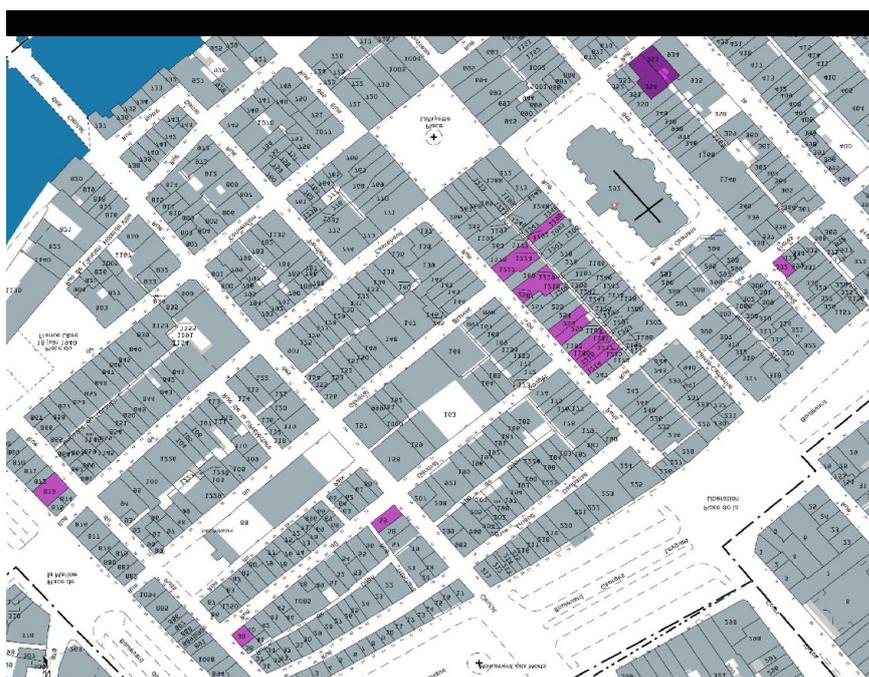


RAPPORT et CONCLUSION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

concernant

**Le Projet de DÉCLARATION D'UTILITÉ
PUBLIQUE pour une opération de restauration
immobilière sur la commune de VILLENEUVE
sur LOT**



Enquête Publique du 24 mars au 8 avril 2025

Décision : E24000004/33 TA Bordeaux du 13/01/2025

Commissaire enquêteur : Michel SEGUIN

SOMMAIRE

1. LE PROJET

1.1 Objet du projet.....	3
1.2 Cadre réglementaire de l'enquête publique.....	3
1.3 Composition du dossier.....	3
1.4 Le projet et ses enjeux.....	4
1.4.1 Généralités.....	4
1.4.2 Le dossier.....	4
1.4.3 Les unités foncières.....	5
1.4.4 Les travaux envisagés.....	8
1.4.5 Appréciation sommaire des dépenses.....	8
1.4.6 les délais de réalisation.....	8
1.4.7 Estimation prévisionnelle d'acquisition.....	8
1.5 Avis sur le dossier.....	9

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	9
2.2 Préparation de l'enquête.....	9
2.3 Modalités de l'enquête.....	9
2.4 Information de public.....	9
2.5 Incidents.....	10
2.6 Climat général.....	10
2.7 Ouverture et clôture de l'enquête publique.....	10
2.8 Comptabilité des observations.....	11

3. LES AVIS ET OBSERVATIONS

3.1 Avis du conseil municipal de Villeneuve/Lot.....	13
3.2 Observations du public et analyse	13
3.3 Commentaire commissaire enquêteur.....	13

CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR..... 15

PIÈCES ANNEXES :

PJ 1: Arrêté préfectoral ordonnant l'ouverture de l'enquête publique

PJ 2: Avis d'enquête publique

PJ 3a à 3d Publicité de l'enquête dans les journaux locaux

1 - LE PROJET

1.1 – OBJET DU PROJET

Face à la vacance immobilière et à la dégradation du bâti conduisant à des habitats indignes au cœur de ville, la ville de Villeneuve sur Lot, mène un programme de rénovation urbaine à travers la mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) en liaison avec l'ANAH sous forme incitative.

Dans ce cadre, une opération de restauration immobilière (ORI) peut être envisagée en complément. Elle constitue un outil coercitif pour traiter l'habitat indigne lorsque les dispositifs incitatifs ne suffisent pas.

