

Délibération du Conseil Municipal du 14/05/2025

N° 10

OBJET : Concession d'aménagement de Pont-Saint-Esprit – Engagement d'une Opération de Restauration Immobilière sur une liste d'immeubles du centre ancien et demande d'ouverture d'une enquête publique.

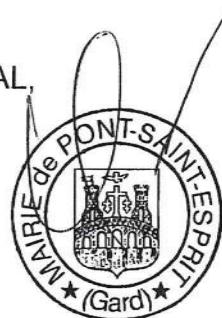
POUR : 33 élus présents ou représentés (Unanimité des suffrages exprimés).

CONTRE : 0.

ABSTENTION : 0.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an sus-indiqués.

Le Maire,
Valère SEGAL,

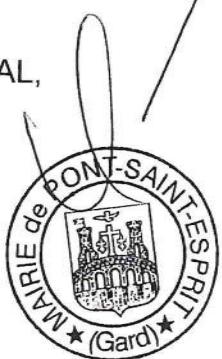


Le Secrétaire de Séance,
Jean-Pierre MOREL,



Délibération transmise en Préfecture, le : 19 MAI 2025
Publiée, le : 19 MAI 2025
Rendue exécutoire, le : 19 MAI 2025
Conformément aux lois n° 82.213 du 2 Mars 1982
et n° 82.620 du 22 juillet 1982

Le Maire,
Valère SEGAL,



Le Secrétaire de Séance,
Jean-Pierre MOREL,



AR Prefecture

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cette délibération. Toute personne peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.

030-213002025-20250514-10_CM14052025-DE
Reçue le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025
à compter de sa publication et sa

Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 Mai 2025 à 18H30.

Le Conseil Municipal de la commune de Pont-Saint-Esprit s'est réuni à la Caserne au lieu habituel de ses délibérations, sous la présidence de son maire, Valère SEGAL, et suivant la convocation qui lui a été adressée le 07 mai 2025.

	Présents	Absents	Représentés par
ANTUNES Christophe		X	Claire LAPEYRONIE
BARBATO Alain	X		
BARRAL Sylvie	X		
BARRERE Charlotte	X		
BOFF Natacha	X		
BOMMENEL Karine	X		
CARLI François	X		
CARMINATI Jérôme	X		
CONAN Claude	X		
DELWARTE Aurélie	X		
ESCLEYNE Océane	X		
FABRE Ludivine		X	Jean-Pierre MOREL
FEGER Michel	X		
FRENEIX Marie-Laure	X		
GAILLARD Laëtitia		X	Charlotte BARRERE
GALISSAIRE Jennifer	X		
GEMTU CHANTRY Olivia		X	François CARLI
GODART Nathalie		X	Natacha BOFF
GUILLEN Gérard	X		
HERY Thibault	X		
LAPEYRONIE Claire	X		
LE PARGNEUX Emmanuel		X	Pierre MEURIN
MEURIN Pierre	X		
MOREL Jean-Pierre	X		
NICOLAS Ludovic			
ONDE Michel		X	Karine BOMMENEL
OUSTRIC Stéphane		X	Stéphane VAUQUOY
RANDRIANSOLONANDRASANA Vérah	X		
RAVELOSON Mirella		X	Vérah RANDRIANSOLONANDRASANA
ROUQUETTE Hervé	X		
SEGAL Valère	X		
TEVAR Maria-Christina		X	AR Valère SEGAL
VAUQUOY Stéphane	X		030-213002025-20250514-10_CM14052025-DE Reçu le 19/05/2025

Le Conseil Municipal réuni à la majorité de ses membres en exercice, a procédé conformément aux dispositions de l'article L 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, désigne Monsieur Jean-Pierre MOREL pour remplir la fonction de secrétaire de séance.

Délibération du Conseil Municipal du 14/05/2025 N°10.

Elu rapporteur : Monsieur Hervé ROUQUETTE.

