



**OPERATION D'AMENAGEMENT  
LUTTE CONTRE L'HABITAT PRIVE DEGRADE  
-  
BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE**

**Articles L. 103-2 à L. 103-7 du code de l'urbanisme**

-

**Annexé à la délibération  
du conseil municipal du 25 septembre 2023**

## SOMMAIRE

DESCRIPTIF DU PROJET D'AMENAGEMENT ENVISAGE	3
CADRE NORMATIF DE LA CONCERTATION PREALABLE	3
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL RELATIVE AU LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE CONCERTATION PREALABLE A L'OPERATION D'AMENAGEMENT	4
RAPPEL DES MODALITES DE CONCERTATION CHOISIES	7
MESURES DE CONCERTATION MISES EN ŒUVRE	7
DEROULE DE LA REUNION PUBLIQUE	18
OBSERVATIONS RECUEILLIES	21
BILAN DE LA CONCERTATION	22

## DESCRIPTIF DU PROJET D'AMENAGEMENT ENVISAGE

A l'issue de l'OPAH-CD 2017-2022, la ville a confié au cabinet URBANIS la mission de calibrer un futur dispositif opérationnel afin de poursuivre et renforcer sa politique de lutte contre l'habitat privé dégradé.

Si certaines copropriétés se sont effectivement engagées dans un processus de redressement encourageant (par ex., le 49 rue Général Leclerc), ce dernier requiert d'être poursuivi sur plusieurs années avant de pouvoir être considéré comme achevé. Pour d'autres copropriétés en revanche, la mobilisation d'outils incitatifs n'a pas permis de résoudre les difficultés qu'elles rencontraient (par ex., le 27 rue de l'Hôtel Dieu). De même, deux copropriétés désengagées dans le processus de redressement présentent un indice de dégradation élevé impliquant des besoins en travaux très importants dépassant le coût de la construction neuve (56-58 rue Galande et 31-33 rue de l'Hôtel Dieu). Enfin, deux nouvelles copropriétés ont été identifiées par la Ville comme étant en difficultés (2 avenue des Myosotis et 32 rue Bernard Février) et requérant un accompagnement.

Pour l'ensemble de ces motifs, la Ville a décidé de mettre en place une nouvelle OPAH-CD dans les conditions suivantes :

- Accompagner au redressement de deux nouvelles copropriétés dégradées :
  - o 32 rue Bernard Février ;
  - o 2 avenue des Myosotis.
- Poursuivre l'accompagnement renforcé au redressement de trois copropriétés dégradées:
  - o 7 rue Galande ;
  - o 11 rue Saint Nicolas ;
  - o 49 rue Général Leclerc.
- Mobiliser des outils plus coercitifs à l'égard de trois copropriétés dégradées avec la mise en place d'opérations de restauration immobilière (ORI) destinées à contraindre les copropriétaires à engager des travaux à travers une déclaration d'utilité publique :
  - o 27 rue de l'Hôtel Dieu ;
  - o 74 et 74 bis rue de Paris ;
  - o 30 rue Général Leclerc.
- Procéder au recyclage foncier de deux copropriétés dégradées (hors OPAH) par l'acquisition préalable des derniers lots par voie amiable ou à défaut, par voie d'expropriation, avec la mise en place d'opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) ou de traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux (THIR) :
  - o 56-58 rue Galande ;
  - o 33 rue de l'Hôtel Dieu (la monopropriété du 31 rue de l'Hôtel Dieu est également concernée par le recyclage en raison de l'imbrication de l'immeuble avec celui du 33).

Le projet poursuit ainsi trois des objectifs énoncés par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme caractérisant une opération d'aménagement, à savoir la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, la lutte contre l'habitat indigne et la résorption d'îlots insalubres ainsi que la contribution au renouvellement urbain.

## **CADRE NORMATIF DE LA CONCERTATION PREALABLE**

Les projets de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, dans les conditions définies aux articles L. 103-2 à L. 103-7 du code de l'urbanisme.

La concertation a pour but, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, de permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par la collectivité.

A l'issue de la concertation, le bilan est présenté au conseil municipal, conformément aux dispositions de l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme. Il énonce les modalités de concertation choisies, rapporte les observations émises par les personnes ayant participé à la concertation et les analyse au regard du projet global de la commune.

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL RELATIVE AU LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE CONCERTATION PREALABLE A L'OPERATION D'AMENAGEMENT

**SEANCE DU 19 SEPTEMBRE 2022**  
Directions de l'Aménagement Urbain et de la Transition Ecologique  
Direction de l'Urbanisme

**Délibération N°104/2022**

**OBJET : Lutte contre l'habitat indigne : modalités de concertation préalable à une opération d'aménagement.**

**RAPPORTEUR : Monsieur CAURO**

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29,

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L. 300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants,

**Vu** la délibération du Conseil municipal n°72/2017 du 24 avril 2017 portant approbation et signature avec l'ANAH d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété Dégradée à Gonesse,

**Vu** la délibération du Conseil municipal n°88/2019 du 15 avril 2019 portant approbation et signature de l'avenant n°1 à la convention OPAH-CD du centre ancien,

**Vu** la délibération du Conseil municipal n°104/2021 du 27 septembre 2021 portant signature d'une convention immobilière et foncière avec CDC Habitat Social et la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France pour une action de portage ciblée au sein de copropriétés dégradées,

