

Délibération n° 8

Conseil municipal du 29 janvier 2010

Centre Ville - Opération de Restauration Immobilière Decré-Bouffay - Bilan de la concertation préalable - Dossier d'enquête publique préalable à la DUP des travaux de restauration - Demande au Préfet - Approbation

*M. ROBERT, Adjoint,
donne lecture de l'exposé suivant :*

Exposé

Depuis septembre 2007, la Ville de Nantes conduit, en lien avec ses partenaires, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le quartier Decré-Bouffay dont le suivi-animation est assuré par un prestataire externe mandaté par la Ville à cet effet : Urbanis. L'OPAH est ciblée sur 124 immeubles dégradés ou en voie de dégradation, parmi lesquels figure un ensemble de 17 immeubles prioritaires dont la restauration est jugée impérative.

L'OPAH est un dispositif incitatif qui permet aux propriétaires des 124 immeubles qui souhaitent conduire un projet de restauration global de leur bien de bénéficier de subventions importantes octroyées par divers financeurs : Ville de Nantes, Nantes Métropole, Conseil Général, Conseil Régional et Agence Nationale de l'Habitat. Ce dispositif de financement permet d'allouer des aides variant de 15% à 70% du montant des travaux HT.

Toutefois, les études réalisées ainsi que les constats opérés par Urbanis dans le cadre de sa mission d'animation ont montré qu'il s'avèrera parfois nécessaire de passer de la simple incitation utilisée dans l'OPAH à une contrainte plus forte pour faire réaliser des programmes de réhabilitation très lourde. En complément de l'OPAH, la Ville dispose ainsi de la possibilité de mettre en œuvre un dispositif coercitif, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

L'ORI se définit comme une opération d'aménagement visant la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité des immeubles visés. Elle a pour objectif de rendre obligatoires les travaux sur les immeubles les plus dégradés : les travaux de remise en état de certains bâtiments étant déclarés d'utilité publique (DUP). Après diagnostic et édicition de prescriptions de travaux, ces derniers sont notifiés aux propriétaires qui ont obligation de les exécuter dans un délai fixé par la Ville.

Le Conseil Municipal, lors de sa séance du 26 juin 2009, a approuvé le principe de lancement d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) en complément de l'OPAH Décret – Bouffay ainsi que les modalités de concertation préalable relatives à cette opération. L'ORI s'inscrit de façon complémentaire au dispositif incitatif qu'est l'OPAH dont elle constitue le volet coercitif.

La mise en œuvre de l'ORI a été envisagée en 3 phases :

Phase 1 : 2008-2009

- Etude préalable à la mise en œuvre de l'ORI portant sur 17 immeubles dégradés et sur un immeuble en voie de dégradation de l'OPAH en vue d'arrêter la liste définitive des immeubles ciblés par la DUP de travaux, sur décision du Comité de pilotage du 24 novembre 2009.
- Concertation préalable conduite sur les semaines 39, 40 et 41.

Phase 2 : 2010

- Enquête publique préalable à DUP portant sur les immeubles cibles.
- Arrêté préfectoral déclarant les travaux d'utilité publique (DUP Travaux).
- Notification de la DUP aux propriétaires.

Phase 3 : 2011-2015

- Enquêtes parcellaires.
- Notification individuelle aux propriétaires des programmes de travaux prescrits.
- Arrêtés de cessibilité à l'encontre des propriétaires refusant les travaux.
- Engagemement, si nécessaire, des procédures d'acquisition (voie amiable/ préemption / expropriation).

Il s'agit, à présent d'établir le bilan de la concertation préalable à l'ORI et d'approuver le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du programme de travaux pour 15 immeubles ci-annexé, constitué en application des articles L313-4 et suivants du code de l'urbanisme.

La concertation sur ce projet a revêtu les formes suivantes :

Parution d'articles :

- Informations générales relatives à l'opération délivrées aux nantais dans le cadre d'articles parus dans la presse locale (Presse Océan du 19/09/2009 et Ouest France du 29/09/2009) et municipale (Nantes Passion n°187),
- Information relayée en ligne sur Nantes.fr - rubrique urbanisme-habitat.

Edition, diffusion et mise à disposition de documents d'information :

- Edition du journal de projet de l'OPAH n°2 présentant de façon générale les résultats de l'OPAH ainsi que la procédure de restauration immobilière (cf. annexe 1) ;
- Edition d'une plaquette spécifique relative à l'Opération de Restauration Immobilière exposant les intentions de la Ville et divers points relatifs à l'ORI : définition juridique, conséquences pour le propriétaire, déroulé de procédure, contenu du dossier d'enquête publique préalable à DUP et préalable à l'enquête parcellaire, relogement,... (cf. annexe 2) ;
- Diffusion du journal de projet dans les boîtes aux lettres des 124 immeubles ciblés par l'OPAH ;
- Envoi d'un courrier d'information accompagné de ces deux documents à l'ensemble des syndicats nantais ;
- Mise à disposition du public de ces deux documents dans le hall d'accueil de l'Hôtel de Ville, dans les locaux de l'équipe de quartier Centre Ville, dans le hall d'accueil de la DGDU ainsi qu'au local de l'OPAH ;
- Envoi des documents au service Nantes Plus pour relais d'information de façon à orienter au mieux les appels du public.

