



SÉANCE DU 27 JUIN 2023

DELIBERATION n° 2023-06-208 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77

Date de convocation : 21 juin 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt sept juin à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Salle des Fêtes à Bayas (33230), sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 52

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Michelle AUTIER, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT, Joachim BOISARD, Pascal LELEU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Philippe GIRARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Alain PAIGNE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Jean-Philippe VIRONNEAU, Michel VACHER

Absents : 11

Marie-Sophie BERNADEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, David RESENDÉ, Josette TRAVAILLOT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote : 14

Gabi HOPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jean Claude ABANADES pouvoir à Jean-Luc DARQUEST, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Didier CAZENAVE pouvoir à Joachim BOISARD, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Patrick JARJANETTE pouvoir à Eveline LAVAURE-CARDONA, Martine LECOULEUX pouvoir à Chantal GANTCH, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Denis SIRDEY, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Baptiste ROUSSEAU pouvoir à Thierry MARTY, Marie-Claude SOUDRY pouvoir à Fabienne FONTENEAU

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUE CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT
ATTRIBUTION D'UNE PARTICIPATION FINANCIÈRE À NOALIS
"16 QUAI DE L'ISLE" À LIBOURNE

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des Politiques contractuelles, de l'Habitat et du Logement,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le règlement d'intervention de la Communauté d'agglomération du libournais (Cali) en faveur de la production de logement locatif social en vigueur,

Considérant que Noalis projette la réalisation de 18 logements collectifs en résidence sociale situés 16 Quai de L'Isle sur commune de Libourne dans le cadre d'une opération d'acquisition amélioration en renouvellement urbain dont le programme prévisionnel est le suivant :

	PLUS		PLAI		Total	
	Indiv	Coll	Indiv	Coll	Indiv	Coll
T1				16		16
T1 Bis				2		2
Total						18

Considérant que le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

	Dépenses HT	%		Recettes	%
Charge foncière	610 860 €	32 %	Financement Etat	207 000 €	10 %
Travaux	1 074 779 €	57 %	Financement CD33	279 000 €	14 %
Honoraires	216 724 €	11 %	Financement Action Cœur de Ville	330 855 €	16 %
			Financement Cali	180 000 €	9 %
			Prêt CDC	562 341 €	28 %
			Prêt Action logement	141 795 €	7 %
			Fonds propres	330 002 €	16 %
Total HT	1 902 363 €	100 %			
Total TTC	2 006 993 €	100 %	Total TTC	2 006 993 €	100 %

Considérant que l'opération « 16 Quai de l'Isle » concourt à l'atteinte de l'objectif, sur la commune de Libourne, de disposer d'au moins 25% de logements sociaux au sein des résidences principales et à la diversification du parc de logement,

Considérant que l'opération de Noalis dont les caractéristiques sont détaillées ci-dessus répond aux critères définis dans le règlement d'intervention de La Cali en faveur de la production de logement locatif social,

Considérant que sur la base du plan de financement prévisionnel et de la programmation décrite ci-dessus transmis dans le dossier de demande de subvention, le montant total de la subvention demandée à La Cali par Noalis pour cette opération s'élève à 180 000 €.

Considérant que le versement de cette aide est conditionné à la signature de la convention de financement entre Noalis et La Cali annexée à la présente délibération.

Vu l'avis de la commission Politiques contractuelles, habitat et logement du 01/06/2023

Vu l'avis du Bureau communautaire du 19/06/2023

Après en avoir délibéré,
Et à l'**unanimité** (66 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'octroyer à Noalis une subvention d'un montant de 180 000 €,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention de financement de ladite opération,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ces opérations pour le versement desdites subventions,

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

4 juillet 2023

Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023_06_208-DE



Convention de financement entre Noalis et La Cali

pour l'opération 16 Quai de L'Isle située sur la commune de Libourne

Entre

La communauté d'agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale, dont l'adresse est 42 rue Jules Ferry – BP 2026 – 33502 Libourne Cedex, représentée par Philippe Buisson, président, dûment habilité,
Dénommé ci-après « La Cali »

Et

Noalis, dont l'adresse est 11 Rue d'Iéna – CS 52119 – 16021 Angoulême Cedex, et représenté par Elodie Amblard, Directrice, dûment habilitée,
Dénommé ci-après « le bénéficiaire »

Vu la délibération n°2020-09-209 du 30 septembre 2020 définissant l'intérêt communautaire de la compétence équilibre social de l'habitat de la communauté d'agglomération du Libournais,

Vu le règlement d'intervention de La Cali en faveur de la production de logement locatif social en vigueur,

Vu la délibération n°XXX du 27 juin 2023 portant attribution d'une participation financière à Noalis pour l'opération 16 Quai de l'Isle à Libourne.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 – Conditions d'intervention de La Cali

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat 2018-2023 approuvé par délibération du 17 octobre 2019, La Cali contribue à la production de logements locatifs sociaux par l'attribution d'aides aux bailleurs sociaux sur la base du règlement d'intervention en vigueur.

Article 2- Contenu du programme et plan de financement

La présente convention est conclue pour la réalisation d'une opération de logement social sur la commune de Libourne dont le programme prévisionnel est le suivant :

	PLUS		PLAI		Total	
	Indiv	Coll	Indiv	Coll	Indiv	Coll
T1				16		16
T1 Bis				2		2
Total						18

Le coût et le plan de financement prévisionnels de cette opération ainsi que le montant de la participation financière communautaire à la production de logements se décomposent comme ci-après :

	Dépenses HT	%		Recettes	%
Charge foncière	610 860 €	32 %	Financement Etat	207 000 €	10 %
Travaux	1 074 779 €	57 %	Financement CD33	279 000 €	14 %
Honoraires	216 724 €	11 %	Financement Action Cœur de Ville	330 855 €	16 %
			Financement Cali	180 000 €	9 %
			Prêt CDC	562 341 €	28 %
			Prêt Action logement	141 795 €	7 %
			Fonds propres	330 002 €	16 %
Total HT	1 902 363 €	100 %			
Total TTC	2 006 993 €	100 %	Total TTC	2 006 993 €	100 %

Article 3 – Engagement de La Cali

La Cali s'engage à accorder à Noalis pour l'opération « 16 Quai de L'Isle » à Libourne, un financement d'un montant de 180 000€.

Article 4 – Modalités de paiement de la participation financière de La Cali

La participation financière de La Cali sera versée au bénéficiaire après la signature de la présente convention de financement, sur présentation des pièces justificatives suivantes :

- Pour les opérations de construction et de renouvellement urbain réalisées en maîtrise d'ouvrage directe :
 - o Acompte de 40 % du montant de la participation financière à la signature de l'ordre de service de démarrage des travaux,
 - o Solde de la participation financière à la livraison de l'opération sur présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) par l'organisme HLM, les prix de revient décomposé et plan de financement définitifs de l'opération.
- Pour les opérations réalisées en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) :
 - o Acompte de 40 % du montant de la participation financière après transmission du contrat de vente VEFA signé et de la déclaration d'ouverture de chantier,
 - o Solde de la participation financière à la livraison de l'opération sur présentation de la DAACT par le constructeur, les prix de revient décomposé et plan de financement définitifs de l'opération.

Pour la demande de solde de la participation financière, le bénéficiaire devra adresser à La Cali les justificatifs mentionnés ci-dessus.

Article 5 – Durée de validité de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature par les parties et prendra fin après le versement du solde de la participation financière.

Le délai maximal pour appeler le versement du solde de la participation financière correspond au délai applicable au dossier de demande de clôture de l'opération tel que décrit à l'article R.331-7 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6 – Reversement du financement

Le financement accordé sera annulé en totalité ou en partie si le bénéficiaire renonce à la production ou modifie la programmation des logements tels que décrite à l'article 2 de la présente convention.

Si la demande de versement du solde de la participation financière n'a pas été présentée dans le délai précisé à l'article 6 de la présente convention, l'opération sera considérée comme annulée et l'acompte de 40 % devra, le cas échéant, être reversé à La Cali.

Article 7 – Modification de la convention

A titre exceptionnel, le bénéficiaire pourra demander la modification de la présente convention, par un avenant qui sera soumis à la délibération du conseil communautaire.

Article 8 – Contrôle

Le bénéficiaire s'engage à répondre à tout contrôle de La Cali sur place ou et à lui communiquer tout document administratif, comptable ou financier relatif à l'exécution de la présente convention.

Article 9 – Résiliation de la convention

En cas d'inexécution de ses obligations par l'une des parties, la présente convention est, sauf cas de force majeure, résiliée de plein droit dans les conditions fixées ci-après.

La résiliation ne peut intervenir qu'après que la partie défaillante a été mise en demeure par l'autre partie d'accomplir ces obligations, dans un délai fixé par la mise en demeure.

Ce délai ne peut être inférieur à 15 jours et supérieur à trois mois.

Au cours de cette période, les deux parties sont tenues d'exécuter leurs obligations contractuelles.

Le délai court à compter de la notification de la mise en demeure expédiée en recommandé, avec avis de réception postale. Celle-ci doit être dûment motivée.

Article 10 – Information et communication

Le bénéficiaire devra avertir La Cali du démarrage des travaux faisant l'objet de la convention.

Il conviendra notamment de :

- Disposer sur le chantier en un lieu visible de la voie publique le panneau de chantier sur lequel sera affiché le logo et le montant du financement de La Cali
- Transmettre une photographie du panneau de chantier aux services de La Cali,
- Mentionner le concours financier de La Cali dans toute action de communication liée à l'opération,
- Inviter le Président de La Cali à l'inauguration de l'opération.