**Vu** le règlement général de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat,

**Vu** l'avis favorable de la Commission Aménagement Urbain et de la Transition Ecologique en date du 6 septembre 2022,

**Vu** le rapport de présentation afférant à la présente délibération dont la publicité, s'agissant de la ville de Gonesse, fait l'objet d'une diffusion sur son site internet,

**Considérant** qu'à travers des études pré-opérationnelles, la collectivité envisage de concéder une opération d'aménagement permettant le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées,

**Considérant** que l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme détermine qu'une concertation préalable s'impose pour les « projets de renouvellement urbain »,

**Considérant** que la présente délibération incluant la note explicative de synthèse susvisée ; intitulée : Rapport de présentation, a été adressée aux membres du Conseil municipal en même temps que la convocation individuelle, conformément à l'article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**ENTENDU** l'exposé du Rapporteur,

**APRES EN AVOIR DELIBERÉ**

**Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir : 18 pour**

**Groupe Agir pour Gonesse : 6 Pour**

**Groupe Communiste et Républicain : 3 Pour**

**Groupe Un nouveau souffle pour Gonesse : 6 Abstentions**

**APPROUVE** les objectifs généraux poursuivis par le projet de concession d'aménagement « lutte contre l'habitat indigne »,

**DIT** que ce projet fera l'objet d'une concertation préalable d'une durée d'un mois, devant permettre au public de formuler des observations qui seront enregistrées et conservées par la collectivité.

**DEFINIT** les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les avis et observations du public à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme, sise 4 place Général de Gaulle à Gonesse ;
- Insertion d'un article dans le Gonessien ;
- Création d'une page dédiée sur le site internet de la commune, informant des évolutions de la procédure et des modalités de concertation ;
- Organisation d'au moins une réunion publique associant les copropriétaires.

**DIT** qu'au terme d'une durée d'un mois après ouverture du registre, la concertation sera close et son bilan sera arrêté par le Conseil municipal.

**CHARGE** Monsieur le Maire ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**DIT** qu'ampliation de la présente délibération sera transmise au Préfet du Val d'Oise, ainsi qu'aux différents organismes et partenaires concernés.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil municipal.

Le Maire,

Jean-Pierre BLAZY



Le Maire soussigné, ATTESTE  
que le présent acte a été reçu en  
Sous-Préfecture, le : **29 SEP. 2022**

Mis en ligne le : **- 3 OCT. 2022**

Pour le Maire et par délégation  
La Directrice Générale des Services

  
Corine TAILLEUR

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

## RAPPEL DES MODALITES DE LA CONCERTATION CHOISIES

Les modalités de la concertation ont été précisées aux termes de la délibération du conseil municipal du 19 septembre 2022 :

- Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les avis et observations du public à l'accueil de la direction de l'urbanisme, sise 4 place Général de Gaulle à Gonesse ;
- Insertion d'un article dans le « Gonessien » ;
- Création d'une page dédiée sur le site internet de la commune, informant des évolutions de la procédure et des modalités de concertation ;
- Organisation d'au moins une réunion publique associant les copropriétaires.

## MESURES DE CONCERTATION MISES EN ŒUVRE

### **Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les avis et observations du public à l'accueil de la direction de l'urbanisme, sise 4 place Général de Gaulle à Gonesse**

Le registre a été ouvert le lundi 24 octobre 2022 à l'accueil de la direction de l'urbanisme sise 4 place du Général de Gaulle à Gonesse. Les observations pouvaient également être émises depuis l'adresse mail [urbanisme@mairie-gonesse.fr](mailto:urbanisme@mairie-gonesse.fr) mais aussi par courrier, à charge pour la commune de les rapporter et de les prendre en compte dans le bilan de la concertation.



### **Concertation préalable au lancement d'une opération d'urbanisme concédé de lutte contre l'habitat indigne**

### **REGISTRE DE CONCERTATION FACULTATIVE**

Mis à disposition du public :  
Depuis le 24 octobre 2022

### **Objet de la concertation : concertation préalable au lancement d'une opération d'urbanisme concédé de lutte contre l'habitat indigne**

Délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2022 prescrivant les modalités de concertation préalable à une opération d'aménagement.

Lieu de consultation du dossier : Direction de l'Urbanisme  
Mairie de Gonesse - PAGS  
4 place Général de Gaulle  
95500 GONESSE

Horaires de consultation du dossier : les lundis, mercredis, jeudis et vendredis,  
de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30  
les mardis, de 13h30 à 17h30

Durant 30 jours consécutifs, un registre de concertation est mis à la disposition du public. Il permet à chaque citoyen d'apporter ses réflexions, ses réclamations et ses remarques.

Ce registre est ouvert jusqu'au mercredi 23 novembre 2022. Un bilan de la concertation est tiré et transmis aux conseillers municipaux.

Les contributions au registre de la concertation peuvent se faire directement à la Direction de l'Urbanisme, aux heures d'ouverture au public, par courriel ([urbanisme@mairie-gonesse.fr](mailto:urbanisme@mairie-gonesse.fr)) ou par courrier en précisant l'objet.