Une opération de restauration immobilière (ORI) au sens des articles L313-4 et suivants du code de l'urbanisme permet, sur le fondement de la déclaration d'utilité publique des travaux, d'en prescrire l'exécution aux propriétaires concernés sous contrainte de délais, et, en cas de défaillance, la procédure se poursuit jusqu'à l'appropriation de l'immeuble par voie judiciaire à défaut de vente amiable.

La présente enquête publique concerne la déclaration d'utilité publique de cette opération de restauration immobilière (ORI) dans la bastide de Villeneuve sur Lot portant sur 13 immeubles sur 11 unités foncières qui présentent un état dégradé et de vétusté. Leur état de vacance nécessite des travaux de remise en état d'habitabilité eu égard à leur localisation dans la bastide et à leur intérêt architectural ou patrimonial.

1.2 – CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ici d'une opération de restauration immobilière, est organisée par le Préfet dans les formes prévues aux articles L.110-1 à L.112-1 et R.112-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Les articles R111-1 à R112-24 précisent l'organisation de l'enquête publique pour les opérations qui ne portent pas atteinte à l'environnement, ce qui est le cas ici.

Le code de l'urbanisme et particulièrement les articles L313-4 et suivants et R313-23 et suivants régissent les Opérations de Restauration Immobilière (ORI).

1.3 – COMPOSITION DU DOSSIER

Les documents présentés au public sont les suivants:

* Le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique :

- désignation et localisation des parcelles
- le dispositif opérationnel mis en œuvre
- les objectifs d'amélioration et de transformation
- le programme des travaux par bâtiment
- l'estimation des coûts et des délais.

* La délibération du conseil municipal de Villeneuve sur Lot du 22 juillet 2024

* La délibération du conseil municipal de Villeneuve sur Lot du 14 octobre 2024

* l'estimation sommaire globale des immeubles.

1.4. LE PROJET ET SES ENJEUX

1.4.1 - Généralités

La ville fait face à des défis significatifs, notamment une vacance importante de logements anciens, concentrée principalement dans le centre-ville. Cette situation nécessite une intervention ciblée pour revitaliser le tissu urbain et améliorer les conditions d'habitabilité.

Ces interventions se font au travers d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) dans un cadre incitatif.

Pour inciter les propriétaires réticents à réhabiliter leur propriété, une action de la collectivité dans le cadre d'une ORI (opération de rénovation immobilière) réglementaire permet de mobiliser des aides financières.

Cette ORI doit faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique soumise à enquête publique.

1.4.2 - Le dossier

La démarche adoptée combine incitation et coercition, permettant aux propriétaires de bénéficier d'aides financières tout en les engageant à réaliser des travaux de mise en conformité.

L'objectif est de redonner une attractivité au centre-ville, favorisant ainsi la mixité sociale et générationnelle. Le caractère incitatif de l'OPAH-RU cœur de ville est renforcé par une démarche proactive en direction des propriétaires du parc privé.

Ces opérations visent à mobiliser le parc de logements vacants tout en préservant le patrimoine et en luttant contre l'insalubrité.

Deux OPAH-Renouvellement Urbain, de 2009 à 2013 et de 2014 à 2021, ont permis la réhabilitation de 132 logements dont 93 locatifs.

Une troisième OPAH-RU cœur de ville prend la suite pour 2021 à 2026 pour 80 logements dont 65 locatifs et 1 à 5 copropriétés.

Le constat de nombreuses situations bloquées malgré les dispositifs d'incitation mis en œuvre, d'une part, et de besoins en logements, d'autre part, a conduit à envisager la procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) afin d'inciter fermement les propriétaires à réaliser les travaux indispensables pour mettre en conformité ces immeubles et les sortir d'une situation de vacance durable.

L'ORI vient donc en complément de l'OPAH-RU, pour faire évoluer les situations repérées sans issue.

Une première ORI a concerné 11 immeubles de la bastide sous arrêté préfectoral d'utilité publique de 2013 valable 5 ans et prorogée de 5 ans par arrêté de 2018 pour permettre à ces projets d'arriver à leur terme sous le cadre juridique d'ORI.

Poursuivant la dynamique enclenchée, la collectivité souhaite lancer cette seconde ORI pour 11 unités foncières supplémentaires concernant 13 immeubles vétustes avec accès indépendants pour les logements au-dessus des commerces existants en rez - de -chaussée.

Les investigations préalables ont permis d'identifier des immeubles prioritaires nécessitant une attention particulière. Cette opération apporte des outils coercitifs pour garantir la réalisation des travaux indispensables à la réhabilitation des lieux. Elle s'inscrit dans une volonté globale de transformation urbaine, visant à restaurer l'image de la ville et à répondre aux besoins croissants

en matière de logement, tout en respectant les droits des occupants et en préservant le cadre de vie.

