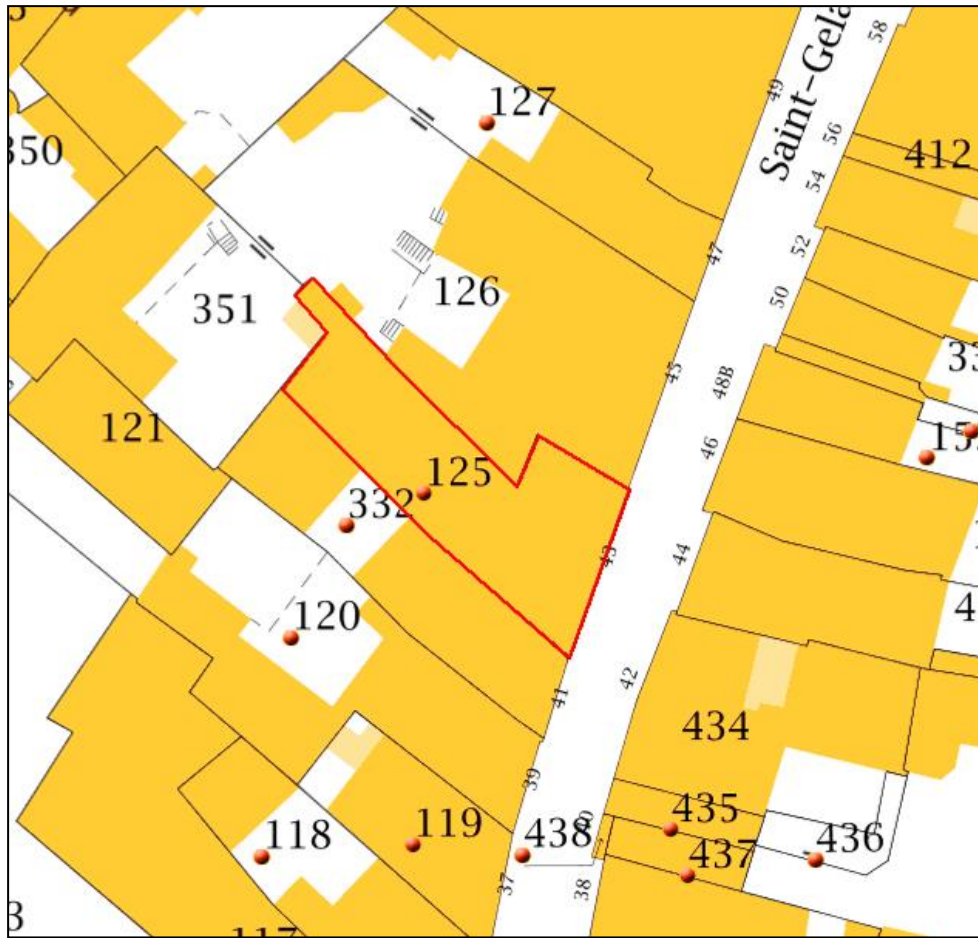
Dans ce cas et à défaut de vente amiable, la procédure se poursuivra par la saisine du juge de l'expropriation qui procédera au transfert de propriété de l'immeuble par voie d'ordonnance d'expropriation et fixera le montant de l'indemnisation, la prise de possession de l'immeuble n'intervenant qu'après le paiement ou la consignation desdites indemnités.