## **Lutte contre l'habitat indigne dans le centre-ville : la municipalité ouvre une concertation préalable à une opération d'aménagement**

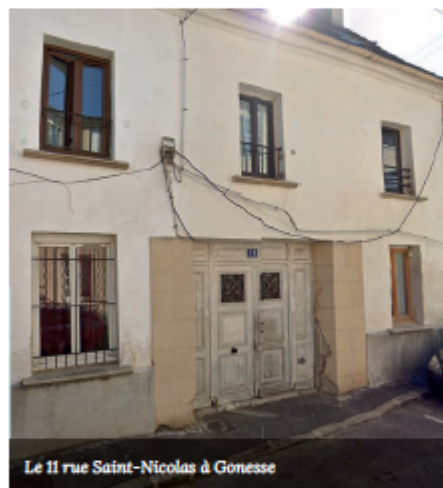
**L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat concernant les copropriétés dégradées du Centre-ville de Gonesse s'est déroulée de septembre 2017 à septembre 2022. Cette opération visait à accompagner vers un redressement global 10 copropriétés identifiées comme « dégradées », réunissant un total de 103 logements.**

Une copropriété est dite « dégradée » lorsqu'elle connaît des difficultés durables de gouvernance, financièrement ou techniquement et n'est donc pas en mesure de réaliser les travaux nécessaires au bon état des bâtiments et au logement des personnes dans des conditions dignes. Cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 2017-2022 a permis d'octroyer plus de 700 000 € de subventions de l'ANAH, d'éradiquer le plomb dans les parties communes de deux immeubles totalisant 35 logements, d'accompagner 18 ménages dans l'apurement de leurs dettes, de reloger 5 familles et d'aider des propriétaires modestes à régler leur part des travaux.

Cette opération terminée, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) souhaite que la Ville de Gonesse entame une nouvelle phase active pour accompagner les copropriétaires concernés dans un dispositif incitatif. L'ANAH accepte de consacrer une nouvelle enveloppe aux copropriétés gonesseiennes en difficulté sous certaines conditions. Cela permettra d'accompagner de nouveaux gonesseiens dans l'amélioration de leur cadre de vie et traduit l'engagement de la Municipalité dans la lutte contre l'habitat indigne.

### **Sites concernés par l'accompagnement**

- 32 rue Bernard Février
- 2 avenue des Myosotis
- 7 rue Galande
- 11 rue Saint-Nicolas
- 49 rue du Général Leclerc
- 56-58 rue Galande
- 33 rue de l'Hôtel Dieu
- 27 rue de l'Hôtel Dieu
- 74 et 74bis rue de Paris
- 30 rue du Général Leclerc



Dans le cadre de la mise en place de ce nouveau dispositif de lutte contre l'habitat indigne, la Ville ouvre pour 1 mois un dispositif de concertation, à partir de la mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les avis et observations du public :

- À l'accueil de la Direction de l'Urbanisme au 4, place du Général de Gaulle à compter du lundi 24 octobre jusqu'au mardi 22 novembre
- Une page du site internet de la Ville sera dédiée à l'information sur l'évolution de la procédure et des modalités de concertation
- La date et le lieu d'une réunion publique seront communiqués via une information dans les boîtes aux lettres des personnes concernées.



## Création d'une page dédiée sur le site internet de la commune, informant des évolutions de la procédure et des modalités de concertation

L'article a été mis en ligne sur le site internet de la ville de Gonesse « ville-gonesse.fr »



Accueil / Cadre de vie / Enquêtes publiques / Concertations / Consultations / Lutte contre l'habitat indigne : concertation préalable à la concession d'une opération d'aménagement

La voirie

Plan Communal de sauvegarde

Urbanisme

Nuisances aéroportuaires et aides à l'insonorisation

Environnement

**Enquêtes publiques / Concertations / Consultations**

→ Lutte contre l'habitat indigne : concertation préalable à la concession d'une opération d'aménagement

Enquête Publique sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique préalable au déclassement anticipé partiel d'une voie communale dénommée « chemin vert » (clôturée)

Enquête publique préalable à l'allévation du chemin rural n°60 (clôturée)

Enquête publique préalable au déclassement anticipé d'une emprise du domaine public routier sise à l'angle des rues Bernard Février et Général Leclerc (clôturée)

Enquête Publique sur la révision du Règlement Local de Publicité (RLP) (clôturée)

Concertation "Modification du PLU N°3" (fermée)

Résultat de l'enquête publique : révision allégée du PLU N°1

Les antennes relais

Résultat de l'enquête publique : désaffectation du chemin rural «de la Prairie du Vignols»