C'est l'objet de la présente enquête publique de déclaration d'utilité publique de rénovation immobilière de ces 11 unités foncières.

1.4.3 - Les unités foncières

EW 1216 / EW 1214 32 -34 rue de Paris



Nombre de niveaux Bâtiment R+2
Éléments caractéristiques Bâti en moellons de pierre enduits de 2x 2 étages de deux travées sur rue. Façade donnant sur venelle en partie arrière..
Encadrement de baies en pierre de taille. Toiture à deux pans en tuiles avec verrière.
Édifice intéressant, à valeur patrimoniale.
Ensemble urbain à mettre en valeur, valeur historique, urbaine et architecturale.

EW 1180 - 30 rue de Paris



Nombre de niveaux Bâtiment R+2.
Bâti en moellons de pierre enduits de deux étages sur rue de deux travées. Façade donnant sur venelle à l'arrière.
Encadrement de baies en pierre de taille. Toiture à deux pans en tuiles avec verrière.
Balcon filant avec garde corps en ferronnerie au R+1.
Édifice intéressant, à valeur patrimoniale.
Ensemble urbain à mettre en valeur, valeur historique, urbaine et architecturale.

EW 253 / EW 252 24 - 26 rue de Paris



Nombre de niveaux Bâtiment R+2.
Bâti en moellons de pierre enduits de deux fois deux 2 étages de deux travées sur rue. Façade donnant sur venelle en partie arrière. Toiture à deux pans en tuiles.
Détails architecturaux (corniche et entablement à modillons au n°26, bandeaux, encadrements de baie moulurés, balconnets en ferronnerie au n°24)
Édifice intéressant, à valeur patrimoniale.
Ensemble urbain à mettre en valeur, valeur historique, urbaine et architectural

EW 1218 16 rue de Paris



Nombre de niveaux Bâtiment R+2.
Bâti en moellons de pierre enduits à 2 étages carrés de trois travées sur rue. Façade donnant sur venelle en partie arrière. Toiture à deux pans en tuiles. Détails architecturaux (encadrement de baies en pierre de taille moulurée, double bandeaux d'étage, cordon, corniche à modillons). Balcon filant à garde corps en fonte.
Édifice intéressant, à valeur patrimoniale. Ensemble urbain à mettre en valeur, valeur historique, urbaine et architecturale.

EW 1222 12 rue de Paris



Nombre de niveaux Bâtiments R+2.
Bâti en moellons de pierre enduits à 2 étages carrés de trois travées sur rue. Façade donnant sur venelle en partie arrière. Toiture à deux pans en tuiles avec verrière. Baies cintrées. Balcon ou balconnet vraisemblablement supprimé au R+1.
Édifice intéressant, à valeur patrimoniale. Ensemble urbain à mettre en valeur, valeur historique, urbaine et architecturale.

EW 1190 9 rue Sainte Catherine



Nombre de niveaux Bâtiment R+2.
Bâti dont la façade sur rue a été fortement remaniée au XXe s en béton.
Toiture à deux pans en tuiles. Baies tripartites à encadrement béton.
Édifice courant, à valeur d'ensemble.
Ensemble urbain à mettre en valeur, valeur historique, urbaine et architecturale.

EW 59 31 rue des Cieutats



Nombre de niveaux Bâtiment R+2.
Bâti en maçonnerie recouverte d'un enduit ciment, de deux étages carré et de 4 travées rue du Général Goujet et 2 travées rue des Cieutats, avec pignon aveugle en façade arrière.
Toiture à trois pans en tuiles. Balcon filant avec garde-corps en ferronnerie au R+1 et balconnets à l'étage supérieur. Bandeau entre les étages rue des Cieutats. Remaniement des ouvertures du RDC.
Édifice intéressant, à valeur patrimoniale.

EW 873 11 rue du Puits Couleau



Nombre de niveaux Bâtiment R+1+combles.
Bâti en maçonnerie de briques recouverte d'enduit ciment traversant, composé de deux travées par façade.
Porte d'entrée en bois à imposte vitrée et grille.
Toiture à deux pans en tuiles et un rang de génoises.
Baies cintrées côté place de l'Amiral Courbet.

Édifice intéressant, à valeur patrimoniale.