Une visite technique du programme financé pour les élus et agents de La Cali et de la commune d'implantation sera organisée par le bénéficiaire à la fin du chantier et en amont du travail sur les attributions des logements.

Article 11 – Bilan de fonctionnement

Conformément à l'article 6 du projet social élaboré par Noalis pour cette résidence sociale (annexe II à la convention n°2 annexée au III de l'article R. 353-159 du code de la construction et de l'habitation ouvrant droit à l'APL), une réunion de l'ensemble des partenaires du territoire et des financeurs sera convoquée par Noalis chaque année N+1 afin de dresser un bilan de fonctionnement de l'année N, avant le 15 novembre de l'année N+1. Pour ce faire et avant cette réunion, le bailleur transmet aux partenaires :

- Un bilan d'occupation et le bilan des actions sociales (bilan quantitatif et qualitatif),
- Le tableau des redevances pratiquées ainsi que la liste et le prix des prestations complémentaires,
- La comptabilité relative à la résidence sociale pour l'année précédente,
- Un budget prévisionnel de fonctionnement pour l'année en cours.

Fait à Libourne, en deux exemplaires, le 27 juin 2023

Pour La Communauté d'agglomération
du Libournais

Le Président,

Philippe BUISSON

Pour Noalis

La Directrice Générale,

Elodie AMBLARD



SÉANCE DU 27 JUIN 2023

DELIBERATION n° 2023-06-209 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77

Date de convocation : 21 juin 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt sept juin à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Salle des Fêtes à Bayas (33230), sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 52

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Michelle AUTIER, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT, Joachim BOISARD, Pascal LELEU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Philippe GIRARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Alain PAIGNE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Jean-Philippe VIRONNEAU, Michel VACHER

Absents : 11

Marie-Sophie BERNADEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, David RESENDÉ, Josette TRAVAILLOT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote : 14

Gabi HOPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jean Claude ABANADES pouvoir à Jean-Luc DARQUEST, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Didier CAZENAVE pouvoir à Joachim BOISARD, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Patrick JARJANETTE pouvoir à Eveline LAVAURE-CARDONA, Martine LECOULEUX pouvoir à Chantal GANTCH, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Denis SIRDEY, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Baptiste ROUSSEAU pouvoir à Thierry MARTY, Marie-Claude SOUDRY pouvoir à Fabienne FONTENEAU

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUE CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT
OPAH-RU/ORI COMMUNE DE COUTRAS : APPROBATION
TRAVAUX DÉCLARÉ D'UTILITÉ PUBLIQUE ET DU DÉLAI DE SA RÉALISATION -
DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE SUR LE 37, RUE GAMBETTA

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des politiques contractuelles, de l'habitat et du logement,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 30/09/2020 précisant l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat,
Vu la convention d'OPAH-RU/ORI sur la commune de Coutras sur la période 2018-2023,
Vu le Code de l'Urbanisme et en particulier les dispositions des articles L.313-4 et suivants concernant les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) qui consistent 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.
Vu la délibération du Conseil communautaire du 30/06/2021 qui a décidé en complément de la nouvelle OPAH-RU mise en œuvre sur le territoire de la commune de COUTRAS pour la période 2018-2023, d'engager une ORI, sur certains immeubles fortement dégradés situés dans le centre ancien, nécessitant d'importants travaux de réhabilitation.
Vu le dossier d'enquête parcellaire ci annexé,
Vu l'avis de la commission politiques contractuelles, habitat et logement du 1er juin 2023.

Considérant que 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.

Considérant l'enquête publique qui s'est tenue du 20/09/2021 au 06/10/2021, préalablement à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière.

Vu l'arrêté préfectoral du 28/01/2022 de déclaration d'utilité publique, au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Libournais, des travaux de restauration immobilière de 6 immeubles dans le cadre de l'opération de requalification du centre ancien de Coutras.

Considérant que sur le fondement de la déclaration d'utilité publique susvisée, le groupement prestataire de la CALI en charge du suivi de l'opération, a engagé et poursuivi l'animation des propriétaires, en les informant notamment de leur obligation d'exécuter les travaux prescrits.

Considérant qu'au terme de cette première phase d'animation, des résultats probants ont été obtenus par l'engagement d'études et de travaux de la plupart des propriétaires concernés : travaux en cours ou achevés pour 3 immeubles, demande de permis de construire en cours de constitution pour un immeuble, étude de maîtrise d'œuvre en cours pour un immeuble.

Considérant en revanche que pour l'immeuble situé 37 rue Gambetta, aucun engagement n'a pu être obtenu de la part des propriétaires en faveur de la réalisation des travaux prescrits.

Considérant qu'il est donc proposé de poursuivre la procédure sur cette adresse par la mise à l'enquête parcellaire, en vue d'obtenir la cessibilité de l'immeuble par arrêté préfectoral, préalablement à une éventuelle procédure d'expropriation à défaut de vente amiable ou de préemption.

Considérant qu'il est rappelé, qu'en application des articles L.313-4-2 et R.313-28 du code de l'urbanisme, les propriétaires concernés pourront interrompre le cours de la procédure et éviter la mise en cessibilité de leur immeuble, en prenant l'engagement lors de l'enquête parcellaire d'exécuter les travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique.

Considérant qu'en application de l'article R.313-27 du code de l'urbanisme, le rappel de la procédure sera notifié à chaque propriétaire lors de la notification individuelle de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire et du dépôt du dossier d'enquête en mairie.

Considérant que conformément aux dispositions de l'article L.313-4-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération a également pour objet d'arrêter pour chaque immeuble à restaurer le programme des travaux à réaliser et de fixer le délai de réalisation.

Vu l'avis du Bureau communautaire du 19 juin 2023.

Après en avoir délibéré,
Et à l'**unanimité** (66 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver pour chaque immeuble à restaurer les travaux définis par les prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, tels que déclarés d'utilité publique par l'arrêté préfectoral susvisé du 28/01/2022 ;
- d'approuver le délai de réalisation desdits travaux fixé à 18 mois ;
- d'approuver le dossier d'enquête parcellaire ci-annexé portant sur l'immeuble sis 37 rue Gambetta cadastré parcelles BL 75, BL 1179, BL 1180, compris dans le premier programme de travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 28/01/2022 ;
- de solliciter auprès de Monsieur le Préfet la mise à l'enquête publique du dossier susvisé ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

4 juillet 2023

Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023_06_209-DE



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023_06_209-DE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

Sur la commune de COUTRAS

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

IMMEUBLE 37 RUE GAMBETTA A COUTRAS

Article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme

Communauté d'agglomération du Libournais

42 rue Jules Ferry - CS 62026 - 33503 Libourne Cedex

tél : 05 57 25 01 51 / fax : 05 57 25 45 75

contact@lacali.fr / www.lacali.fr

SOMMAIRE

- 1. Notice explicative**
- 2. Plan parcellaire**
- 3. Etat parcellaire**
- 4. Délibération du conseil communautaire**
- 5. Pièces annexes :**
 - **dossier d'enquête préalable à la DUP**
 - **arrêté préfectoral de DUP**



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023_06_209-DE



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

Sur la commune de COUTRAS

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

IMMEUBLE 37 RUE GAMBETTA A COUTRAS

Notice explicative

Communauté d'agglomération du Libournais

42 rue Jules Ferry - CS 62026 - 33503 Libourne Cedex

tél : 05 57 25 01 51 / fax : 05 57 25 45 75

contact@lacali.fr / www.lacali.fr

1 – Rappel du contexte :

Déclinant les orientations et actions prévues par le Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé par la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) le 17/10/2019 en faveur d'un « développement résidentiel et territorial fondé sur un principe d'économie de la ressource foncière », l'intervention en vue de l'amélioration de l'habitat privé, sur la commune de COUTRAS, s'effectue désormais dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement Urbain (OPAH RU) mise en œuvre pour la période 2018 à 2023.

Cette nouvelle OPAH RU vise principalement à lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, à résorber la vacance des logements du centre ancien, à favoriser le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite.

Face aux enjeux de travaux de réhabilitation sur les immeubles les plus dégradés, la CALI a souhaité compléter le volet incitatif de l'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.

Les études pré opérationnelles de l'OPAH RU et le Plan Guide élaboré en 2017 ont confirmé l'intérêt majeur d'un traitement de l'axe principal constitué par les rues Brossolette et Gambetta qui relie l'hyper centre de Coutras et le quartier Gare objet d'un projet d'aménagement, en visant également la complémentarité avec les équipements réalisés en bordure de la rivière.

Associé aux actions conduites sur les équipements et espaces publics, ce dispositif doit contribuer à opérer la requalification du centre ancien, renforcer son attractivité, et affirmer sa fonction résidentielle.

Le premier programme de travaux de l'ORI menée dans le centre ancien, portant sur 6 immeubles, a été déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 28/01/2022.

1.1 – Poursuite de la procédure : mise à l'enquête parcellaire

Sur le fondement de la DUP susvisée, la CALI a engagé et poursuivi l'animation des propriétaires, après les avoir informés de l'obligation d'exécution des travaux prescrits.

En dépit de cette information, concernant l'immeuble identifié à l'état parcellaire, les propriétaires n'ont pas souhaité s'engager dans la mise en œuvre des travaux.

Il s'avère par conséquent nécessaire de poursuivre la procédure à leur rencontre par la mise à l'enquête parcellaire, en vue de la cessibilité de l'immeuble, préalablement à une éventuelle expropriation.