OBJET : Concession d'aménagement de Pont-Saint-Esprit – Engagement d'une Opération de Restauration Immobilière sur une liste d'immeubles du centre ancien et demande d'ouverture d'une enquête publique.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 313-4 et suivants et R. 313-23 et suivants,

Vu le Code de l'expropriation,

Vu la délibération du 21 décembre 2018 approuvant le lancement d'une opération restauration immobilière,

Vu la délibération du 25 avril 2019 décidant de mettre en œuvre une procédure de concertation et définissant les modalités de la concertation,

Vu la délibération du 13 février 2020 tirant le bilan de la concertation,

Vu la convention de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) signée le 5 mai 2014 et achevée,

Vu la convention de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) signée le 1^{er} janvier 2020.

L'an deux mille vingt-cinq, le 14 mai, à 18H30, le conseil municipal de la commune de Pont-Saint-Esprit s'est réuni à la Caserne au lieu habituel de ses délibérations, sous la présidence de son maire, Valère SEGAL, selon les dispositions des articles L. 2121-10 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Exposé des motifs :

La commune de Pont Saint Esprit a pour objectif de mettre en œuvre :

- Un projet de renouvellement urbain de son centre historique,
- Une politique locale de l'habitat.

A cet effet, elle a fait procéder à une expertise urbaine, puis à une définition des objectifs du projet urbain qui lui ont permis d'établir le programme de l'opération objet de la concession d'aménagement.

Dans ce contexte, la commune a décidé :

- Par délibération de son Conseil municipal en date du 20/12/2018, déposée en préfecture du Gard le 21/12/2018, d'approuver le lancement d'une opération de restauration immobilière sur le centre ancien de Pont Saint Esprit,
- par délibération de son conseil municipal en date du 25/04/2019, déposée en Préfecture du Gard le 29/04/2019, de mettre en œuvre une procédure de concertation auprès des habitants,

associations locales et autres personnes concernées, dont le bilan a été tiré par délibération n°09 en date du 13/02/2020.

- Par délibération n°19 de son Conseil Municipal en date du 15/12/2022 désignant la société Urbanis Aménagement en qualité de concessionnaire d'aménagement, en application des articles L.300-4 et R.300-11-1 à R.300-11-3 du code de l'urbanisme, pour l'attribution d'un contrat de concession d'aménagement sans transfert de risque de l'opération précitée.

La présente concession d'aménagement a été notifiée à la Société Urbanis Aménagement le 12 avril 2023 et signée le même jour par les parties.

Le centre ancien de Pont-Saint-Esprit se caractérise par une forte dégradation de son patrimoine bâti mais également par un appauvrissement de l'urbanité notamment dû à la faible valeur qualifiante des espaces publics.

Depuis 2011, un certain nombre d'actions ont été entreprises par la municipalité pour enrayer ces phénomènes, notamment via la mise en œuvre de politique transversales de reconquête alliant requalification urbaine et création de lien social.

La commune a été sélectionnée à l'appel à projet « revitalisation des Centres-Bourgs » lancé en juillet 2014 et cela n'a fait qu'aller dans le sens de la légitimité d'une poursuite de l'action sur le quartier du centre ancien, engagée depuis 2012 dans le cadre de sa politique patrimoniale et de requalification de l'habitat, notamment via l'étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le centre ancien historique. Cette étude a conclu à la nécessité d'engager une intervention publique d'envergure à l'échelle du quartier.

L'OPAH étant arrivée à son terme en décembre 2019, la commune et les partenaires ont souhaité poursuivre les efforts engagés en relançant au 1^{er} janvier 2020 une seconde OPAH-RU.

Les actions incitatives mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU peuvent toutefois être insuffisantes dès que les propriétaires sont dans l'incapacité financière ou peu enclins à la réalisation des travaux dont ils ont la responsabilité.

De ce fait, et en cas de non-adhésion des propriétaires à ce dispositif, il devient nécessaire de mettre en œuvre des procédures de police visant à traiter l'habitat indigne et / ou recourir à une opération d'aménagement telle que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

La particularité de cette procédure est d'être à la fois incitative et coercitive car l'expropriation n'interviendra uniquement dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti.