EW 39 36 rue du Puits Couleau



Nombre de niveaux Bâtiment R+1 + combles
Bâti en maçonnerie de briques et pierres recouvertes d'un enduit ciment. Toiture à deux pans en tuiles à un rang de génoises.
Porte d'entrée en bois et grille.

Édifice intéressant, à valeur patrimoniale.

EW 332 62 rue des Girondins



Nombre de niveaux Bâtiment R+2.
Bâti à pans de bois apparents, en encorbellement sur rdc en maçonnerie enduite. Remaniements des ouvertures probables.
Toiture à deux pans en tuiles avec débord en bois. Détails architecturaux: corbeaux en pierre, anneaux d'accroche en façade...

Édifice intéressant, à valeur patrimoniale.

EW 354 / 355 24-26 rue de Penne



Nombre de niveaux N° 24 en R+2 et n°26 en R+3
Corps de bâtiments principaux sur rue et bâtis secondaires en fond de parcelle organisés autour d'un puits de jour au n°26 et d'une cour au n°24. Façade sur rue remaniée au n°24, de deux travées, baies rectangulaires, appuis de fenêtres béton, menuiseries bois grands carreaux, volets pliants, porte d'entrée en ferronnerie et imposte vitrée. Façade à trois travées au n°26, menuiseries grands carreaux, encadrements de baies en pierre et volets battants.
Les deux immeubles ont des toitures à deux pans en tuiles, le 26 une corniche en terre cuite et le 24 un rang de génoise.

Les deux immeubles sont classés en "ensemble urbain à valeur historique, urbaine et architecturale"

La partie avant de l'immeuble du 26 rue de Penne est repérée comme "édifice intéressant". La partie avant de l'immeuble du 24 rue de Penne est repérée comme "édifice courant" et les parties arrière des deux immeubles sont identifiées comme "édifices sans intérêt particulier".

Espace libre à valeur patrimoniale et environnementale en fond de *parcelle EW 355*.

1.4.4 – Les travaux envisagés

Les travaux envisagés concernent la mise en état d'habitabilité des logements concernés avec leur mise en état de confort répondant aux besoins actuels.

Ils répondent donc aux textes et règlements de conditions minimales de confort et d'habitabilité, de respect des normes d'isolation et des normes sanitaires d'hygiène et de salubrité.

La protection contre le plomb, l'amiante ou la lutte contre les termites sont bien sûr envisagés.

Le dossier décrit en détail la nature des travaux, les prescriptions ou préconisations à respecter sur les matériaux utilisés et la nature des réseaux.

1.4.5 - appréciation sommaire des dépenses des travaux

Parties privatives pour 13 immeubles sur 2005 m² estimé à 2 406 000 €
(Mise aux normes de confort d'habitabilité et de sécurité).

Parties communes :

Façades et menuiseries reprise sur 5 immeubles pour	225 000 €
Façades et menuiseries réfection sur 8 immeubles pour	480 000 €
Toitures en reprise sur 10 immeubles pour	250 000 €
Toitures en réfection sur 3 immeubles	135 000 €
Mise aux normes des réseaux des 13 immeubles	325 000 €
Réfections halls et escaliers des 13 immeubles	260 000 €

soit un total estimé à 4 081 000 euros HT

1.4.6 - Délais de réalisation

Le délai d'exécution des travaux est fixé à 18 mois pour l'ensemble des immeubles dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

1.4.7 – Estimation prévisionnelle d'acquisition

Les immeubles à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisés à hauteur du préjudice direct.

La dépense globale qui comprend l'indemnité principale, l'indemnité d'éviction, l'indemnité de réemploi ainsi qu'une marge d'aléa de 15 % se monte à 1 372 277 Euros.

Les visites approfondies n'ayant pas été faites, il a été fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec le marché immobilier local pour de biens présentant des caractéristiques similaires..

1.5 – AVIS SUR LE DOSSIER

Le dossier est simple d'accès et compréhensible par tout public. Les immeubles sont parfaitement identifiables et les travaux demandés correctement décrits.

Le dossier justifie l'utilité publique par une précision page 4 :

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant PLH (PLUI-H), adopté en septembre 2018, a mis l'accent sur la résorption de la vacance à Villeneuve-Sur-Lot, la rénovation du parc ancien et la valorisation de son patrimoine historique et naturel pour renforcer l'attractivité de la ville centre comme précisé dans le PADD à l'objectif C3.

L'Opération de Restauration Immobilière visant ici 11 immeubles, a pour but de renforcer la restauration immobilière de son centre historique tout en poursuivant la mise en œuvre de son projet d'ensemble "Action Bastide".