Le présent dossier est ainsi constitué en application de l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et comprend :

- la présente notice explicative
- un plan parcellaire
- un état parcellaire

ainsi que :

- la délibération du conseil communautaire en date du 27/06/2023 qui approuve le programme de travaux et les délais de réalisation
- et en pièces annexes le dossier d'enquête publique préalable à la DUP et l'arrêté préfectoral de DUP

La mise à l'enquête parcellaire dudit dossier a pour objet de désigner avec exactitude le propriétaire ainsi que les immeubles lui appartenant concernés.

A cet effet un questionnaire sera joint à la notification qui lui sera faite du dépôt en mairie du dossier d'enquête parcellaire.

Conformément aux dispositions de l'article R.313-27 du code de l'urbanisme, la notification susvisée portera également sur le programme des travaux lui incombant et les délais de réalisation.

En application de l'article L.313-4-2 du Code de l'urbanisme, si le propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux prescrits, l'immeuble ne sera pas déclaré cessible à l'issue de l'enquête parcellaire.

Dans ce cas en application de l'article de l'article R.313-28 du code de l'urbanisme le propriétaire qui décide de réaliser les travaux devra produire pendant l'enquête parcellaire « une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux » ainsi que « la date d'échéance des baux et s'il y a lieu les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent dans les conditions prévues à l'article L.313-7 ».

Cependant l'arrêté de cessibilité pourra être pris ultérieurement en cas de non respect de l'engagement de réaliser les travaux pris par le propriétaire lors de l'enquête parcellaire.

Dans ce cas et à défaut de vente amiable, la procédure se poursuivra par la saisine du juge de l'expropriation, qui procèdera au transfert de propriété de l'immeuble par voie d'ordonnance d'expropriation, et qui fixera le montant des indemnités de dépossession ; la prise de possession de l'immeuble n'intervenant qu'après le paiement ou la consignation desdites indemnités.



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20230627-2023_06_209-DE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

Sur la commune de COUTRAS

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

IMMEUBLE 37 RUE GAMBETTA A COUTRAS

2. Plan parcellaire

Communauté d'agglomération du Libournais

42 rue Jules Ferry - CS 62026 - 33503 Libourne Cedex

tél : 05 57 25 01 51 / fax : 05 57 25 45 75

contact@lacali.fr / www.lacali.fr

Département :
GIRONDE

Commune :
COUTRAS

Section : BL
Feuille : 000 BL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000



Parcelles à exproprier

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

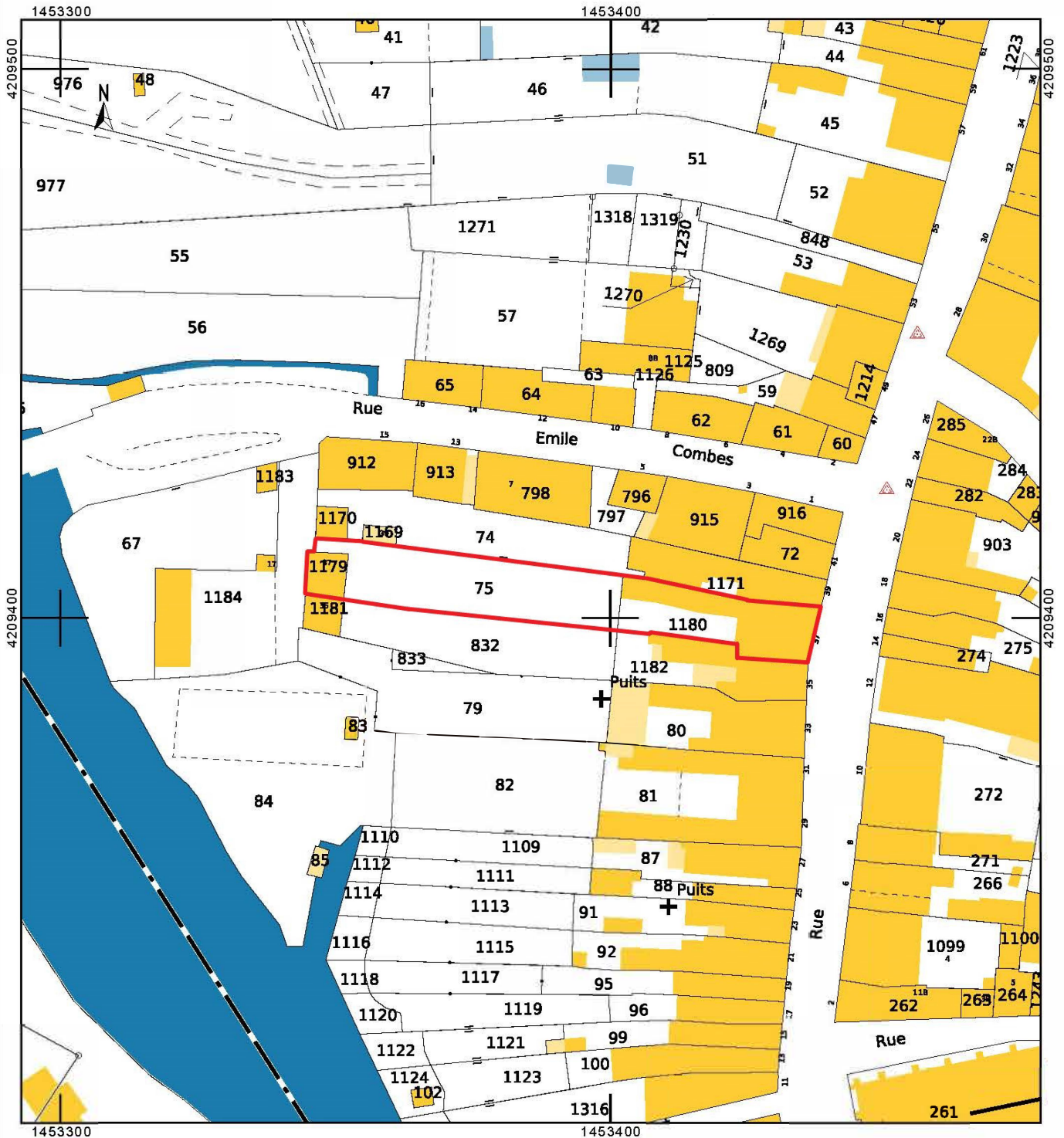
Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023_06_209-DE

33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 - fax
sdi33.ptgc@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023_06_209-DE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

Sur la commune de COUTRAS

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

IMMEUBLE 37 RUE GAMBETTA A COUTRAS

3. Etat parcellaire

Communauté d'agglomération du Libournais

42 rue Jules Ferry - CS 62026 - 33503 Libourne Cedex

tél : 05 57 25 01 51 / fax : 05 57 25 45 75

contact@lacali.fr / www.lacali.fr

**DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE
ETAT PARCELLAIRE**

adresse	Référence cadastrale	Surface totale	Nature	PROPRIETAIRE(S)		Totale ou Partielle	emprise		hors Emprise	
				Inscrit(s) à la matrice	actuel(s)		en m ²	cadastre	en m ²	Cadastre
37 rue Gambetta 33 230 COUTRAS	BL 1180	344 m ²	PROPRIETE BATIE	M. MARQUETTE Alain Marie Christian, retraité Né le 26/04/1954 à COUTRAS (33) Demeurant 37 rue Gambetta 33 230 COUTRAS	M. MARQUETTE Alain Marie Christian, retraité Né le 26/04/1954 à COUTRAS (33) Demeurant 37 rue Gambetta 33 230 COUTRAS	T	344 m ²	BL 1180		
				Mme MARQUETTE Danielle Jeanne Germaine, retraitée Née le 09/06/1940 à BORDEAUX (33) Demeurant 10 rue Maytie APT A 233 3 ^{ème} étage 64 400 OLORON SAINTE MARIE	Mme MARQUETTE Danielle Jeanne Germaine, retraitée Née le 09/06/1940 à BORDEAUX (33) Demeurant 10 rue Maytie APT A 233 3 ^{ème} étage 64 400 OLORON SAINTE MARIE					

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023_06_209-DE

**DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE
ETAT PARCELLAIRE**

adresse	Référence cadastrale	Surface totale	Nature	PROPRIETAIRE(S)		emprise		hors Emprise	
				Inscrit(s) à la matrice	actuel(s)	Totale ou Partielle	en m ²	cadastre	en m ²
37 rue Gambetta 33 230 COUTRAS	BL 1179	59 m ²	PROPRIETE BATIE	M. MARQUETTE Alain Marie Christian, retraité Né le 26/04/1954 à COUTRAS (33) Demeurant 37 rue Gambetta 33 230 COUTRAS Mme MARQUETTE Danielle Jeanne Germaine, retraitée Née le 09/06/1940 à BORDEAUX (33) Demeurant 10 rue Maytie, APT A 233 3 ^{ème} étage 64 400 OLORON SAINTE MARIE	M. MARQUETTE Alain Marie Christian, retraité Né le 26/04/1954 à COUTRAS (33) Demeurant 37 rue Gambetta 33 230 COUTRAS Mme MARQUETTE Danielle Jeanne Germaine, retraitée Née le 09/06/1940 à BORDEAUX (33) Demeurant 10 rue Maytie, APT A 233 3 ^{ème} étage 64 400 OLORON SAINTE MARIE	T	59 m ²	BL 1179	

adresse	Référence cadastrale	Surface totale	Nature	PROPRIETAIRE (S)		emprise		hors Emprise	
				Inscrit(s) à la matrice	actuel(s)	Totale ou Partielle	en m ²	cadastre	en m ²
37 rue Gambetta 33 230 COUTRAS	BL 75	534 m ²	PROPRIETE BATIE	M. MARQUETTE Alain Marie Christian, retraité Né le 26/04/1954 à COUTRAS (33) Demeurant 37 rue Gambetta 33 230 COUTRAS Mme MARQUETTE Danielle Jeanne Germaine, retraitée Née le 09/06/1940 à BORDEAUX (33) Demeurant 10 rue Maytie, APT A 233 3 ^{ème} étage 64 400 OLORON SAINTE MARIE	M. MARQUETTE Alain Marie Christian, retraité Né le 26/04/1954 à COUTRAS (33) Demeurant 37 rue Gambetta 33 230 COUTRAS Mme MARQUETTE Danielle Jeanne Germaine, retraitée Née le 09/06/1940 à BORDEAUX (33) Demeurant 10 rue Maytie, APT A 233 3 ^{ème} étage 64 400 OLORON SAINTE MARIE	T	534 m ²	BL 75	