Ville de Niort

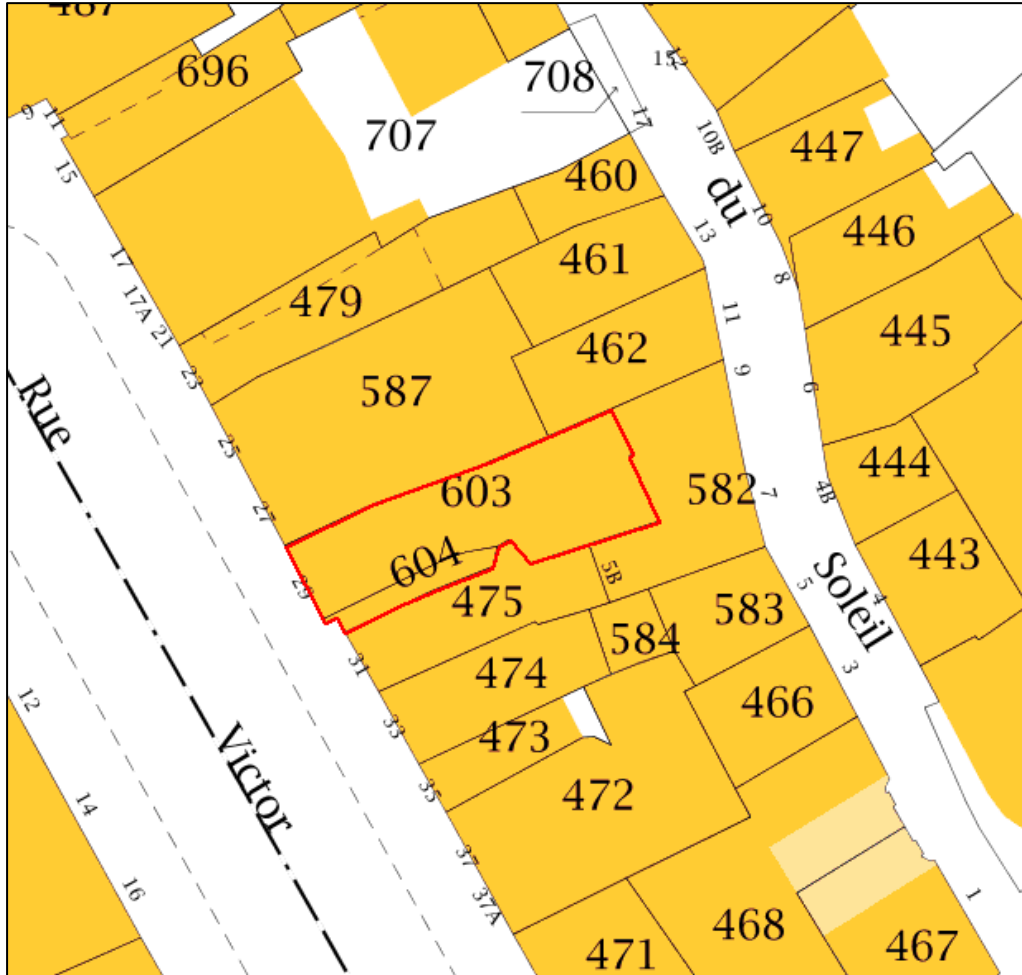
Opération de restauration immobilière
du centre ancien

Dossier d'enquête parcellaire

2 - Plan parcellaire



43 rue Saint-Gelais – BW 125



29 rue Victor Hugo – BX n° 603 et 604

Ville de Niort

Opération de restauration immobilière
du centre ancien

Dossier d'enquête parcellaire

3 - État parcellaire

ETAT PARCELLAIRE

CADASTRE			Surface totale en m ²	Nature	IDENTITE DES PROPRIETAIRES		EMPRISE			HORS EMPRISE	
Section	N°	Adresse ou lieu dit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'administration*	P o u t	N° du cadastre	Surface en m ²	N° du cadastre	Surface en m ²
BW	125	43 rue Saint-Gelais	232	Bâti		IDEM	T	125	232		

ETAT PARCELLAIRE

CADASTRE			Surface totale en m ²	Nature	IDENTITE DES PROPRIETAIRES		EMPRISE		HORS EMPRISE		
Section	N°	Adresse ou lieu dit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'administration*	P o u t	N° du cadastre	Surface en m ²	N° du cadastre	Surface en m ²
BX	603	29 rue Victor Hugo	145	Bâti		IDEM	T	603	145		
	604		22					604	22		

3 Ville de Niort

Opération de restauration immobilière
du centre ancien

Dossier d'enquête parcellaire

4 - Délibération du Conseil
Municipal

..

Ville de Niort

Opération de restauration immobilière
du centre ancien

Dossier d'enquête parcellaire

5 - Pièces annexes :

1) Arrêté préfectoral du 27 août
2019 déclarant d'utilité
publique l'ORI III

2) Arrêté préfectoral du 10
septembre 2019 modifiant
l'arrêté du 27 août 2019