Objet de l'opération :

La procédure de restauration immobilière est définie par les articles L.313-4 et suivants du code de l'Urbanisme, elle consiste notamment en « des travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, y compris énergétique lorsqu'elle conduit à une amélioration de la performance énergétique du logement ou du ou des immeubles concernés, de réhabilitation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité d'un ou de plusieurs immeubles ainsi que la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie, par l'aménagement d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation ».

Cette Opération de Restauration Immobilière s'appuiera sur une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) prononcée par arrêté préfectoral, laquelle aura pour effet de contraindre les propriétaires à réaliser le programme de travaux qui leur sera notifié.

En cas de refus ou d'incapacité des propriétaires à exécuter lesdits travaux dans le délai imparti, l'expropriation de leur immeuble ou de leur lot pourra être requise.

L'ORI est une opération d'aménagement qui n'a pas pour vocation première d'aboutir à la maîtrise du foncier mais de contraindre les propriétaires privés à réaliser des travaux dans un cadre réglementaire et dans un délai déterminé.

En contrepartie des obligations imposées au propriétaire, ces derniers bénéficient d'un droit de délaissement à la charge de la collectivité.

Le choix des immeubles inscrits dans la DUP :

La commune de Pont Saint Esprit a choisi de concentrer ses efforts de réinvestissement sur des immeubles du centre-ville qui répondent à tout ou partie des critères suivants :

- Situation de l'immeuble dans le centre-ville et incidences sur la vie du quartier ;
- Immeubles totalement vacants ou majoritairement vacants, de manière structurelle (supérieure à 2 ans),
- Immeubles dégradés tant sur les parties communes que les parties privatives, et présentant de manière générale d'importants désordres (infiltration, moisissures, installations électriques dangereuses, vétusté des menuiseries, dangerosité des escaliers...),
- Potentiel résidentiel du bâtiment à valoriser,
- Qualité architecturale et valeur patrimoniale du bâtiment,
- Opportunité pour apporter de la qualité résidentielle des logements (optimisation des surfaces habitables, amélioration énergétique, amélioration des parties communes, etc.),
- Absence de réactivité des propriétaires depuis de nombreuses années, pas de volonté de réaliser les travaux nécessaires pour remédier à la situation de dégradation des bâtiments malgré le volet incitatif s'appuyant sur l'octroi des subventions.

L'identification de ces immeubles est le fruit du long processus d'animation à visée de réhabilitation de son centre ancien porté par la commune depuis 2011. Dès la réalisation de l'étude pré-opérationnelle, ces immeubles avaient été identifiés comme présentant un caractère de dégradation avancé. Une fois la mise en place du suivi-animation d'OPAH-RU effectif, ils ont fait l'objet d'une prise de contact pour la majeure partie d'entre eux avec l'équipe opérationnelle. La mobilisation des leviers incitatifs et coercitifs dans certains cas a été abondamment mobilisée. Certains immeubles faisant même l'objet de plusieurs études financières avec différents candidats à la réhabilitation, sans succès toutefois, ces derniers abandonnant leur projet. Par ailleurs, ces immeubles ont été identifiés comme stratégiques dans le cadre des bilans d'OPAH-RU et de l'étude sur la vacance, menée en 2020-2021. Enfin, le travail d'étude mené pendant plus d'un an dans le cadre de la concession d'aménagement afin d'asseoir la stratégie opérationnelle de celle-ci a confirmé totalement les constats précédemment effectués.