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023_06_209-DE



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

Sur la commune de COUTRAS

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

IMMEUBLE 37 RUE GAMBETTA A COUTRAS

4. Délibération du conseil communautaire du 27 juin 2023

Communauté d'agglomération du Libournais

42 rue Jules Ferry - CS 62026 - 33503 Libourne Cedex

tél : 05 57 25 01 51 / fax : 05 57 25 45 75

contact@lacali.fr / www.lacali.fr

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023_06_209-DE



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

Sur la commune de COUTRAS

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

IMMEUBLE 37 RUE GAMBETTA A COUTRAS

5. Pièces annexes : - Dossier d'enquête préalable à la DUP

- Arrêté préfectoral de DUP



Communauté d'agglomération du Libournais (Cali)

Opération de restauration immobilière du centre ancien de Coutras

Dossier d'enquête d'utilité publique

Article L. 313-4 du Code de l'urbanisme

Programme de travaux déclarés d'utilité publique

SOMMAIRE

Conformément à l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme, le présent dossier comporte:

- un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune
- la désignation du ou des immeubles concernés
- l'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles
- une notice explicative
- une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations

Pour une appréhension globale du dossier, les trois premières pièces sont intégrées à la notice explicative. Elle se décline des généralités aux particularités suite au préambule qui recontextualise l'opération.

Notice explicative	4
I.1 Préambule	4
• Une première OPAH RU de 2018 à 2023	5
• Etat du bâti et vacance, un enjeu pour le centre-bourg	5
• Une première opération de restauration immobilière (ORI), objet du présent dossier pour 6 immeubles	7
I.2 - Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique	11
I.3 - Objectifs d'amélioration et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine	12
3.1 - Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration	13
A / Documents cadres – règlements locaux	13
B/ Normes à respecter pour l'aménagement des logements	13
3.2 - Prescriptions techniques relatives aux travaux	15
A/ Parties communes	15
A.1 Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des immeubles	15
A.2 Performances énergétiques - Travaux de rénovation dont le coût est supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble	16

A.3 Traitement des façades, toitures, clôtures et menuiseries	19
A.4 Traitement des escaliers et locaux communs	19
A.5 Travaux relatifs aux réseaux	19
B/ Parties privatives	21
B.1 Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements	21
B 2. Redistribution des logements	24
3.3 Programme de travaux par bâtiment	25
I.4 - Délai de réalisation des travaux	32
I.5 - Rappel de la procédure et des principaux textes en vigueur	32
II. Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition	34
II.1 - Estimation des coûts moyens de travaux	34
II.2 - Dépenses de travaux	34
• Parties privatives	34
• Parties communes	34

I. Notice explicative

I.1 Préambule

La commune de Coutras se situe au nord de La Calvi et au nord-est de Libourne en direction d'Angoulême. D'une superficie de 34 km², elle est très étendue. La commune s'est historiquement développée sous forme de « village-rue » le long de la RD674, ainsi qu'en hameaux, qui participent de l'identité de Coutras au même titre que son centre-bourg.

Les premiers faubourgs se sont constitués autour de la gare et dans le quartier de la Verrerie. Après s'être essentiellement développée vers le nord (contrainte à l'ouest par la rivière), l'urbanisation s'est progressivement étendue vers l'est à la fin du 19^e s-début du 20^e s., le long des RD 10 et RD 17. L'urbanisation récente s'est donc développée sur la base des anciens hameaux de façon quasi continue et prend essentiellement la forme d'habitats pavillonnaires diffus ou en lotissements.

La population de Coutras augmente depuis plusieurs décennies. La population des ménages est passée de 8 085 en 2012 à 8 606 en 2017. Cette croissance s'explique en partie par le phénomène de desserrement du centre-ville de Libourne au profit des communes proches disposant de nombreux terrains bâtir.

La population vieillit significativement, la part des plus de 60 ans atteint 33 % à Coutras d'après les chiffres Insee 2017.

C'est une population modeste, peu qualifiée et peu mobile, avec un revenu médian par ménage de 18 790 €, un taux de pauvreté important touchant essentiellement les locataires (31%), une forte représentation des ouvriers (21.4 %) et des employés (38.8 %) et une sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (7%). *Sources Insee 2017.*

70 % du parc de logements de Coutras a été construit avant 1990.

Il se caractérise par 80% de maisons individuelles, environ 50% de T3/T4, occupés par des locataires comme des propriétaires occupants, et des petits logements plutôt en locatif et en collectif, situés à proximité du centre-bourg. Le taux de vacance des logements est de 10%.

Le manque de petits logements et de logements de qualité à destination des personnes à faibles ressources se fait sentir, surtout dans le secteur locatif.

L'analyse des données sociodémographiques a ainsi démontré l'intérêt de mettre en place un dispositif d'incitation à la réhabilitation du parc ancien sur l'ensemble de la commune au regard de la localisation des ménages modestes et de l'habitat ancien, diffuse dans la commune.

En ce sens une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU) a été lancée le 1er décembre 2018 par la Communauté d'Agglomération du Libournais (Cali).

• Une première OPAH RU de 2018 à 2023

Les objectifs essentiels de cette opération sont la lutte contre l'habitat indigne, le mal logement et la précarité énergétique, la résorption des logements vacants, le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite et l'embellissement extérieur des logements (rénovation des façades et cadre de vie). Des actions d'accompagnement sont prévues pour valoriser l'espace public et re-dynamiser le tissu commercial tout en maintenant les services publics.

Ce dispositif incitatif décline les principales orientations du Plan Local de l'Habitat (PLH), élaboré par La Cali, compétente en matière d'équilibre social de l'habitat et dont la première des orientations politiques majeures consiste à élargir et amplifier l'intervention sur le parc existant.

Sur la période 2018-2023, la remise sur le marché de 107 logements vacants est projetée chaque année sur l'ensemble du territoire de La Cali. "Passer d'une dizaine de logements vacants remis sur le marché chaque année à une centaine sous-entend la mobilisation de leviers d'action spécifiques et d'une ingénierie importante. C'est tout l'objet des actions d'ores et déjà engagées par les villes de Libourne et Coutras et la Cali dont les résultats seront perceptibles à moyen terme".

Dans le droit fil de ces documents de planification en faveur "d'un développement résidentiel et territorial fondé sur un principe d'économie de la ressource foncière", l'objectif de l'OPAH RU 2018-2023 est de réhabiliter 115 logements dont 30 logements de propriétaires bailleurs et 85 logements de propriétaires occupants.

Des aides au ravalement de façades sont également accordées par la ville de Coutras pour 25 immeubles sur 5 ans.

• Etat du bâti et vacance, un enjeu pour le centre-bourg

Le "Quartier du centre" fait l'objet d'un Contrat de Ville depuis 2015, la précarisation de la population y est plus significative, de même que le bâti est plus ancien et le taux de vacance plus important.

Ce secteur nécessite une intervention volontariste en faveur de l'amélioration du patrimoine et du cadre urbain

Le quartier de la gare et les rues Brossolette-Gambetta ont été ciblées dans le plan d'action de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU et par le Plan Guide réalisé en février 2017, comme un secteur à traiter en priorité. La Cali et la commune ont donc souhaité concentrer les efforts sur l'hypercentre pour répondre à ses enjeux de renouvellement urbain.

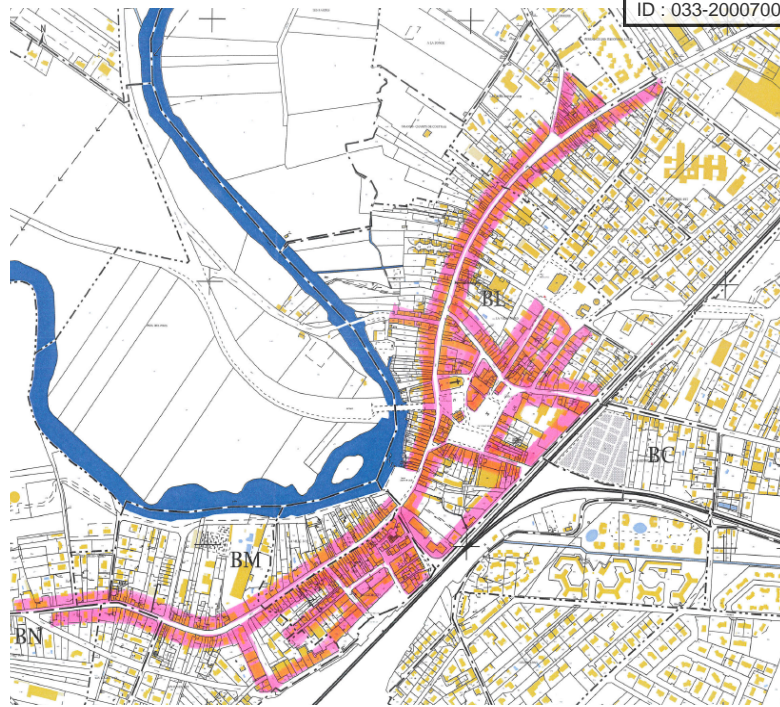
Une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique et l'habitat a été signée entre Coutras, La Cali et l'EPF en mai 2018.