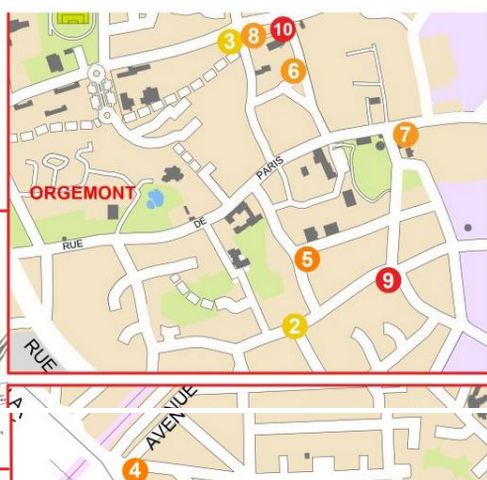
Propreté et collecte des déchets

Espaces verts

### Lutte contre l'habitat indigne : concertation préalable à la concession d'une opération d'aménagement

lutte l'habitat indigne, volet amélioration de l'habitat privé

1	Accompagnement au redressement	0007 RUE BERNARD FÉVRIER
2	Poursuite de l'accompagnement renforcé au redressement	0007 RUE GALAARDE
3	Poursuite de l'accompagnement renforcé au redressement	0009 RUE GAL LECLERC
4	Accompagnement au redressement	0002 AVENUE DES MROCCOSI
5	Poursuite de l'accompagnement renforcé au redressement	0011 RUE SAINT NICOLAS
6	Renforcement du volet associatif	0007 RUE DE L'HOTEL ORGEMONT
7	Renforcement du volet associatif	0014 RUE DE PARIS COLBE
8	Renforcement du volet associatif	0009 RUE GAL LECLERC
9	Recapitule foncier	0006 RUE GALAARDE
10	Recapitule foncier	0001 RUE DE L'HOTEL ORGEMONT



#### VERS UN DISPOSITIF ASSOCIANT INCITATION ET COERCITION

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés Dégradées du Centre-ville de Gonesse s'est déroulée de septembre 2017 à septembre 2022, elle visait à accompagner vers un redressement global 10 copropriétés identifiées comme « dégradées », réunissant un total de 103 logements. Pour rappel, une copropriété est dite dégradée quand elle connaît des difficultés durables de gouvernance, finances ou techniques et, de ce fait, n'est pas en mesure de réaliser les travaux nécessaires à la pérennité des locaux et au logement des personnes dans des conditions dignes.

Les résultats globaux de l'opération n'ont néanmoins pas été à la hauteur des attentes, cette situation a principalement été imputable, selon l'opérateur spécialisé, au blocage de certains copropriétaires bailleurs, à l'inaction de syndic absentéistes ou à des difficultés structurelles telles que l'impossibilité de réhabiliter ou de régulariser les règlements de copropriétés complexes : 7 copropriétés sur 10 n'auront voté aucuns travaux importants en 5 ans, ce qui montre les limites de cette démarche incitative.

Pour toutes ses raisons, l'ANAH a souhaité que la Ville se dote d'un fort levier coercitif avant de fléchir à nouveau des moyens vers ces copropriétés dégradées. La solution identifiée consiste à s'attacher les services d'un aménageur spécialisé dans la lutte contre l'habitat indigne, qui assurera à la fois l'accompagnement des copropriétaires dans le dispositif incitatif d'OPAH-CD mais aussi l'acquisition de lots de copropriété, à l'amiable ou par voie d'expropriation.

Pour les copropriétés pouvant être redressées, cela permettra aux copropriétaires soucieux de la rénovation leur bien, de bénéficier de taux de subvention plus élevés et d'un accompagnement renforcé, tout en ayant l'assurance que l'aménageur se substituera aux récalcitrants en cas de blocage via des Opérations de Restaurations Immobilières (ORI).

Pour les copropriétés dont la réhabilitation semble hors d'atteinte, cela permettra aux propriétaires d'être correctement indemnisés et à l'aménageur de bénéficier de la prise en charge du déficit opérationnel en mobilisant des outils de financements dédiés (Résorption d'Habitat Insalubre, RHI-THIRORI).

En outre, l'aménageur aura également pour mission d'assurer la maîtrise foncière d'îlots ou d'immeubles indignes ou potentiellement indignes pour permettre la réalisation de programme d'acquisition/amélioration ou de démolition/reconstruction par un opérateur spécialisé.

## LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs poursuivis sont donc les suivants :

- Accompagnement au redressement de deux nouvelles copropriétés dégradées :
  - 32 rue Bernard Février ;
  - 2 avenue des Myosotis.
- Poursuite de l'accompagnement renforcé au redressement de trois copropriétés dégradées :
  - 7 rue Galande ;
  - 11 rue Saint Nicolas ;
  - 49 rue Général Leclerc.
- Recyclage foncier de deux copropriétés dégradées :
  - 56-58 rue Galande ;
  - 33 rue de l'Hôtel Dieu.
- Renforcement du volet coercitif et mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière sur trois copropriétés dégradées :
  - 27 rue de l'Hôtel Dieu ;
  - 74 et 74 bis rue de Paris ;
  - 30 rue Général Leclerc

Ainsi que l'acquisition et portage de sites destinés à des opérations d'acquisition/amélioration comportant une part de construction neuve de densité modérée pour résorber des poches d'habitat indigne ou potentiellement indigne. La liste de ces sites est en cours de consolidation.

## UNE CONCERTATION NÉCESSAIRE ET SOUHAITABLE

L'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme détermine qu'une concertation s'impose notamment dans les « *projets de renouvellement urbain* ». Le pré-programme porte majoritairement sur des adresses et sites localisés dans le centre-ville de Gonesse, soit en dehors de tout périmètre NPNRU. Il convient donc de prendre les dispositions nécessaires afin d'assurer une concertation en amont, laquelle pourra permettre d'amender le cahier des charges de l'opération qui sera soumis à une consultation d'opérateurs. Cette dernière sera initiée par une prochaine délibération du Conseil Municipal.