Il a donc été décidé d'engager une première Opération de Restauration Immobilière sur 8 ensembles immobiliers du centre-ville de Pont Saint Esprit jugés comme étant prioritaires à savoir les parcelles cadastrées section : **BE 66, BE 67, BH 4, BH 39, BH 65, BH 204, BH 205, BH 270, BH 273.**

AR Prefecture

3/5

030-213002025-20250514-10_CM14052025-DE
Reçu le 19/05/2025
Publié le 19/05/2025

Le choix de mise en œuvre de cette procédure pour ces neuf parcelles est motivé par :

- Le caractère de dégradation important présenté par l'ensemble des immeubles tel que les infiltrations, les moisissures, les installations électriques dangereuses, la vétusté des menuiseries, mais aussi la dangerosité des escaliers pour certains,
- L'absence d'éléments de confort d'un grand nombre de logements avec donc pour objectif de restaurer les conditions d'habitabilité,
- Le potentiel résidentiel qu'il convient de valoriser,
- L'absence de réactivité et de projets de travaux des propriétaires, dont aucun, n'a pu faire preuve d'un engagement effectif, permettant une requalification globale et pérenne des immeubles d'habitation,
- Enfin, la nécessité de redonner un cachet à ces immeubles anciens présentant un volet patrimonial intéressant.

L'ORI a pour objectif de mettre un terme au processus de dégradation en cours depuis de nombreuses années et de produire une offre de logements répondant aux normes d'habitabilité, de sécurité et de décence.

A noter que la future réhabilitation devra être cohérente avec le règlement du PSMV et le futur programme de travaux qui sera fixé pour chaque immeuble pourra s'accompagner de démolitions partielles dans le but d'une restitution des dispositions patrimoniales d'origine.

CONSIDERANT l'avis de la commission urbanisme, grands projets et commerce du 29 avril 2025 et l'avis de la commission des finances, affaires administratives et sécurité du 30 avril 2025.

Entendu l'exposé de l'élu rapporteur et après en avoir délibéré,

DECIDE

- De mettre en œuvre une Opération de Restauration Immobilière, ayant pour objet l'amélioration de l'habitabilité et la mise en valeur immobilière et patrimoniale par le biais d'une obligation de travaux, sur 8 ensembles immobiliers (9 parcelles) désignés comme suit :
 - 12, boulevard Gambetta - parcelle BE n°66,
 - 11, boulevard Gambetta - parcelle BE n°67,
 - 1, rue du Maréchal Lyautey - parcelle BH n°4,
 - 19, rue des trois journées - parcelle BH n° 39,
 - 16, rue des quatre coins - parcelle BH n° 65,
 - 1, rue Tournante - parcelle BH n° 204,
 - 15, rue Louis Bruguier Roure - parcelle BH n°205,
 - 14, rue Saint Jacques - parcelle BI n°270,
 - 12, rue Saint Jacques - parcelle BI n°273.

Dès lors que les travaux prescrits et notifiés ne seront pas réalisés dans les délais impartis cette procédure permettra d'engager l'expropriation totale ou partielle des immeubles,

- D'approuver le principe d'engager une Opération de Restauration Immobilière avec une Déclaration d'Utilité Publique de Travaux.
- D'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux de Restauration Immobilière ci-joint portant sur les immeubles suivants :
 - 12, boulevard Gambetta - parcelle BE n°66,
 - 11, boulevard Gambetta - parcelle BE n°67,
 - 1, rue du Maréchal Lyautey - parcelle BH n°4,
 - 19, rue des trois journées - parcelle BH n° 39,
 - 16, rue des quatre coins - parcelle BH n° 65,
 - 1, rue Tournante - parcelle BH n° 204,
 - 15, rue Louis Bruguier Roure - parcelle BH n°205,
 - 14, rue Saint Jacques - parcelle BI n°270,
 - 12, rue Saint Jacques - parcelle BI n°273.
- D'autoriser Monsieur le Maire à solliciter auprès du Préfet du Gard, l'organisation de l'enquête publique préalable à l'Opération de Restauration Immobilière sur le fondement du dossier ci-annexé et à l'égard des immeubles précités en vue du prononcé de la déclaration d'utilité publique au profit de la commune de Pont-Saint-Esprit,
- D'autoriser Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet du Gard afin qu'il déclare d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière visant les immeubles précités,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer toutes les pièces et actes nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Nîmes, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.