La commune de Coutras a désigné l'EPF Nouvelle-Aquitaine, opérateur foncier de la Gare, Cette stratégie de reprogrammation urbaine vise à faire évoluer l'image du quartier de gare et à amener sa transition vers le centre-bourg. Elle se décline autour de l'implantation d'équipements et services à usage divers, de logements sociaux, de locaux commerciaux et d'espaces publics.



L'axe historique Brossolette - Gambetta est stratégique en terme d'image d'entrée de ville, l'état du bâti est globalement moyen et peu entretenu malgré une qualité architecturale significative (immeubles en pierre de taille, modénatures remarquables, frontons sculptés, ferronneries...)

Qu'il s'agisse de rénovations lourdes ou de ravalements de façade (reprise des volets et des menuiseries extérieures...), l'enjeu de réhabilitation sur cet axe est important pour revaloriser de manière globale le cœur de ville, en lien avec les actions complémentaires réalisées ou en cours en lien avec la rivière notamment (guinguette, passerelle, promenade au bord de l'eau...).

Périmètre d'intervention de l'opération fa

Les immeubles en ORI ont donc tous été ciblés le long de cet axe Brossolette-Gambetta, au plus proche de l'hypercentre.

- **Une première opération de restauration immobilière (ORI), objet du présent dossier pour 6 immeubles**

Cette Opération de Restauration Immobilière (ORI), coercitive, vise à obliger les propriétaires, notamment les bailleurs, à réhabiliter leurs logements.

Compte tenu de la dureté opérationnelle attendue pour le traitement de ces immeubles, leur nombre est resserré.

Elle vient compléter le volet incitatif d'aide aux travaux de réhabilitation des logements sur l'ensemble de la commune (centre-ville et hameaux), l'opération de ravalements de façades sur l'axe Gare – Centre-ville et le projet de requalification du quartier de la gare, décrit précédemment.

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.

Conformément à l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, les ORI visent l'ensemble 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 groupe d'immeubles.

En vertu de l'article précité, le présent dossier est par conséquent constitué en vue de l'obtention de la déclaration d'utilité publique, qui permettra la mise en œuvre de solutions opérationnelles pour remédier aux défauts majeurs des immeubles retenus, en poursuivant leur réhabilitation complète en agissant sur :

- la mise en conformité de sécurité, d'hygiène et de salubrité des parties communes (équipements obsolètes ou dangereux, traitement de confortement des planchers et charpentes, réfection des colonnes d'eaux usées)
- la remise en état globale des logements correspondant aux normes de confort attendues par les occupants.

Afin de garantir une réhabilitation complète et durable, les travaux sont définis dans le présent dossier par :

- le rappel de la réglementation générale issue notamment du Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur et du Règlement sanitaire départemental (RSD)
- l'édition des prescriptions générales et particulières pour chaque adresse sous la forme de fiche d'immeuble.

Les prescriptions permettent de garantir la qualité et la complétude des réhabilitations engagées sur les immeubles, en imposant les normes techniques réglementaires, et en recherchant en complément, l'amélioration résidentielle des logements par la réorganisation des cellules habitables, par le regroupement des petits logements issus de division excessive, par exemple.

Ces prescriptions pourront comprendre, en plus des travaux de réhabilitation, des démolitions de constructions parasites afin d'améliorer l'environnement des logements et de favoriser une requalification immobilière ainsi qu'une valorisation des jardins et des espaces extérieurs.

La mise en place de l'ORI avec déclaration d'utilité publique permet également d'assurer un contrôle sur l'effectivité des prescriptions relatives aux travaux, par le dépôt obligatoire d'une demande de permis de construire en application de l'article R.421-14 d) du code de l'urbanisme.

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH RU, complétée par l'étude d'ORI, a permis de retenir des immeubles au vu de critères liés à :

- une situation sur un axe stratégique pour le centre-ville (Brossolette-Gambetta)
- l'existence de logements vacants et dégradés (vacance structurelle)
- un potentiel résidentiel (dimensions, éclairage...) pour réaliser des logements de qualité
- l'existence d'un accès aux étages indépendant du commerce ou possibilité d'en créer un sans compromettre l'activité commerciale, le cas échéant
- l'intérêt patrimonial à préserver

La présente DUP porte sur un programme de travaux de restauration immobilière de 6 immeubles ou entités foncières, qui devrait permettre la réhabilitation de 8 à 15 logements.

La liste et la localisation exacte des immeubles retenus sont indiquées à la suite de la présente notice explicative.

Envoyé en préfecture le 04/07/2023
Reçu en préfecture le 04/07/2023 de la
Publié le
ID : 033-200070092-20230627-2023_06_209-DE



Le déploiement opérationnel pourra s'effectuer par la sollicitation de DUP successives en fonction de l'avancement des réhabilitations entreprises sur les premiers immeubles ciblés et des résultats obtenus dans le cadre de l'OPAH RU.

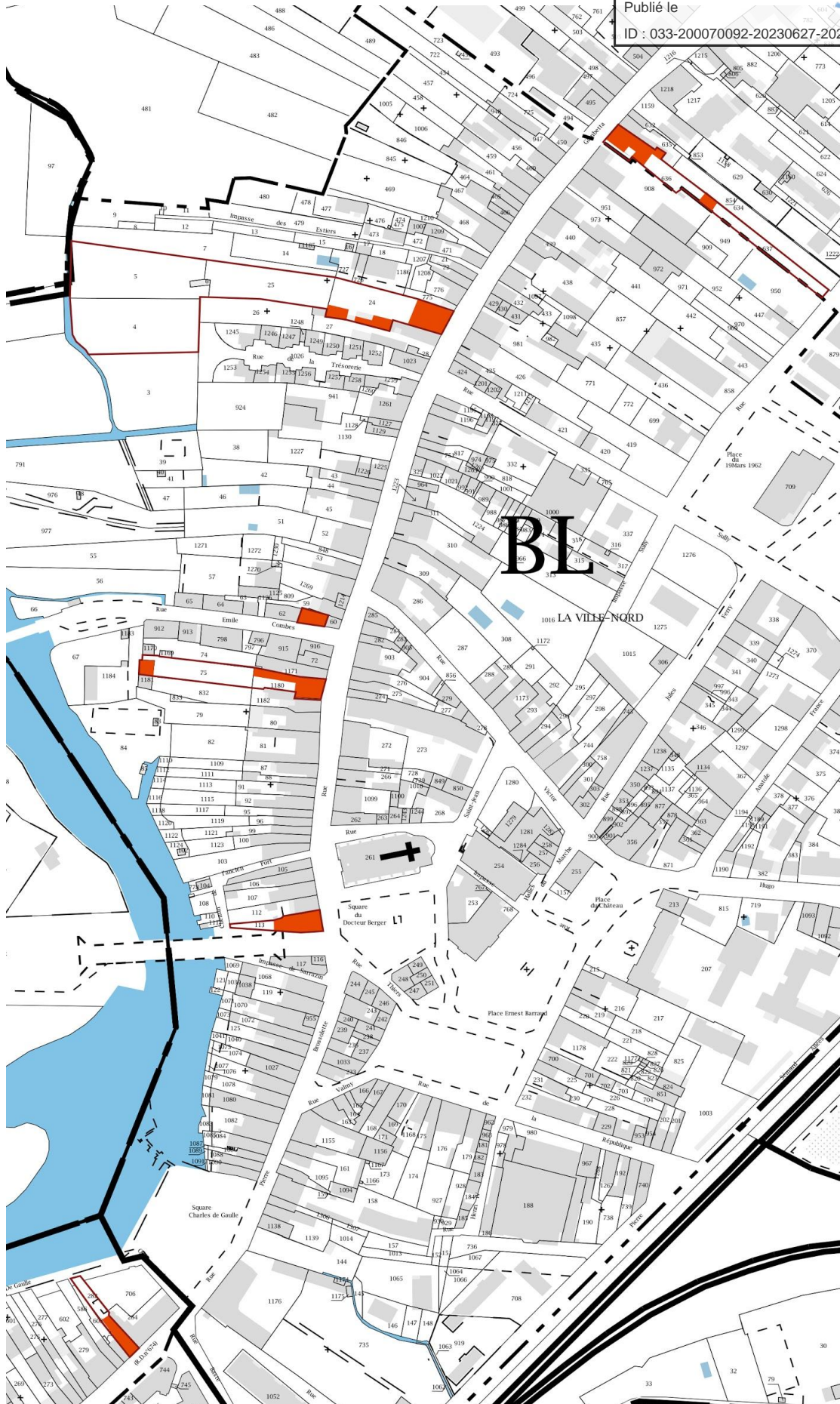
Localisation des parcelles sous Déclaration d'Utilité Publique

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023_06_209-DE



I. 2 - Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique

Adresse	Références cadastrales	Surface cadastrale en m ²	Niveaux	Logements vacants	Logements occupés	Ménages locataires	Ménages occupants	Occupation commerciale rez-de-chaussée	Statut de propriété
37 rue Gambetta	BL 1180 BL 1179 BL 75	348 57 537	R+1+C	Tous	0	0	0	SO (sans objet)	mono propriété
1 rue Gambetta	BL 113	280	R+2	Tous	0	0	0	occupé	copropriété
231 rue Brossolette	BM 282	257	R+1	Tous	0	0	0	vacant	mono propriété
4 rue Emile Combes	BL 61	96	R+1+C	Tous	0	0	0	SO	mono propriété
81 rue Gambetta	BL 24 BL 25 BL 4 BL 5 BL 6	1043 1061 1779 1680 30	R+1	Tous	0	0	0	SO	mono propriété
86 rue Gambetta	BL 636 BL 637	572 382	R+1+C	Tous	0	0	0	SO	mono propriété

Le relogement des occupants qui pourrait s'avérer nécessaire à la réalisation des travaux prescrits, incombe aux propriétaires des immeubles sous DUP.