2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1- DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après avoir pris mon avis sur le sujet et la période prévue d'enquête, le président du tribunal administratif de Bordeaux m'a désigné commissaire enquêteur pour ce dossier par décision N° E24000004/33 du 13/01/2025

2.2 – PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE

Le 20 janvier 2025 je me suis entretenu avec le responsable à la préfecture d'Agen pour prendre connaissance du dossier, discuter de ses particularités et préparer l'organisation générale de l'enquête publique. Les documents et avis reçus me sont remis pour étude préalable.

Le 11 février 2025, je me suis entretenu avec la communauté d'agglomération, porteur du projet, pour en voir ses caractéristiques et préparer les clauses de l'arrêté d'enquête publique (dates, permanences et lieux d'affichage).

Les dates d'enquête publique et de permanences ont été ensuite fixées en accord avec les services de la Préfecture.

2.3 - MODALITÉ DE L'ENQUÊTE

Le périmètre de l'enquête publique concerne la seule commune de Villeneuve sur Lot.

Il a été décidé de fixer les dates d'enquête publique du 24 mars au 8 avril 2025 – 17h (soit 16 jours consécutifs) et de fixer les dates des permanences comme suit :

Mairie de Villeneuve/Lot	le lundi 24 mars 2025	de 09h00 à 12h00
	le mercredi 2 avril 2025	de 14h00 à 17h00
	le mardi 8 avril 2025	de 14h00 à 17h00

2.4 - INFORMATION DU PUBLIC

L'arrêté (PJ N°1), l'avis d'enquête publique (PJ N°2) et leurs modalités sont rédigés par la préfecture de Lot et Garonne.

La publication de l'annonce légale est faite dans les journaux suivants sur les annonces légales de ces journaux et sur leur site internet.

- LA DÉPÊCHE DU MIDI ed Lot et Garonne le 7 mars et le 25 mars 2025
- SUD-OUEST ed Lot et Garonne le 7 mars et le 28 mars 2025.

Le contenu est conforme à l'avis de la préfecture et les dates respectées (15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et dans les 8 jours après le début).

Affichage

La commune a assuré la publicité de cet arrêté par un affichage à la Mairie de Villeneuve, sur le site de la communauté de commune, lieu des permanences, et sur la rue de Paris au niveau du N°23.



Autres moyens d'information:

- site internet lot-et-garonne.gouv.fr

Sur ce site, à l'onglet « publications légales – avis d'ouverture d'enquête publique », se trouvent l'arrêté, l'avis d'enquête publique, et le dossier comprenant l'ensemble des pièces soumises au public tel que listé au paragraphe 1.4 de ce rapport.

- site internet Villeneuve sur Lot

Sur ce site, à la page « enquête publique » se trouve l'avis de cette enquête publique et le dossier principal.

Visioconférence du 10 mars 2025

Une courte séance en visioconférence réunissant le porteur de projet, le commissaire enquêteur et à distance, l'avocat de la CAGV et le responsable urbanisme pour échanger sur l'utilité ou non de transmettre l'avis d'enquête publique aux propriétaires concernés par ce projet.

Ma position était que l'enquête publique est un acte de la démocratie participative et que la prise en compte des intérêts des tiers s'avère ici utile puisqu'ils sont identifiés et que ces tiers doivent être informés de la tenue de cette enquête publique.

La réglementation DUP ne le prévoit pas, l'arrêté préfectoral ne le prévoit pas, l'avocat de la CAGV ne le souhaite pas puisque cela concerne l'enquête parcellaire qui n'est pas réalisée ici conjointement à cette enquête de DUP.

Dont acte.

2.5 - INCIDENTS RELEVÉS AU COURS DE L'ENQUÊTE

Il n'a pas été noté d'incident.

2.6 - CLIMAT GÉNÉRAL

L'enquête et les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

2.7 – OUVERTURE ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET MODALITÉS DE TRANSFERT DES DOSSIERS

Conformément aux dispositions de l'arrêté:

- j'ai ouvert et paraphé le registre d'enquête publique, vérifié sa pagination le 23 mars 2025.
- j'ai clos le registre d'enquête publique le 9 avril 2025.

2.8 - COMPTABILITÉ DES OBSERVATIONS

Le registre d'enquête publique ne comporte aucune observation. Il n'y a eu ni courrier ni mail.

3 – LES AVIS et OBSERVATIONS

3.1 – AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL DE VILLENEUVE SUR LOT

séance du 22 juillet 2024

Approbation de la mise en place d'une opération de restauration immobilière (ORI) de 10 immeubles.

