



**COMMUNE DE
59610 FOURMIÉS**

Nombre de conseillers municipaux
en exercice : 33

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le

ID : 059-215902495-20240917-DEL_170924_40-DE



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
REGISTRE 66**

REUNION DU 17 SEPTEMBRE 2024

Le Conseil municipal de Fourmies s'est réuni à la salle polyvalente du Théâtre municipal Jean Ferrat de Fourmies, le **MARDI 17 SEPTEMBRE 2024**, A 18 H 00, sur la convocation de M. Mickaël HIRAUX, Maire, en date du 6 septembre 2024 et sous sa présidence.

Etaient présents : M. HIRAUX Mickaël, Maire, Mme DUFOSSET Valérie, M. WASCAT Benoit, Mme TROCLET Amandine, M. YDE Louis, M. BURY Jean-Luc, M. VIEVILLE Philippe, Adjoints au Maire, Mme NEVEUX Lydie, M. SAUTIERE Alain, Mme SEILLIER Maryse, Mme CLEMENT Réjane, Mme CANONNE Marie-Lise, Conseillers municipaux, M. PRONAU, Conseiller municipal délégué, Mme DUPARCQ Agnès, Mme LIEVRARD Corinne, M. BRETON Emmanuel, M. FERET Romain, M. MENE Amaury, M. GLASSET Cédric, Mme PAILLA Aurélie, Mme VASSEUR Clémence, Mme CHARBONNEAU Christelle, Conseillers municipaux.

Etaient absents excusés et représentés : M. SIMPERE Maxence, Mme PATIN Nathalie, Mme LEFORT Corinne, Adjoints au maire, M. ALCESILAS Jérôme, Mme FRISON Clotilde, M. BAIL Jean-Baptiste, Conseillers municipaux.

Etaient absents excusés : M. WILHELM Jean-Pierre, Mme COUPAIN Myriam, Mme AUBURTIN Ilona, Conseillers municipaux.

Etaient absents : Mme BOUBIA Véronique, M. LIEVRARD Dimitri, Conseillers municipaux.

**N° 40 - NPNRU : OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE DU CENTRE-VILLE -
DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

L'amélioration de l'habitat pour les habitants actuels et futurs est au cœur des enjeux de la transformation urbaine et sociale durable de Fourmies.

Le diagnostic habitat, réalisé dans le cadre du Protocole de préfiguration de la Communauté de Communes Sud Avesnois signé le 20 juillet 2018, a notamment fait ressortir :

- Une forte dégradation du bâti sur l'ensemble de l'intercommunalité, combinée à une faiblesse avérée des revenus d'une grande part des ménages propriétaires ;
- Une problématique de vacance répandue sur le territoire concernant entre 12% et 13% des logements du territoire intercommunal ;
- Des situations de « mal-logement » ;
- Une faible dynamique de la construction sur la période récente alors que des besoins en logements ne sont pas satisfaits.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU et l'étude de faisabilité de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) réalisées à la suite de ce diagnostic ont démontré l'opportunité d'un dispositif OPAH et l'utilité d'une opération de restauration immobilière (ORI) au regard de la situation technique et juridique des immeubles.

Ces dispositifs sont complémentaires dans la mesure où l'OPAH permet de soutenir et d'assister les propriétaires volontaires, tandis que l'ORI permet de contraindre à la réalisation des travaux nécessaires ou à la mutation des biens en cas d'incapacité d'agir.

.../...

L'opération de Restauration Immobilière (ORI) telle que prévue par les articles L 313-4 et suivants du Code de l'urbanisme, permet, en effet, de fixer un programme de travaux cohérents à l'échelle de plusieurs immeubles dans un objectif d'amélioration globale de l'habitabilité et de développement d'une offre qualitative d'habitations.

Le dispositif offre la possibilité aux propriétaires de bénéficier d'un accompagnement de la collectivité pour réaliser les travaux prescrits dans le cadre de l'OPAH-RU.

Sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP) rendant les travaux obligatoires pour les propriétaires des immeubles concernés, l'ORI permet d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai, avec la faculté pour la collectivité de poursuivre l'acquisition amiable ou judiciaire des immeubles en cas de défaillance des propriétaires.

Choix des immeubles ciblés : Le choix des immeubles s'appuie sur l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU et un repérage de terrain mené par l'opérateur d'OPAH-RU et les services de la Ville.