Elle prévoit, conformément à la délibération n°104/2022 du 19 septembre 2022 les modalités suivantes :

- Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les avis et observations du public à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme sise 4 place Général de Gaulle à Gonesse ;
- Insertion d'un article dans le Gonessien ;
- Création d'une page dédiée sur le site internet de la commune, informant des évolutions de la procédure et des modalités de concertation ;
  
- Organisation d'au moins une réunion publique associant les copropriétaires.

Le registre a été ouvert le lundi 24 octobre 2022 à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme sise 4 place Général de Gaulle à Gonesse. Les observations peuvent également être effectuée via l'adresse [urbanisme@mairie-gonesse.fr](mailto:urbanisme@mairie-gonesse.fr), elles seront rapportées dans le registre de concertation et seront prises en compte dans le bilan.

### DOCUMENTS UTILES



dcm\_104\_daute\_lutte\_contre\_lhabitat\_indiqgne\_mo...



etude\_de\_calibrage\_-\_  
\_rapport\_de\_synthese\_vf.pdf

## Organisation d'au moins une réunion publique associant les copropriétaires

La réunion publique a été fixée initialement au 14 décembre 2022 mais a dû être reportée pour des raisons pratiques au 11 janvier 2023. Un courrier d'invitation a été adressé à l'ensemble des copropriétaires des biens situés dans le périmètre du projet de la future concession d'aménagement. La réunion s'est tenue dans la salle du conseil municipal de la commune et a débuté à 19h30.

Un support de présentation a été projeté sur écran lors de la réunion :



# Prévention de l'habitat indigne – projet d'intervention dans les copropriétés dégradées

Réunion publique du 11 janvier 2023



## Qu'est ce qu'un Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ?

Réunion Publique du 11 janvier 2023

Les pouvoirs publics se sont investis par le biais des OPAH dans l'aide aux copropriétés, malgré qu'il s'agisse d'un secteur privé, pour éviter les dérives catastrophiques qui peuvent découler des détériorations dans un immeuble.

- Partenariat de cinq ans Etat / collectivité
- Propose ingénierie et aides financières aux copropriétés identifiées comme en difficultés
- Suivi/animation est assuré par un opérateur externe
- Permet l'obtention de subventions importantes pour l'amélioration des parties communes



## Bilan OPAH – CD 2017-2022 : les réussites

- 708 000 € de subventions accordées par l'Etat
- 327 000 € de subventions et d'aides directes accordées par la Commune
- Deux copropriétés sorties de péril : la Villa Saint Pierre et le 37 rue de Paris
- Deux copropriétés qui ont effectué un chiffrage complet des travaux de réhabilitation (11 rue Saint Nicolas et 33 rue de l'Hôtel Dieu)
- Choix d'un syndic professionnel dans la majorité des copropriétés suivies

### 37 rue de Paris



**Architecte** : Maver Architecture

**Programme de travaux** : phase 1 : travaux de sortie de péril (terminés)- phase 2 : ravalement nord/est - refecton du sol de la cour - étanchéité des balcons (en cours de réalisation)

**Montant TTC** : 110 573 € TTC

**Reste à charge moyen** : phase 1 33 €/lots - phase 2 : 3 500 €/lots

**Rappel des procédures coercitives :**

2018 : Arrêté de péril

avril 2020 : Levée de Péril

**Subventionnement à hauteur de 92 % du montant total des travaux votés entre 2019 et 2021 (110 K€ TTC).**



## Villa Saint-Pierre

**Architecte** : Opus Architecte

**Programme de travaux** : phase 1 & 2 sortie de péril (terminés) ; phase 3 travaux de plomb en PC (terminés).

**Montant TTC** : 937 404 € TTC

**Reste à charge moyen** : 11 061 €/lots

**Rappel des procédures coercitives** :

2015 : Arrêté de péril (main levée de péril - février 2020)

décembre 2019 : Arrêté plomb

**Subventionnement à hauteur de 71 % du montant total des travaux votés (658 K€ sur 937 K€ TTC).**

## Bilan OPAH – CD 2017-2022 : les limites

- 7 copropriétés n'ont réalisé aucun travaux notables ou financés d'études préalables
- Des bâtiments qui ont continué à se dégrader sur la période
- Des impayés qui n'ont pas été résorbés malgré des aides à la gestion
- Des copropriétaires bailleurs peu investis mais qui bloquent le vote de travaux

## Bilan OPAH – CD 2017-2022 : des outils d'intervention trop limités



### Des motifs bien identifiés :

- Certaines copropriétés **sans administration** efficace et de forts taux d'**impayés**
- Certaines copropriétés n'ont pas pris conscience des enjeux liés aux **désordres techniques** dans les parties communes
- Des **nouveaux acquéreurs parfois mal informés**
- Certaines copropriétés parfois trop dégradées pour être réhabilitées



### 33 rue de l'Hôtel Dieu

Bâtiment très dégradé avec des travaux nécessaires très importants :