Notamment lors de l'enquête parcellaire, en application de l'article R.313-28 du code de l'urbanisme, les propriétaires qui décident de réaliser ou de faire réaliser les travaux devront produire à l'autorité expropriante, la date d'échéance des baux, et s'il y a lieu, les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent, dans les conditions prévues à l'article L.313-7 dudit code.

Un suivi de leur obligation sera cependant effectué dans le cadre de l'animation de l'ORI.

En cas de cession amiable ou judiciaire des immeubles, suite à une défaillance des propriétaires dans l'exécution des travaux, les relogements à la charge des personnes publiques dans ce cas, s'effectueront dans le strict respect des obligations issues des articles L.314-1 et suivants du code de l'urbanisme instaurant un régime de protection renforcée des occupants.

I. 3 - Objectifs d'amélioration et de conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine

Les immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique ont été repérés parce que nécessitant des travaux importants. En effet, ils présentent souvent les caractéristiques communes suivantes :

- L'étanchéité générale du bâtiment à revoir : présence d'humidité parfois liée à la dégradation des immeubles, ou provenant des sous-sols, de fuites en toiture, ou d'infiltrations dans les murs ;
- Équipements sanitaires inexistantes ou hors normes ;
- Présence de peintures au plomb ;
- Façade altérée par des modifications des baies ou des ajouts de matériaux non originels ;
- Menuiseries dégradées, que ce soit les châssis de fenêtres, les portes ou les escaliers ;
- Escaliers à pente très raide ou volée et marches en mauvais état ;
- Présence de petites pièces sans ouverture, souvent à l'issue de divisions « sauvages » des logements ;
- Mauvais état de l'ensemble des réseaux.

Cet état général nécessite une réhabilitation globale et requalifiante seule à même de remettre sur le marché immobilier des biens décentes et de qualité.

Cette réhabilitation devra donc corriger les dégradations citées ci-dessus et, d'une manière générale, pour chacun des immeubles concernés il devra être prévu :

- L'étanchéité générale de l'immeuble (traitement de la toiture, des façades, des sous-sols) ;
- L'isolation et la ventilation de l'immeuble ;
- La remise aux normes complète des installations de chauffage, sanitaires et électriques ;
- Le traitement de la façade dans le respect de la modénature d'origine et des prescriptions communales particulières ;
- La restructuration lourde du bâti, engendrant le plus souvent une redistribution des cloisons de distribution et la modification des trémies et des escaliers, ainsi que la recherche de la planéité des planchers ;
- Le traitement des sols et des murs (revêtements de sols et peintures) ;
- L'éradication du plomb, et toute autre substance reconnue nocive (amiante, ...).

L'objectif consiste à produire une offre de logements conforme aux normes de confort, à la demande et aux besoins actuels.

3.1 - Documents et règlements principaux lors de l'engagement des travaux de restauration

La déclaration d'utilité publique concerne les travaux de restauration prescrits qui seront notifiés aux propriétaires. Ces travaux devront respecter notamment les dispositions issues des documents suivants :

A / Documents cadres – règlements locaux

Plan local d'urbanisme approuvé le 30 janvier 2013 et dont la dernière modification a été approuvée le 16/12/2019.

Règlement Sanitaire Départemental de la Gironde approuvé par arrêté préfectoral du 23 décembre 1983.

Code de la Construction et de l'habitation (CCH)

Code de la santé publique

Norme HQE de développement durable

Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret d'application n°2007-817 du 11 mai 2007 relatifs à l'opération de restauration immobilière

B/ Normes à respecter pour l'aménagement des logements

Décret n°87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location,

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017 (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000),

Règlement de sécurité contre l'incendie : dispositions générales, circulaire du 13 décembre 1982,

Loi du 11 février 2005, et décret du 17 mai 2006, et les textes subséquents, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Articles R. 1321-49 (II), et art. L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique, relatifs à l'exposition au plomb dans des locaux d'habitation.

Loi 2004-806 du 9 août 2004 et les textes subséquents (R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du CSP, relatifs à la protection des populations contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Circulaire du 13 décembre 1982, relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.

Articles L. 1331-23 du Code de la Santé Publique, relatif à la sur occupation des locaux d'habitation.

Décret du 3 juillet 2000 et arrêté du 10 août 2000, pris en application de la loi du 8 juin 1999, de lutte contre les termites.

Performances énergétiques :

Articles R.111-22 à R.111-22-2 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.

Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Caractéristiques acoustiques :

Articles R.131-28, R.131-28-7 à R.131-28-11 du Code de la construction et de l'habitation, dispositions issues notamment du décret n°2016-711 du 30 mai 2016

Installations électriques :

DTU n° 70-1

NF C 15-100.

NF C 14-100.

Décret du 6 mars 2001 n°2001-222 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur

Installations de gaz combustible :

NF DTU 61-1.

Fumisterie :

NF DTU 24-1.

3.2 - Prescriptions techniques relatives aux travaux

Outre les normes et réglementations techniques rappelées ci-dessus, les travaux devront être conformes aux préconisations détaillées dans les parties suivantes :

A/ Parties communes

1. Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble
2. Performances énergétiques
3. Traitement des façades, toitures, clôtures et menuiseries
4. Traitement des escaliers et locaux communs
5. Travaux relatifs aux réseaux

B/ Parties privatives

1. Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées
2. Redistribution des logements

A/ Parties communes

A.1 Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des immeubles

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau. Le gros œuvre (murs, charpente, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien. La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages sont en bon état. Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours, courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien. Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb sont supprimées et remplacées par des canalisations conformes à la réglementation en vigueur. Le bâtiment est connecté en rejet direct au réseau communautaire si celui-ci le permet. Lorsque les travaux portent sur les réseaux d'eaux pluviales ou d'eaux usées, ces réseaux sont séparés.

A.2 Performances énergétiques - Travaux de rénovation dont le coût est supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1 000 m² et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25 % de sa valeur, le maître d'ouvrage doit améliorer sa performance énergétique.

Le maître d'ouvrage réalise une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage du bâtiment. Cette étude doit être faite préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Autres cas :

Lorsqu'ils sont mis en place, installés ou remplacés, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 (Réglementation thermique 2005) relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants. Ces dispositions s'appliquent :

- aux éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;
- aux systèmes de chauffage ;
- aux systèmes de production d'eau chaude sanitaire ;
- aux systèmes de refroidissement ;
- aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- aux systèmes de ventilation ;
- aux systèmes d'éclairage des locaux.

A.3 Traitement des façades, toitures, clôtures et menuiseries

Il convient de se référer notamment à l'article UA11 "aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords" du PLU.

Dans le cadre du périmètre de protection de Monument Historique, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Prescriptions particulières

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines. Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite. Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Volumétrie et aspect général

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.

En restauration, les tuiles canal seront conservées, en remplacement les tuiles romanes sont à exclure. Les tuiles canal girondines sont à privilégier.

- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.

- d'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin. Leur pente sera comprise - soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » - soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture dans la même pente ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau, verrière... Les fenêtres de toit seront de type "patrimoine", c'est à dire une ouverture qui présente une largeur de vitrage de 40cm maximum, intégrée dans l'épaisseur de la couverture. Les protections solaires seront intégrées à la menuiserie.

Les gouttières seront exclusivement en zinc et les dauphins en fonte de teinte pierre.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne, volet, devront figurer au plan de l'architecture globale.

Les souches de cheminée seront conservées dans la mesure du possible, si leur suppression est nécessaire, une souche doit être maintenue à minima par immeuble.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre de Gironde
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte, des tons pierre de Gironde.
- en bardage bois soit brut, soit lasuré ou peint d'un ton mât.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre (vert foncé, marron, gris foncé, ...) de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.
- Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.
- le blanc, les couleurs vives et les teintes pastelées sont proscrites.

Les travaux d'entretien et de restauration des façades utiliseront les matériaux et les techniques de mise en œuvre correspondant aux caractéristiques d'origine.

Les façades décorées devront être conservées et restaurées, en particulier les modénatures telles que chambranles moulurés, bandeaux, corniches.

Le nettoyage des maçonneries en pierre de taille sera de type non abrasif , à l'eau par brossage. Un gommage s'il est nécessaire sera à faible pression (1,5 bar) par projection de microbilles. Dans tous les cas, le nettoyage par des produits chimiques (par exemple chlore ou produit acide) est interdit.

