

République Française



Ville de Draguignan

N° 2021-180

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
39	39	37

**OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORD) :
ENQUÊTE PUBLIQUE ET DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Mairie de Draguignan

**EXTRAIT des Registres des Délibérations du Conseil Municipal
de la Ville de Draguignan**

Séance du 15 décembre 2021

L'An deux mille vingt et un, le 15 décembre à 17H00, le CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO, Maire.

PRÉSENTS :

RICHARD STRAMBIO, CHRISTINE PRÉMOSELLI, GRÉGORY LOEW, FRANÇOIS GIBAUD, CHRISTINE NICCOLETTI, BRIGITTE DUBOUI, HUGUES BONNET, SYLVIE FRANCIN, ALAIN HAINAUT, STÉPHAN CÉRET JACQUET, LISA CHAUVIN, BERNARD BONNABEL, MARIE-CHRISTINE GUIOL, ALAIN VIGIER, MICHEL PONTE, BRUNO SCRIVO, ANNE-MARIE COLOMBANI, CHRISTIAN MAMECIER, RICHARD DEVELETTE, SYLVIANE NERVI SITA, MARTINE ZERBONE, JEAN-PIERRE SOUZA, ÉVELYNE LORCET, RICHARD TYLINSKI, OLIVIER GORDE, MAGALI TROIN DAL VECCHIO, JEAN-DANIEL SANTONI, CHRISTINE VILLELONGUE, JEAN-BERNARD MIGLIOLI, MATHIEU WERTH

PROCURATIONS :

SOPHIE DUFOUR à JEAN-PIERRE SOUZA, JEAN-YVES FORT à CHRISTINE PRÉMOSELLI, DANIELLE ADOUX COPIN à MICHEL PONTE, FRANÇOISE MAURICE à BRIGITTE DUBOUI, LAURELINE AUBOURG BASTIANI à RICHARD TYLINSKI, RENÉ DIES à JEAN-BERNARD MIGLIOLI, CAMILLE DIQUELOU à CHRISTINE VILLELONGUE

ABSENTS :

FRANCK GRIGOLO, PHILIPPE SCHRECK

Secrétaire de Séance :

GRÉGORY LOEW

Publié le : 22 DEC. 2021

RAPPORTEUR : SYLVIE FRANCIN

Le Projet Urbain Global suivi par le dispositif Action Cœur de Ville se sont traduits par la mise en place de mesures incitatives en faveur de la rénovation du parc ancien, à travers le lancement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) 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.

En complément, afin de solutionner des problématiques d'immeubles dégradés isolés (en dehors d'îlots), la ville de Draguignan a décidé de lancer une Opération de Restauration Immobilière (ORI) par délibération du Conseil Municipal en date du 25 mars 2021.

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 postérieurement au 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 propriétaires.

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. À 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.

Onze immeubles sont concernés.

	Adresses	Parcelles
1	4 bd du Jardin des Plantes	AB1 – AB2
2	2 rue du Jardin des Plantes	AB1401
3	2 rue du Dragon – 1 Grand Rue	AB1075 – AB 1076
4	23 rue de l'Observance	AB386
5	6 montée Saint Clair	AB275 – AB276
6	4 rue de la Vieille Halle	AB317
7	4 place du Marché	AB941
8	19 rue du Piquet Vieux – 19 traverse du Cros	AB599
9	15 rue de la République	AB1523
10	17 rue de la République	AB1214
11	4 rue des Potiers	AB459

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 L. 313-4 à L. 313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29 du code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'expropriation, notamment ses articles L. 131-1 à L. 121-4, R111-1 et R111-2, R112-1 à R112-24, R131-1 et R121-2 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 septembre 2018 relative à la convention-cadre « Action Cœur de Ville » ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2017-114 du 19 septembre 2017 et n° 2018-065 du 19 avril 2018, approuvant la conclusion d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) du centre-ville de Draguignan, pour la période 2018/2023 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2021-046 en date du 25 mars 2021 relative au lancement de l'Opération de Restauration Immobilière sur son centre-ville.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède,
À L'UNANIMITÉ

- approuve le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière portant sur les onze immeubles listés ci-dessus ;
- autorise Monsieur le Maire à solliciter Monsieur Le Préfet 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 de Draguignan ;
- dit que la commune pourra solliciter la déclaration d'utilité publique à son profit ou au profit d'un concessionnaire, dans le cas de la mise en place d'une concession d'aménagement pour cette opération.

Fait à Draguignan, le 15/12/2021

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération,



Richard STRAMBIO

Maire de Draguignan

Président de Dracénie Provence Verdon agglomération
Conseiller Régional