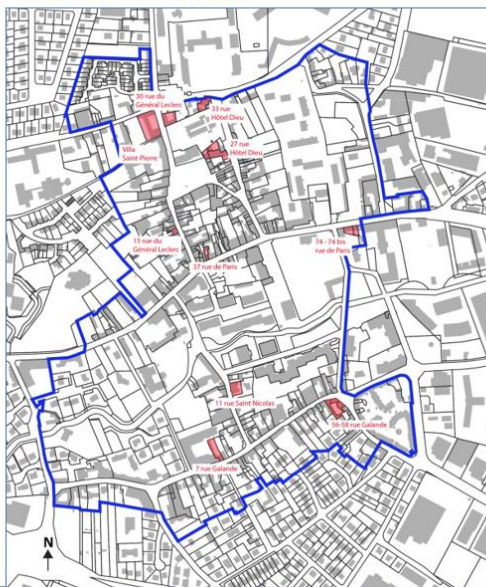
- Ravalement complet des façades avec plus de 50% de reprise de la maçonnerie en moellons, remplacements de linteaux et peut-être de pans de bois
- Réfection complète de la couverture et de la charpente
- Reprises de plancher
- Réfection complète des réseaux d'évacuation et d'alimentation
- Réfection de l'alimentation électrique
- Remplacement d'escaliers

Estimation entre 700 000 et 1 million d'euros de travaux pour 6 copropriétaires, études cofinancée par l'OPAH.

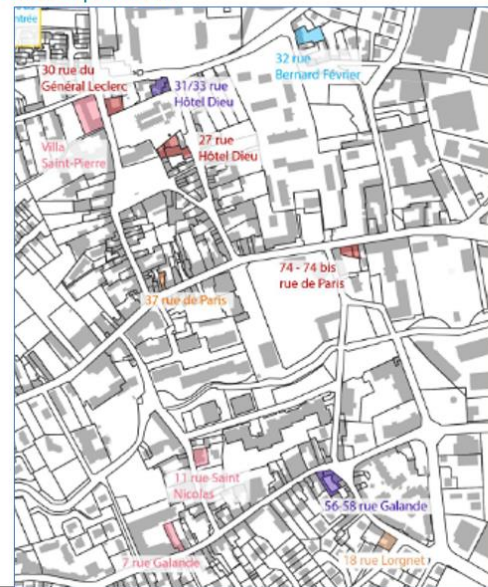
## Pourquoi un nouveau dispositif?

1. Offrir une seconde chance à 8 copropriétés avec un accompagnement et des aides renforcées (OPAH-CD)
2. Offrir une solution aux copropriétés hors d'état d'être réhabilitées (Résorption Habitat Insalubre)
3. Grâce à la présence d'un aménageur spécialisé, débloquer les situations les plus complexes

Périmètre OPAH 2017-2022



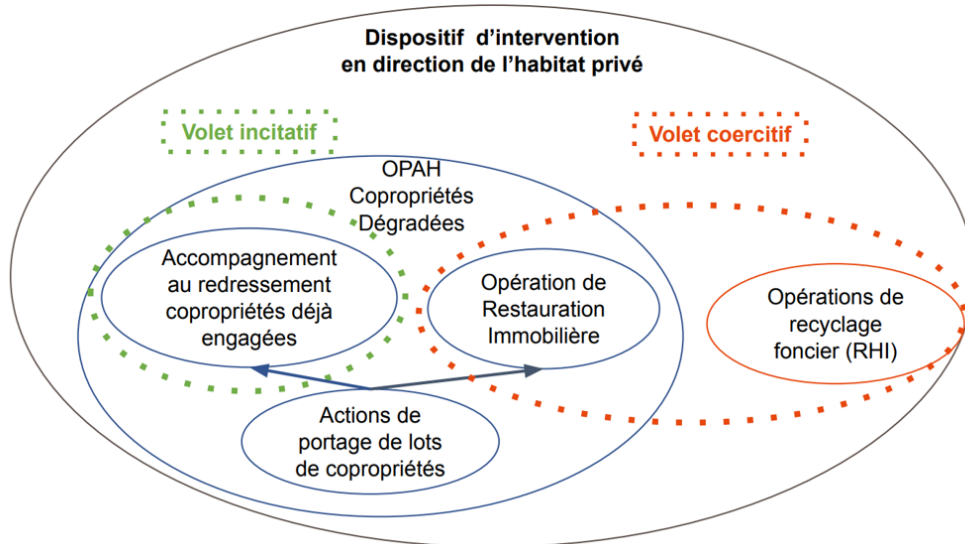
Nouveau périmètre



Nouveau périmètre

1	Accompagnement au redressement	0032 RUE BERNARD FEVRIER
2	Poursuite de l'accompagnement renforcé au redressement	0007 RUE GALANDE
3	Poursuite de l'accompagnement renforcé au redressement	0049 RUE GAL LECLERC
4	Accompagnement au redressement	0002 AVENUE DES MYOSOTIS
5	Poursuite de l'accompagnement renforcé au redressement	0011 RUE SAINT NICOLAS
6	Renforcement du volet coercitif	0027 RUE DE L HOTEL DIEU
7	Renforcement du volet coercitif	0074 RUE DE PARIS CD 84
8	Renforcement du volet coercitif	0030 RUE GAL LECLERC
9	Recyclage foncier	0056 RUE GALANDE
10	Recyclage foncier	0033 RUE DE L'HOTEL DIEU

Réunion Publique du 11 janvier 2023







## Qu'est ce qu'une opération de restauration immobilière (ORI) ?

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.

Elle nécessite l'établissement d'un programme de travaux et la reconnaissance de leur caractère d'utilité publique (enquête publique préalable).