Les greffes seront privilégiées au remplacement de pierre. Les pierres trop dégradées, seront remplacées par des pierres de même nature (dureté, texture, couleur) d'une épaisseur de 10 cm minimum.

Clôtures

La clôture sur voies ne pourra excéder 1m80 de hauteur. Elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. La clôture sur limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres de haut.

Menuiseries

Les matériaux utilisés devront présenter des caractéristiques similaires aux matériaux utilisés à proximité. Les couleurs vives sont interdites, le gris clair est à privilégier au blanc. Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits. Dans le cas d'une

rénovation sur un bâtiment existant, les volets et portes d'origine seront conservés et rénovés dans les règles de l'art, ou remplacés par un modèle identique.

A.4 Traitement des escaliers et locaux communs

Les sols, murs et menuiseries sont repris et restaurés si besoin.

Les sols et les marches d'escalier sont repris ou restaurés en priorité avec des matériaux traditionnels. Chaque fois que l'opportunité en est reconnue, les travaux créent des espaces de distribution horizontale et verticale de taille suffisante et en bon état. Ils visent, pour cela, à :

- Restructurer les cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur.
- Limiter les volées d'escalier en bois au dernier niveau.
- Restructurer les paliers d'étage en bois.
- Prévoir des prestations permettant une bonne accessibilité des espaces de circulation (porte, dispositif de fermeture de la porte, barre d'appui, ascenseur...).
- Supprimer les mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passages bas).

Concernant les rez-de-chaussée, dans les immeubles où l'accès aux étages indépendant du commerce a été condamné ou supprimé, les travaux visent à créer un accès autonome aux étages.

Chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, les travaux visent à :

- Créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, garage à vélos et à poussettes ;
- Aménager un accès vers le cœur de parcelle.

La transformation en logements de locaux auparavant non affectés à cet usage peut être effectuée : rez-de-chaussée commerciaux abandonnés, combles, escaliers, hormis les locaux faisant l'objet d'une servitude de maintien commercial. Leur utilisation vise à créer des logements plus grands, traversant et/ou en duplex.

A.5 Travaux relatifs aux réseaux

5.a / Gains techniques et compteurs :

Les colonnes montantes feront l'objet d'une réfection avec, si possible, un encoffrement général des réseaux sous forme de placard technique.

Dans les colonnes montantes, les réseaux humides seront séparés des réseaux secs.

Les réseaux dans les placards techniques et compteurs seront facilement atteignable pour les manœuvres d'entretien.

Concernant les colonnes de gaz, les coffrages ou placards techniques en partie haute et basse.

Les compteurs d'eau seront individualisés. Le positionnement des compteurs à l'intérieur du bâti est demandé.

On cherchera à rendre les compteurs de gaz, d'eau et d'électricité inaccessibles au public et identifiables par logement.

5.b / Réseaux d'eau :

Un réseau d'évacuation séparatif sera réalisé : suppression des branchements Eaux Usées sur Eaux Pluviales et création des réseaux, si possible à l'intérieur des immeubles.

Les caisses à eau seront supprimées et le raccordement de l'immeuble au réseau d'eau avec un niveau de pression suffisant sera assuré.

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs seront établis de manière à empêcher la pollution du réseau de distribution d'eau potable, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements devront assurer en permanence la distribution avec une pression et un débit suffisants et seront branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb seront supprimées.

Le bâtiment devra être raccordé en rejet direct aux réseaux communautaires si ceux-ci le permettent.

Dans la mesure du possible, et même sur les réseaux existants, des solutions seront mises en œuvre pour éviter le gel et la rupture des réseaux d'eau l'hiver.

5.c / Électricité et courants faibles :

Si possible, un comptage des parties communes sera mis en place.

Un éclairage temporisé des parties communes avec installation encastrée sous fourreaux normalisés pourra être réalisé.

Dans la mesure du possible, l'accès à l'immeuble sera sécurisé (commande d'ouverture à distance, digicode, badge magnétique...).

Si possible, la porte d'entrée d'immeuble pourra être commandée à distance depuis chaque logement par l'intermédiaire d'un interphone ou visiophone.

Concernant le réseau téléphonique, les logements seront équipés d'arrivées individuelles.

Les réseaux qui ne servent plus seront supprimés dans la mesure du possible et après avoir vérifié leur désaffectation auprès des services compétents.

B/ Parties privatives

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement et détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées.

Certaines dispositions doivent donc être respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions suivantes :

En particulier, il convient de se rapprocher des caractéristiques demandées par la réglementation en vigueur pour les locaux neufs (laquelle doit impérativement être respectée pour les éléments d'équipement créés : VMC par exemple).

B.1 Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements

1.a/ Normes dimensionnelles

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service tel que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale ;

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, cave, sous-sol, remise, garage, terrasse, loggia, balcon, séchoir extérieur au logement, véranda, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties des locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1.80 mètre.

La surface habitable d'un logement, définie à l'article R.111-2 du CCH, est égale ou supérieure à 14 m², celle d'une pièce isolée à 9 m². La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins, aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés.

La hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,20 mètres soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes pour une pièce isolée.

1.b/ Ouverture et ventilation

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées bénéficient d'un éclairage naturel suffisant : la luminosité naturelle doit être suffisante, par temps clair et dans des conditions normales d'utilisation, pour n'avoir pas recours à un éclairage artificiel.

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre. Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment (ventilation à tirage naturel ou mécanique), complété éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

1.c/ Installation de cuisine ou coin-cuisine :

La cuisine ou le coin-cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installée l'eau potable, chaude et froide.

Cet espace est aménagé de façon à recevoir un appareil de cuisson suivant les conditions réglementaires en vigueur.

1.d/ Gaz et électricité

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins liés à l'usage.

1.e/ Équipement sanitaire

Tout logement comporte :

Un WC intérieur, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau. Dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Dans les logements d'une ou

deux pièces principales, le WC est séparé de la cuisine et de la salle d'eau par un sas.

Une salle d'eau comportant une baignoire ou une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide;

La pièce isolée est équipée au minimum d'un lavabo avec eau courante chaude et froide, et comporte l'usage d'un WC collectif, desservant au plus cinq chambres.

1.f/ Chauffage

Les équipements de chauffage, à l'exception de certains appareils dont la conception l'interdit, comportent un dispositif de réglage automatique de température.

Si le logement ou la pièce isolée n'est pas pourvu de chauffage central individuel ou collectif, il doit cependant comporter :

- a) Dans les logements de moins de trois pièces principales, un dispositif, en sus des appareils nécessaires à la cuisine, choisi parmi les suivants :
 - Poêle à charbon, mazout ou bois raccordé à un conduit d'évacuation de fumée. Si l'installation existe, son bon état de fonctionnement doit être vérifié ;
 - Radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par ventouse ou raccordement à un conduit d'évacuation des gaz brûlés ;
 - Un appareil électrique fixe.
- b) Dans les logements de trois ou quatre pièces principales, deux dispositifs au moins, si possible du même type.
- c) Dans les logements de cinq pièces principales et plus, trois dispositifs au moins, si possible du même type.

La pièce isolée est pourvue de l'un des dispositifs énumérés ci-dessus

Ces dispositifs permettront d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces. L'évacuation des produits de combustion adaptée aux caractéristiques du logement sera mise en place.

1.g/ Lutte contre le saturnisme :

Les peintures au plomb seront neutralisées.

Le maître d'ouvrage devra privilégier la réalisation de travaux en milieu libre c'est-à-dire sans occupant.

Ces travaux ne devront pas entraîner de dissémination de poussière de plomb nuisible tant pour les occupants que les intervenants ou pour le voisinage. Des précautions spécifiques devront être mises en œuvre (nettoyage quotidien du chantier avec des serpillières humides, création de sas étanches visant à circonscrire la diffusion de poussière, utilisation d'aspirateurs spécifiques « à filtres absous »).

Les travaux dits palliatifs consistent en une intervention localisée destinée à supprimer l'accessibilité au plomb des surfaces dégradées, mise en évidence lors du diagnostic, dans les logements et si nécessaire dans les parties communes. Ils visent donc à recouvrir d'un matériau les supports toxiques et à changer le cas échéant des éléments (menuiserie, portes ...), à créer une barrière physique entre les éléments toxiques et les occupants.

Les travaux visant à éliminer définitivement les peintures présentes dans les logements par des techniques particulières en raison du danger dû notamment à la dissémination du plomb dans l'atmosphère (grattage, ponçage) ou de la réaction chimique particulièrement toxique lors de traitements visant à traiter les peintures au plomb (décapage chimique ou thermique).

En cas de non réalisation des travaux de décontamination dans les délais demandés, la réalisation de travaux de substitution de la part de la puissance publique sera exercée.

B 2. Redistribution des logements

La restauration des logements donne lieu, chaque fois que l'opportunité est reconnue, à une redistribution des pièces pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables, éclairées et ventilées.

Ces redistributions tendent notamment :

- À favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (exemple : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un logement traversant), le regroupement de petits appartements sous combles avec l'appartement situé à l'étage inférieur afin de créer un duplex ;
- À favoriser l'éclairage naturel des pièces ;
- À assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.
- À améliorer l'organisation des pièces techniques (WC, salle de bain, cuisine) par rapport aux pièces de vie (salon, salle à manger) et aux pièces de nuit (chambres). Par exemple, par la suppression des WC et salle de bain en fond de parcelle pour les installer au même niveau que les chambres

En application de l'Article L111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est interdite : toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

Outre les normes indiquées ci-avant il est rappelé d'un logement mis en location, doit être, à l'entrée dans les lieux, habitable sans frais : il doit être délivré au locataire en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés dans le bail (four, réfrigérateur,...) doivent être en bon état de fonctionnement.

