

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SÉANCE DU 16 février 2023**

**VILLE DE  
SAINT-  
FLORENTIN**

**N° 2023\_007**

Membres en exercice : 26

Conseillers présents à la séance :  
17 + 2 pouvoirs

Date de publication : 17/02/2023

Le 16 février 2023 à 19h00, le Conseil Municipal de SAINT-FLORENTIN s'est réuni en Salle du Conseil de l'Hôtel de ville sous la présidence de Monsieur Yves DELOT, Maire, pour la tenue d'un conseil municipal organisé à la suite de la convocation qui lui a été faite le 9 février 2023 dans les formes et délais prévus au Code général des collectivités territoriales.

**ÉTAIENT PRÉSENTS** : M. DELOT, Mme SCHWENTER M. BIOT, M. PARIGOT, Mme SEUVRE, Mme WILLEMS, Mme DELOT, M. BILLET, Mme BIOT-FLORIMOND, Mme ÉTIENNE, M. SERRE, Mme ROUSSEAU, M. PERREIRA-GONCALVES, Mme COUDERT, M. TIRARD M. GORNEAU, M. LEFEVRE,

**ÉTAIENT EXCUSÉS** : M. MAILLARD, (pouvoir donné à M. PARIGOT), M. LECOMPTE (pouvoir donné à Mme ETIENNE),

**ÉTAIENT ABSENTS** : Mme GRUET, Mme GERMAIN, M. LANGLOIS, M. DELECOLLE, Mme GROENTZINGER, M. CAMPOS, Mme LANGLOIS-LENTI

Mme DELOT et Mme SEUVRE ont été désignées secrétaires de séance en application de l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales.

*Objet :*

**OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE DU CENTRE-VILLE – APPROBATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU 1<sup>ER</sup> PROGRAMME DE TRAVAUX PORTANT SUR 9 IMMEUBLES**

*Visas :*

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le dossier d'enquête publique préalable à la DUP, comprenant l'avis du service des domaines en date du 30/01/2023 portant sur l'estimation sommaire et globale des immeubles, ci annexé ;

*Note de rappel :*

Dès les années 2000, Saint Florentin s'est engagée dans une politique volontariste de revitalisation à travers un projet de Ville traitant des enjeux urbains :

- une intervention sur son quartier d'habitat social à travers un programme d'actions réalisées dans le programme national de requalification urbaine (PNRU),
- une reconquête des logements de son centre-ville, à travers la mise en place d'une première OPAH-RU entre 2008 et 2013,
- des programmes d'aménagement d'espaces publics et de réalisation de nouveaux équipements.

Dans la dynamique de la 1ère OPAH-RU, la Ville s'est engagée en 2012 dans la mise en œuvre d'une opération publique d'aménagement d'un îlot dégradé et insalubre. Cette opération d'aménagement de l'îlot du Courquillon a permis de livrer en 2013 une dizaine d'immeubles moyenâgeux entièrement requalifiés avec des logements BBC et des commerces en plein cœur de ville. Cette opération emblématique constitue un signal fort de la collectivité témoignant de sa volonté d'agir en faveur du renouvellement urbain de son centre-ville.

Ces actions complémentaires menées dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain d'ensemble ont permis d'obtenir les premiers résultats sur la requalification urbaine du centre ancien, mais nécessitaient d'être poursuivies dans la durée.

La municipalité a donc décidé, en 2019, de mener une nouvelle étude pour définir les conditions et moyens à mettre en œuvre pour poursuivre son action sur le centre-ville, suivie de la candidature en 2020 au Programme national des Petites villes de demain (PVD) lancé par l'Etat afin de redynamiser 1 600 petites villes françaises.

Devenue lauréate du Programme « PVD », Saint Florentin finalise avec l'ensemble des partenaires la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), qui permettra de mobiliser des moyens en faveur d'actions pour améliorer le cadre de vie et les conditions de vie des habitants.

Ces démarches ont permis d'aboutir à la mise en place pour la période 2022/2027 d'une nouvelle OPAH-RU dont la convention a été signée le 28 février 2022.

L'OPAH-RU propose un dispositif de repérage, de traitement et d'incitations sur trois axes prioritaires :

- la lutte contre l'habitat indigne,
- la lutte contre la précarité énergétique
- l'adaptation à la perte d'autonomie.

Face aux enjeux de travaux de réhabilitation sur les immeubles les plus dégradés, qui présentent de surcroît pour certains un intérêt patrimonial à préserver et à valoriser, la commune de Saint-Florentin a souhaité compléter le volet incitatif de la nouvelle OPAH RU, par le recours aux Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur les immeubles prioritaires.

Selon les dispositions de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme l'ORI consiste en des 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.

Sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP) rendant les travaux obligatoires, 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.

La mise en œuvre de l'ORI permettra de veiller à la qualité et à la complétude des réhabilitations, en particulier par l'assujettissement à l'obligation d'un permis de construire en vertu de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme.

Couplée au Site patrimonial remarquable (SPR) qui édicte des règles de protection et de mise en valeur du patrimoine, la mise en œuvre de l'ORI assortie de déclaration d'utilité publique des travaux de restauration, permettra également de faciliter l'intervention sur les immeubles les plus dégradés, en rendant éligibles les porteurs de projets au régime fiscal « Malraux ».

Le premier programme de travaux porte sur 9 immeubles pour lesquels l'intervention est jugée prioritaire.

La liste et la localisation exacte des immeubles ciblés sont indiquées dans le dossier d'enquête publique

annexé à la présente délibération, qui comporte en outre les pièces requises par l'article R.313-24 du code de l'urbanisme, qui présentent notamment le programme global des travaux par bâtiment, l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le service des domaines et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

**Le Conseil Municipal à l'unanimité,**

**DESAPPROUVE** le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du premier programme de travaux de l'Opération de Restauration Immobilière portant sur 9 immeubles menée sur le centre-ville

**REJETTE** la poursuite de l'Opération de Restauration Immobilière proposée.

Fait et délibéré en Mairie,  
les jour, mois et an que dessus,  
Au registre sont les signatures,  
A SAINT-FLORENTIN, le 17 février 2023  
Le Maire, Yves DELOT.