Elle ouvre un droit de délaissement (obligation de rachat par l'opérateur) pour les copropriétaires ne souhaitant pas participer au financement des travaux. Elle permet également l'expropriation de ceux qui s'y opposent.



## 27 rue de l'Hôtel Dieu

Bâtiment très dégradé avec besoin de travaux importants :

- Modification de l'EDD
- Travaux de réfection de tous les réseaux (eau, assainissement, électrique)
- Travaux de confortation des structures, des murs et des planchers
- Travaux d'assainissement des structures précaires
- Travaux de réfection du sol de la cour
- Travaux de restauration de la toiture et des façades

Immobilisme de l'administrateur judiciaire qui peine à monter les dossiers de travaux et appeler les fonds : **solution coercitive**.

## Calendrier de la procédure :

Jusqu'en janvier 2023 : **Concertation du public**

Février 2023 : **Bilan de la concertation en Conseil Municipal**

Septembre 2023 : **Désignation d'un aménageur/animateur**  
**Lancement de l'OPAH 2023-2027**



### DEROULE DE LA REUNION PUBLIQUE

La réunion publique a lieu dans la salle du conseil municipal le 11 janvier 2023 à 19h30.

Une trentaine de personnes environ sont présentes.

Monsieur le Maire introduit la réunion en rappelant son objet et en précisant que l'objectif premier du dispositif n'est pas de démolir et de reconstruire les copropriétés dégradées mais bien de les réhabiliter dans la mesure du possible en accompagnant au mieux les copropriétaires.

Il propose à chacune des personnes de se présenter et de préciser si celles-ci sont propriétaires occupants ou non occupants ou locataires.

Toutes les copropriétés concernées par le futur périmètre de la concession d'aménagement sont représentées à l'exclusion de celles du 7 rue Galande et du 49 rue Général Leclerc.

Les slides défilent et accompagnent l'intervention orale de Monsieur CAURO, maire-adjoint délégué à l'urbanisme et au logement.

Ce dernier rappelle en quoi consiste une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), dresse le bilan de la précédente OPAH – CD 2017-2022, présente les succès liés au dispositif (copropriétés du 37 rue de Paris et du 49 rue Général Leclerc), et ses limites (les autres copropriétés) ainsi que les raisons qui expliquent ce bilan mitigé (notamment l'absence d'outils coercitifs forts).

Selon M. CAURO, certains propriétaires bailleurs ne s'intéressent qu'à la perception des loyers de leur locataire et n'entendent pas participer au financement des travaux de la copropriété. Cette situation peut conduire au blocage des travaux sur les copropriétés et à la dégradation progressive des immeubles. De façon générale, beaucoup de nouveaux acquéreurs de biens situés en copropriété ne prévoient pas dans leur calcul le paiement des charges de copropriété et notamment le paiement des gros travaux réalisés sur les parties communes de la copropriété.

La concession d'aménagement vise ainsi à offrir une solution aux copropriétés dégradées à travers l'utilisation de deux outils, incitatifs et coercitifs. L'aménageur pourra ainsi, dans l'hypothèse où le volet incitatif ne permettrait pas de réhabiliter activement la copropriété, recourir en dernier recours à l'expropriation des copropriétaires refusant de participer au financement des travaux.

Il est alors proposé de répondre aux éventuelles interrogations des participants à la réunion<sup>1</sup>.

**Qu. : Allez-vous faire louer les logements préemptés par la ville au 30 rue Général Leclerc ?**

Rép. (M. CAURO) : Oui. CDC Habitat Social est chargée de récupérer les lots et de les faire louer lorsque la mise en location est possible.

**Qu. : Le volet incitatif n'intègre pas l'expropriation ?**

Rép. (M. CAURO) : Oui. Il faut bien comprendre que le but premier de l'opération d'aménagement n'est pas d'exproprier mais d'améliorer la vie des gens dans la copropriété.

**Qu. : Si un membre de la copropriété du 32 rue Bernard Février concernée par le volet incitatif venait à bloquer le financement des travaux, le volet coercitif pourrait-il être utilisé ?**

Rép. (M. CAURO) : Normalement, ce cas de figure n'est pas prévu pour le 32 rue Bernard Février. L'inscription de l'adresse dans le périmètre de l'opération d'aménagement et de la future OPAH-CD a pour but d'éviter la dégradation de la copropriété et d'inciter les copropriétaires à financer les travaux grâce notamment à l'octroi de subventions.

Rép. (M. Le Maire) : en réhabilitant les copropriétés, vos biens seront revalorisés financièrement.

Rép. (M. CAURO) : si l'expropriation est nécessaire pour cause de recyclage urbain ou pour assurer la réhabilitation de la copropriété, il y aura nécessairement une enquête publique préalable.

**Qu. : Aura-t-on le contact du futur aménageur ?**

Rép. (M. Le Maire) : Oui. Le délai de procédure de désignation du futur aménageur sera l'occasion pour la ville et les copropriétaires présents à cette réunion de relayer l'information aux copropriétaires absents et de répondre aux diverses interrogations. Il doit y avoir une dynamique. Vous pouvez également être acteur de cette dynamique.

Rép. (M. CAURO) : La ville a signé une convention de portage avec CDC Habitat Social en attendant la prochaine opération d'aménagement, néanmoins le futur concessionnaire ne sera pas forcément CDC Habitat Social. La passation de la concession d'aménagement est en effet soumise à une obligation de mise en concurrence.