Il est relevé une inquiétante vacance immobilière de près d'un tiers des logements, une situation d'habitats indignes et une paupérisation de la population.

Pour lutter contre cet état, la ville souhaite accentuer son action en faveur du développement d'une offre résidentielle permettant ainsi d'améliorer l'attractivité du centre ville en requalifiant des logements dégradés et en valorisant la qualité patrimoniale des immeubles.

séance du 14 octobre 2024

Ajout d'un immeuble à l'ORI du 22 juillet 24 à savoir le 24 et 26 rue de Penne.

Approbation de l'ORI sur 11 immeubles avec son évaluation financière du 10 octobre 2024 établie par le service des domaines.

3.2 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il s'agit d'évaluer les observations du public pour corriger des erreurs, des anomalies ou des manques et d'estimer leur poids dans l'évaluation des critères du projet.

Il s'agit aussi d'apporter des éléments de réponse aux demandes particulières du public aux fins d'aider à la décision d'accéder totalement, partiellement ou non à ladite demande.

Il n'y a pas d'observation de la part du public.

Le dossier ne soulevant pas de question de ma part et la procédure ne prévoyant pas un procès verbal de synthèse des observations avec mémoire en réponse, un échange avec le porteur de projet n'est pas nécessaire.

3.3 - COMMENTAIRES COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.3.1- Sur l'information du public

Ce projet vise expressément des immeubles parfaitement identifiés et j'ai constaté que la communauté d'agglomération n'a pas désiré informer les propriétaires de la tenue de la présente enquête publique; la volonté de transparence de l'action publique voulue par le législateur pour une démocratie participative le demanderait. Le public est un acteur majeur de l'enquête publique.

Ce projet ne prévoit pas non plus d'enquête parcellaire conjointe alors que les parcelles sont parfaitement identifiées. Ceci aurait permis d'informer les propriétaires des travaux envisagés. Le code de l'urbanisme, concernant les ORI, article L313-4-2 prévoit que le programme des travaux qui incombent au propriétaire lui est notifié lors de l'enquête parcellaire.

Ceux qui envisageraient d'exécuter les travaux ne seraient alors pas concernés par l'arrêté de cessibilité qui amorce la phase judiciaire d'expropriation.

3.3.2 – Sur l’avis du Public

Le public ne s’est pas exprimé.

La nature de cette déclaration d’utilité publique qui vise particulièrement des propriétés privées ne concerne pas directement les autres habitants ou passants.

Ceci explique essentiellement leur absence d’avis.

3.3.3 – Sur l’opération d’ORI

La ville de Villeneuve sur Lot mène depuis 15 ans des opérations d’amélioration de l’habitat et de renouvellement urbain OPAH-RU sous forme incitative auprès de propriétaires, en liaison avec l’ANAH, pour résorber le parc ancien vétuste et non habitable.

L’opération de rénovation immobilière (ORI) est une mesure complémentaire et coercitive, allant jusqu’à l’expropriation, auprès de propriétaires défaillants pour poursuivre l’amélioration du centre ancien.

C’est pourquoi elle fait l’objet de la présente enquête publique de déclaration d’utilité publique (DUP).

L’objectif global de l’OPAH-RU et sa mesure complémentaire d’ORI a pour but

- de contrer la forte vacance immobilières dans le centre ancien,

- de lutter contre l’habitat indigne et dégradé,

- de préserver l’intérêt architectural et patrimonial,

ce qui globalement suscitera une dynamique au cœur de ville et un attrait de la bastide gage de développement commercial et touristique.

La DUP concerne 11 unités foncières pour 13 logements et succède à une précédente ORI de 2013 également sur 11 unités foncières.

Le volume traité au cœur de la bastide est conséquent et la DUP se justifie.

3.3.4 – Sur le coût du projet pour la collectivité

Les projets de renouvellement urbain nécessitent des investissements importants, ce qui peut peser sur les finances locales.

La valeur d’acquisition des immeubles avant restauration a ainsi été estimée à 1 372 277 € HT.

Le coût approximatif (en l’absence de visite) des remises en état des immeubles concernés s’élève, selon le domaine à environ 4 081 000 € HT.

Prisent dans leurs globalités, les sommes annoncées sont importantes.

Il est cependant indiqué que l’appropriation publique n’est pas l’objectif de la procédure.