Ces études ont permis d'identifier une cinquantaine d'immeubles pour lesquels les dispositifs incitatifs passés n'ont pas donné les résultats attendus. Les critères de choix ont été les suivants :

- Etat extérieur dégradé ;
- Procédures et signalements en cours ou passés sans suite donnée par le propriétaire ;
- Immeubles partiellement ou totalement vacants de manière durable ;
- Localisation dans le périmètre du NPNRU, à proximité d'ilots d'aménagement ou d'équipements publics structurants ;
- Immeubles d'angle, en co-visibilité avec du patrimoine classé, ou présentant des qualités architecturales à préserver.

Enfin, suite à une première sélection d'adresses, un courrier d'information a été adressé en recommandé à l'ensemble des propriétaires concernés courant septembre 2023 afin de leur présenter la procédure d'ORI et les implications en cas de non réalisation des travaux requis. Pour donner suite à ce courrier, de nombreuses visites ont été réalisées et ont pu permettre d'affiner encore la liste initiale au regard de la situation d'inertie.

Finalement, 8 immeubles, ont été retenus pour faire l'objet de prescriptions de travaux dans le cadre d'une ORI.

Il s'agit des immeubles suivants, tous situés rue du Maire Coppeaux hormis l'un d'entre eux :

- 91 rue du maire Coppeaux, (AD 532) ;
- 91A rue du maire Coppeaux, (AD 630) ;
- 91B rue du maire Coppeaux, (AD 630) ;
- 93 rue du maire Coppeaux, (AD 629) ;
- 95 rue du maire Coppeaux, (AD629) ;
- 99 rue du maire Coppeaux, (AD 261) ;
- 101 rue du maire Coppeaux, (AD 260) ;
- 4 rue Théophile Legrand Cour Margot (AN 789).

Ces immeubles sont vacants, hormis 1 logement.

Objet de l'opération : L'Opération de Restauration Immobilière est une opération d'aménagement définie par les articles L.313-4 et suivants et R.313-23 et suivants du Code de l'urbanisme. Elle consiste en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, 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.

Cette Opération de Restauration Immobilière s'appuiera sur une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) prononcée par arrêté préfectoral après enquête publique.

L'agence CITEMETRIE sera chargée d'une mission d'animation et d'assistance auprès des propriétaires afin de les encourager à réaliser les travaux rendus obligatoires.

Ceux-ci pourront prétendre, sous réserve d'éligibilité aux réglementations en vigueur, aux aides financières et plus généralement à l'accompagnement technique, administratif et financier proposé dans le cadre du dispositif OPAH-RU.

Ce n'est qu'en cas de refus ou d'incapacité des propriétaires à exécuter lesdits travaux dans le délai fixé, que l'expropriation de leur immeuble pourra être requise.

Au cours de la procédure, deux enquêtes publiques seront menées séparément :

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, qui sera suivie d'une phase d'animation ;
- une enquête parcellaire qui vise à identifier précisément les propriétaires et à leur notifier un programme de travaux détaillé avec un délai contraint. Cette phase sera suivie d'une demande d'arrêté(s) de cessibilité(s) à l'égard des immeubles qui ne seraient pas rénovés dans le délai imparti.

Le programme de travaux : Le programme général de travaux, applicable à l'ensemble des immeubles ciblés est énoncé dans le dossier d'enquête publique.

Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'urbanisme, la réglementation en vigueur dans les documents nationaux et locaux (Code de la Santé Publique, Code de Construction et de l'Habitation, décret décence, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal).

Ils seront soumis à permis de construire, conformément à l'article R 421-14 d du Code de l'urbanisme.

Estimations financières : La valeur des immeubles avant restauration a été estimée par le pôle d'évaluation domaniale de la Directeur Régional des Finances Publiques à 580 000 € (indemnité principale + indemnités accessoires). En cas d'expropriation, de nouvelles estimations par immeuble seront réalisées.

Le coût des restaurations sur l'ensemble des immeubles, comprenant les parties communes et les parties privatives est estimé à 577 300 € (MOE comprise).

Cependant, il est rappelé que l'objectif prioritaire de l'opération de restauration immobilière est de faire exécuter les travaux par les propriétaires des immeubles ou leurs futurs acquéreurs éventuels.

L'acquisition par la collectivité n'est à envisager que de manière résiduelle en cas d'inertie des propriétaires.

Le dossier, ci-joint, qui sera soumis à l'enquête publique, comporte, la description des détaillée des motifs de l'opération envisagée.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

APPROUVE les éléments susmentionnés de l'opération de restauration immobilière,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte et tout document se rapportant à cette affaire.

Fait en séance les jour, mois et an susdits.
POUR EXPEDITION CONFORME

Le Maire

La Secrétaire de séance
Valérie DUFOSSET



Mickaël HIRAUX