---

<sup>1</sup> Attention : si la transcription est imparfaite en ce qu'elle ne reprend pas mot pour mot les échanges qui ont eu lieu au cours de cette réunion, elle reste néanmoins fidèle à l'esprit général des questions et des réponses.

Qu. : Concernant le 33 rue de l'Hôtel Dieu visé par le projet de recyclage foncier, combien de temps nous reste-il avant la démolition de l'immeuble ?

Rép. (M. CAURO) : l'aménageur élaborera un plan avec les copropriétaires. La démolition doit se faire dans les 5 ans de l'opération d'aménagement. La prise de possession de l'ensemble des logements peut prendre du temps.

Remarque d'une copropriétaire : le prix de vente de mon bien va sûrement être très bas en raison de la dégradation de la copropriété !

Rép. (M. Le Maire) : sur la ville, plusieurs opérations de construction de logements accessibles financièrement verront le jour dans les 5 ans à venir et vous intéresseront peut-être. Les Gonessiens seront prioritaires.

Qu. : Sur la copropriété du 27 rue de l'Hôtel Dieu, quand les travaux de la toiture, subventionnés en partie par la ville, auront-ils lieu ?

Rép. (S. BASCLE chargée du renouvellement urbain) : au printemps normalement.

Qu. : Comment forcer les gens à payer les travaux ?

Rép. (M. CAURO) : grâce au volet coercitif du futur dispositif.

Rép. (M. Le Maire) : le dispositif coercitif a lui aussi ses limites, il faut le préciser.

Rép. (M. CAURO) : l'opérateur pourra exproprier les copropriétaires qui ne pourront ou ne voudront pas financer les travaux.

Qu. : La copropriété du 2 avenue des Myosotis est-elle incluse dans le périmètre de la concession d'aménagement ?

Rép. (M. CAURO) : oui. Par ailleurs, j'ai relancé Foncia. La désignation d'un opérateur va permettre de faire avancer les choses. L'agence Foncia attend que l'ancien syndic lui envoie des documents.

Qu. : Nous sommes envahis de rats au 11 rue Saint Nicolas. Il y a de réelles difficultés au sein la copropriété. Des travaux seront-ils engagés ? Il manque également des poubelles.

Rép. (M. CAURO) : La ville a acheté un logement au sein de la copropriété et entend le vendre prochainement à CDC Habitat Social dans le cadre de la convention de portage. Cette cession à CDC Habitat Social va permettre d'y contribuer. Concernant les poubelles, nous contacterons le Sigidurs.

Qu. : Quel est le rôle de la commune dans cet accompagnement ? Je crains qu'une fois l'aménageur désigné, la commune n'abandonne les copropriétaires.

Rép. (M. CAURO) : Tous les ans, la ville dépensera plusieurs centaines de milliers d'euros pour l'appui à la restauration de ces copropriétés. Elle est donc pleinement engagée dans le dispositif. Elle continuera de participer financièrement aux travaux de réhabilitation et de

recyclage foncier (en payant l'opérateur mais aussi ou encore en versant des subventions). Au cours de l'OPAH-CD 2017-2022, la ville n'a utilisé que 17 % de l'enveloppe financière destinée à subventionner les travaux au sein des copropriétés dégradées. La commune souhaite pouvoir aider davantage.

Rép. (M. Le Maire) : La ville s'implique mais il faut également que vous génériez une dynamique entre vous, que vous incitez les copropriétaires à s'engager, que vous expliquiez le dispositif aux copropriétaires autour de vous (notamment ceux qui ne se sont pas présentés à la réunion publique).

La réunion se termine vers 21h30.

<b>OBSERVATIONS RECUEILLIES</b>
---------------------------------

Aucune observation du public n'a été formulée au cours de la concertation, en dehors des questions posées oralement à l'occasion de la réunion publique du 11 janvier 2023.

## BILAN DE LA CONCERTATION

Il ressort de la concertation que les actions menées pour informer et échanger avec le public se sont déroulées conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil municipal du 19 septembre 2022. La concertation a officiellement commencé le 24 octobre 2022 à travers la mise en place d'un registre destiné à recevoir les observations et avis du public et la publication d'une page sur le site internet de la ville. Néanmoins, si la durée de la concertation était initialement fixée à un mois, celle-ci a été prolongée afin de permettre d'organiser la réunion publique dans les meilleures conditions, laquelle s'est déroulée le 11 janvier 2023.

Pour mémoire, aucune observation du public n'a été formulée au cours de la concertation, en dehors des questions posées oralement à l'occasion de la réunion publique du 11 janvier 2023.

Le projet de désignation d'un aménageur a été favorablement accueilli par la majorité des copropriétaires et des locataires présents lors de cette réunion publique, lesquels ont pu notamment être éclairés sur le périmètre de la concession, les missions du futur aménageur ainsi que sur l'intérêt et les conséquences d'une telle opération.

Aucune réserve ou remarque destinée à modifier ou compléter le projet d'opération d'aménagement n'a été émise au cours de cette réunion.

**La ville entend ainsi poursuivre son projet de mise en œuvre d'une opération d'aménagement en vue de lutter contre l'habitat privé dégradé, tel qu'il a été présenté.**