L’objectif principal reste la rénovation des immeubles et leur remise sur le marché du logement, principalement par les propriétaires eux-mêmes. Le dossier indique d’ailleurs que « les propriétaires d’immeubles visés par l’Opération de Restauration Immobilière pourront toujours bénéficier de l’ingénierie technique, financière et sociale prévue dans le cadre du dispositif OPAH-RU ».

Le coût pour la collectivité est au final acceptable.

3.3.5 – Sur les inconvénients d'ordre social

Les inconvénients d'ordre social ne concernent que les propriétés habitées.

Dans ce cas, les relogements à la charge de la personne publique s'effectueront en conformité avec le code de l'urbanisme qui prévoit un régime de protection renforcée des occupants (L314-1 et suivants du Code de l’Urbanisme).

Les inconvénients d'ordre social restent limités en raison de cette protection des occupants.

AVIS ET CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

concernant

LE PROJET DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE pour une opération de restauration immobilière (ORI) sur la commune de VILLENEUVE sur LOT

Dossier E25000004/33 - enquête publique du 24 mars au 8 avril 2025 - 17h

La ville de Villeneuve-sur-Lot fait face à des défis significatifs, notamment une vacance importante de logements anciens, concentrée dans la bastide cœur de ville. Cette situation nécessite une intervention ciblée pour revitaliser le tissu urbain du centre.

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU), vise à mobiliser le parc de logements vacants tout en préservant le patrimoine et en luttant contre l'insalubrité. L'objectif est de redonner une attractivité au centre-ville, favorisant ainsi la mixité sociale et générationnelle. Le caractère incitatif de l'OPAH RU est renforcé par une démarche proactive en direction des propriétaires du parc privé.

Il s'agit ici de la troisième OPAH-RU coeur de ville pour 2021-2026, pour laquelle la Ville envisage la procédure complémentaire d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) afin d'inciter fermement des propriétaires à réaliser les travaux indispensables pour mettre en conformité ces immeubles pour les sortir d'une situation de vacance durable.

Les investigations préalables ont permis d'identifier des immeubles intéressants et à valeur patrimoniale sur 11 unités foncières nécessitant une attention particulière. Elle s'inscrit dans une volonté globale de transformation urbaine, visant à restaurer l'image de la ville et à répondre aux besoins croissants en matière de logement, tout en respectant les droits des occupants et en préservant le cadre de vie.

L'enquête publique qui concerne la demande de déclaration d'utilité publique, de l'opération de restauration immobilière de 11 unités foncières permet de porter à la connaissance du public les éléments du dossier pour recueillir ses observations et propositions.

Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral en vigueur sur une durée de 16 jours du 24 mars 2025 au 8 avril 2025, 17h00 inclus et a défini 3 permanences au pôle urbanisme de la communauté d'agglomération du Villenuevois. Le projet a été porté à la connaissance du public par voie d'affichage d'un avis d'enquête publique en Mairie de Villeneuve sur Lot, au pôle urbanisme de la communauté et sur la rue piétonne principale (rue de Paris) de la bastide ainsi que dans les journaux Sud Ouest et La Dépêche du Midi dans les délais réglementaires.

Le dossier complet est accessible sur le site internet de la Préfecture de Lot et Garonne. Le site de la Mairie de Villeneuve sur Lot présente l'avis d'enquête publique et le dossier principal.

Le dossier présenté à l'enquête publique est clairement structuré, les objectifs visés de revitalisation du cœur de ville clairement exposés, les immeubles clairement identifiés et les travaux clairement définis.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

Aucune observation n'a été reçue lors de l'enquête publique.

Le public s'est pas exprimé

Les habitants de la commune ne se sont pas exprimés.

L'absence de participation peut être interprétée comme une acceptation tacite du projet voire une indifférence s'ils ne sont pas concernés directement.

On regrettera que cette procédure de DUP, appliquée stricto sensu, sans enquête parcellaire conjointe n'oblige pas d'informer les propriétaires qui seront concernés directement par l'ORI qui suivra la déclaration d'utilité publique.

Le caractère d'intérêt général est avéré

Le projet d'OPAH-RU a pour but de revitaliser le cœur de la bastide de Villeneuve sur Lot en réhabilitant des logements qui seront occupés à titre propriétaire ou loués.

Une opération de restauration immobilières (ORI) au sens de l'article L313-4 du code de l'urbanisme consiste en un volet complémentaire et coercitif pour réaliser des travaux de remise en état d'habitats dégradés voire insalubres à valeur patrimoniale voire à valeur historique pour certains.

Un centre-ville revitalisé permet d'attirer de nouveaux commerces et services, stimulant ainsi l'économie locale et créant des emplois.