Mise en place d'une exposition spécifique :

- Mise en place d'une exposition spécifique sur trois semaines, du 21 septembre au 10 octobre 2009, dans les locaux de l'OPAH avec tenue de permanences les mardis matin, les mercredis après-midi ainsi que les samedis, et possibilité en sus de prises de rendez-vous particuliers ;

- Pose de panneaux d'informations sur les vitrines du local de l'OPAH pour relayer les principales informations relatives à l'ORI ;
- Mise à disposition en ce lieu d'un registre d'observation et de documents : journaux de projet n°1 et 2, plaquettes d'informations spécifiques relatives à l'OPAH et à l'ORI, convention d'OPAH et ses avenants, délibérations relatives à l'ORI et à l'OPAH.

Globalement, sur la durée de la concertation préalable, peu de remarques ont été consignées : onze personnes se sont présentées aux heures de permanences, deux appels ont été recensés et un Email réceptionné. Aucune observation défavorable n'a été inscrite sur le registre. S'agissant des questions posées : dix ont concerné l'ORI avec des interrogations d'ordre très général sur la procédure et ses contraintes, ainsi que sur le dispositif d'aides mis en œuvre dans le cadre de l'OPAH. Les réponses apportées sur l'ORI se sont référées aux éléments indiqués dans la plaquette réalisée spécifiquement à cet effet, en indiquant bien les différentes phases de l'opération de façon à rassurer notamment les propriétaires sur les négociations pouvant être conduites dans ce cadre pour la réalisation des travaux. Pour ce qui concerne le profil des personnes venues s'informer sur l'ORI, il s'agit principalement de propriétaires occupants. Seulement deux bailleurs sont venus se renseigner. Un syndic a également manifesté sa crainte de voir des travaux globaux imposés à des propriétaires éprouvant déjà des difficultés à financer spontanément des travaux partiels.

Cette phase de concertation a été l'occasion d'exposer clairement au public les différentes étapes de la procédure d'ORI ainsi que ses contraintes, mais également de faire connaître le dispositif d'aides de l'OPAH et d'inciter les copropriétés à réaliser des diagnostics d'architecte.

A l'issue de l'étude préalable à la mise en œuvre de l'ORI réalisée en 2008-2009 par Urbanis, et sur proposition du Comité de Pilotage réuni le 24 novembre 2009, un dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du programme des travaux pour 15 immeubles a été constitué, en application des articles L313-4 et suivants du code de l'urbanisme. Les immeubles concernés sont les suivants :

- | | | |
|---------------------------|-------------------------|--|
| - 14 rue de la Bâclerie | - 1 rue des Echevins | - 15-17 rue des Petites Ecuries |
| - 15 rue de la Barillerie | - 9 rue de l'Emery | - 9 rue Mathelin Rodier |
| - 3-5- 7 rue Beausoleil | - 4-6 rue Fénelon | - 19 rue de Verdun/23 rue des Carmélites |
| - 10 rue Léon Blum | - 10 rue de la Juiverie | |
| - 17 rue des Carmes | - 14 rue de la Juiverie | |
| - 19 rue du Château | - 17 rue de la Juiverie | |

Le dossier établi à ce titre, joint en annexe 3 de la présente délibération, comporte :

- un plan de situation des bâtiments,
- la désignation du ou des immeubles concernés,
- l'indication du caractère vacant ou occupé des immeubles,
- une notice explicative précisant l'objet de l'opération, le programme global de travaux par bâtiment ainsi que des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments,
- l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration et du coût de la restauration.

Le dossier sera transmis à M. le Préfet qui engagera la procédure d'enquête relevant de sa compétence.

Le Conseil délibère et, à l'unanimité,

1. approuve le bilan de la concertation préalable,
2. approuve le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du programme des travaux pour 15 immeubles réalisés dans le cadre de l'opération immobilière projetée (dossier ci-annexé),

3. autorise M. le Député-Maire à solliciter M. Le Préfet pour la suite de la procédure, en vue notamment de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux et, plus généralement, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Nantes, le 29 janvier 2010

Jean-Marc AYRAULT

Député-Maire

Le Député-Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération, qui a été transmise en Préfecture et affichée le 4 février 2010

Jean-Marc AYRAULT