Dans ce cadre, la rénovation d'immeubles dégradés en centre-ville ne peut qu'être positive et est susceptible d'augmenter la fréquentation piétonne, rendant les quartiers plus animés et plus agréables à vivre, ce qui in fine est positif pour l'attractivité du centre-ville.

L'intérêt général du projet est donc avéré.

L'atteinte à la vie privée est effective

C'est sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP) que ces travaux seront réalisés avec une contrainte de délais et d'accompagnement des propriétaires.

Le dossier présenté à l'enquête précise : *Ce n'est que dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti, que l'expropriation de l'immeuble concerné interviendrait.*

Bien que le niveau financier des aides de l'ANAH soit appréciable, et la défiscalisation autorisée, un propriétaire pourrait ne pas supporter le reste à charge ; l'habitat concerné ne pouvant être habité car dégradé ou insalubre, l'expropriation avec indemnisation est une solution nécessaire et l'atteinte à la propriété est effectif.

Le coût financier reste acceptable

L'appropriation publique n'est pas l'objectif de la procédure. L'objectif principal reste la rénovation des immeubles et leur remise sur le marché du logement, principalement par les propriétaires eux-mêmes. Le dossier indique d'ailleurs que « les propriétaires d'immeubles visés par l'Opération de Restauration Immobilière pourront toujours bénéficier de l'ingénierie technique, financière et sociale prévue dans le cadre du dispositif OPAH-RU ».

Le coût pour la collectivité ne concerne que les propriétés qui seront expropriées. Ils seront revendus à un investisseur privé. Le coût global est acceptable pour la collectivité.

Les inconvénients d'ordre social restent limités

L'expropriation éventuelle concerne uniquement les propriétaires défaillants et qui seront évidemment indemnisés. De plus, les immeubles occupés expropriés sont soumis aux obligations du code de l'urbanisme qui instaure un régime de protection renforcée des occupants à la charge de la personne publique.

Pour les autres, le relogement des occupants incombe aux propriétaires dont le suivi sera réalisé dans le cadre de l'ORI.

L'ORI accroît l'attractivité de la Bastide

Une augmentation du nombre de logements à louer est attendue, ce qui devrait amener une population nouvelle à s'installer dans le centre-ville. Les logements nouvellement rénovés répondront aux normes de confort et de performance énergétique, créant ainsi une offre de qualité susceptible d'attirer de nouveaux habitants.

Par ailleurs, les travaux envisagés pour la réhabilitation de ces immeubles vont inmanquablement profiter aux artisans de la région, créant de l'activité, et dans le meilleur des cas des créations d'emplois.

De plus, l'ORI en affichant clairement des objectifs de performance énergétique pour les travaux à effectuer, se place résolument dans une perspective de respect de l'environnement et de prise en compte de la transition énergétique.

Tout ceci aura pour corollaire une attractivité du centre ville à moyen terme pouvant entraîner d'autres opérations privées ou publiques ultérieures de rénovation d'habitats et de commerces gages d'amélioration de l'attractivité du centre.

Le bilan global est positif

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a pour objectif de favoriser le développement du territoire par la requalification de son parc privé ancien tout en diminuant le taux de vacance de logement dans le centre ancien.

L'opération de rénovation immobilière (ORI), sous condition de déclaration d'utilité publique, vient en complément de l'action publique pour finaliser l'action d'amélioration de l'habitat par ce volet coercitif.

Cette OPAH, renforcée par une ORI, succède à des opérations antérieures, signe d'un désir constant de la collectivité d'arriver à terme à une attractivité commerciale et touristique du cœur de ville de Villeneuve sur Lot.

Le bilan est en faveur du projet et son utilité publique est fondée.

En conséquence,

Après avoir analysé la structure et la cohérence du projet, j'estime que les conditions du déroulement de l'enquête peuvent être appréciées comme conformes à la réglementation bien que la démocratie participative portée par cette enquête publique aurait requis, au-delà de la réglementation, d'informer aussi les propriétaires directement concernés par ce projet.

Ce projet participe activement à la politique nationale de densification de l'habitat tout en luttant contre l'habitat indigne ou vacant avec l'objectif ici de renforcer l'habitabilité et l'attractivité de la bastide cœur de ville.

Je donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de rénovation immobilière (ORI) des 11 unités foncières, objets du dossier, dans la bastide à Villeneuve sur Lot.

Le 12 avril 2025
Le Commissaire enquêteur,
Michel SEGUIN