Le propriétaire doit entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

3.3 Programme de travaux par bâtiment

En complément des dispositions générales ci-avant rappelées qui leur sont applicables, les fiches individualisées par bâtiment définissent les travaux de restauration qui seront notifiés aux propriétaires en distinguant :

- Les prescriptions "générales" : réfection et mise en valeur des parties communes, mise aux normes d'habitabilité et amélioration du confort des logements ou autres locaux annexes.
- Les prescriptions "particulières" : tous travaux spécifiques à envisager au vu de la configuration, de l'état et de la qualité de l'immeuble pour la restitution, la restauration, la préservation du patrimoine architectural et urbain du quartier, l'amélioration de la qualité résidentielle. Ces dernières prescriptions pourront porter indifféremment sur les parties privatives, communes ou les constructions parasites (curetage, démolitions, etc.).

Dans le cadre du périmètre de protection de l'église Saint-Jean-Baptiste de Coutras et du Puits Henri IV, classés Monuments Historiques, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Références cadastrales	Adresse
BL 1180-1179-75	37 rue Gambetta

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	Immeuble d'habitation
Nombre de niveaux	R+1+C
Éléments caractéristiques	Immeuble en pierre, dont la façade sur rue comporte des détails architecturaux significatifs (encadrement de baie, bandeau, corniche...)

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> • Façades et menuiseries 	Reprise si nécessaire
<ul style="list-style-type: none"> • Toitures 	Réfection si nécessaire y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> • Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> • Halls et escaliers 	Réfection si nécessaire
Parties privatives	
<ul style="list-style-type: none"> • Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
<ul style="list-style-type: none"> • Façade et sécurité 	Détails architecturaux à conserver et restaurer si nécessaire. Volets et porte d'entrée à conserver et restaurer.



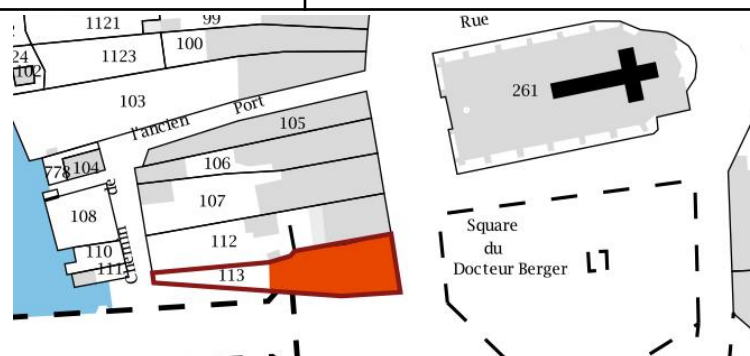
Dans le cadre du périmètre de protection de Monument Historique, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Références cadastrales	Adresse
BL 113	1 rue Gambetta

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	Immeuble mixte
Nombre de niveaux	R+2
Éléments caractéristiques	Immeuble en pierre, dont la façade sur rue comporte des détails architecturaux significatifs (balcon, bandeau, corniche...)

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> Façades et menuiseries 	Reprises et réfection du pignon. Ouvertures possibles dans le respect de l'alignement des baies sur rue et dans les mêmes proportions. Les menuiseries neuves seront en bois ou en aluminium et comporteront des volets battants semblables à ceux présents sur rue.
<ul style="list-style-type: none"> Toitures 	Réfection si nécessaire dont organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> Réseaux 	Mise aux normes. Les équipements techniques (bloc clim...) visibles depuis le pont et en covisibilité avec l'église seront dissimulés.
<ul style="list-style-type: none"> Halls et escaliers 	Réfection
Parties privées	
<ul style="list-style-type: none"> Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
<ul style="list-style-type: none"> Façade et sécurité 	Détails architecturaux à conserver et restaurer si nécessaire. Restaurer le garde-corps du balcon en complétant les éléments manquants, à l'identique. Volets à restaurer ou remplacer à l'identique. Façade sur rue: piocher l'enduit et le remplacer par un enduit à la chaux teinte pierre sans surépaisseur ni joints creux. Conserver la lecture des pierres de chaîne d'angle. Façade arrière: purger l'enduit ciment, restituer les volets en bois extérieurs et les petits bois des menuiseries (rapportés sur la paroi extérieure).



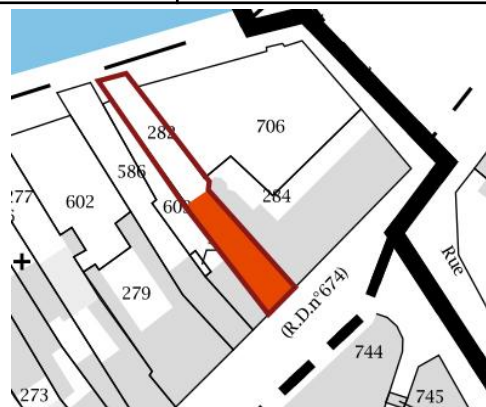
Dans le cadre du périmètre de protection de Monument Historique, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Références cadastrales	Adresse
BM 282	231 rue Brossolette

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	Immeuble mixte
Nombre de niveaux	R+1
Éléments caractéristiques	Immeuble en pierre

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> Façades et menuiseries 	Réfection et reprises structurelles (selon diagnostic des fissures). Purger et rejointoyer les pierres.
<ul style="list-style-type: none"> Toitures 	Réfection, y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> Halls et escaliers 	Réfection
Parties privatives	
<ul style="list-style-type: none"> Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
<ul style="list-style-type: none"> Façade et sécurité 	Conservation des encadrements de baies et des modénatures et restauration si nécessaire. Dépose de l'enseigne drapeau. Butoir de porte d'entrée à conserver. Remplacement des persiennes à l'identique. Moulure du rez-de-chaussée à retrouver pour restituer l'entablement d'origine.



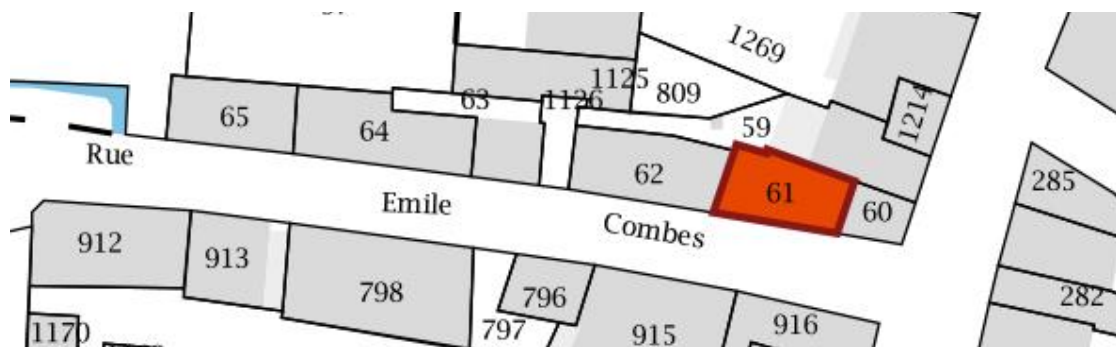
Dans le cadre du périmètre de protection de Monument Historique, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Références cadastrales	Adresse
BL 61	4 rue Emile Combes

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	Immeuble d'habitation
Nombre de niveaux	R+1+C
Éléments caractéristiques	Immeuble en pierre, dont la façade comporte des détails architecturaux (corniche, encadrement de baies, bandeau...)

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> Façades et menuiseries 	Réfection (traitement altérations de la pierre selon diagnostic)
<ul style="list-style-type: none"> Toitures 	Réfection y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> Halls et escaliers 	Réfection
Parties privatives	
<ul style="list-style-type: none"> Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
<ul style="list-style-type: none"> Façade et sécurité 	Conservation des modénatures et restauration si nécessaire. Volets à restaurer ou remplacer à l'identique. La porte de garage pourra être modifiée et traitée comme une vitrine, dans l'esprit des devantures du centre ancien (menuiserie teinte foncée).



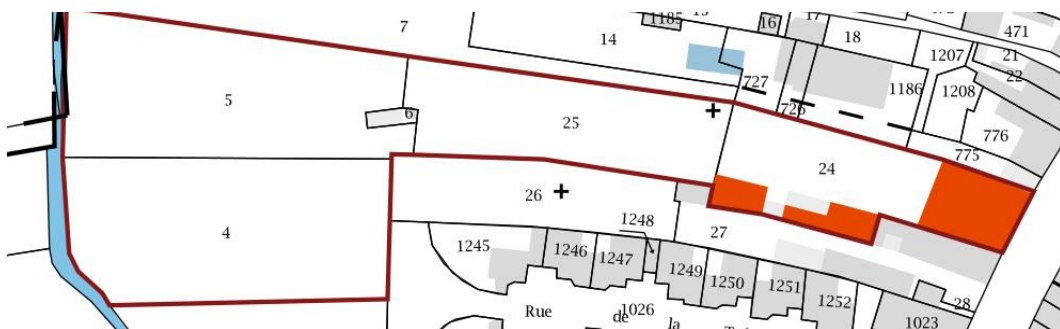
Dans le cadre du périmètre de protection de Monument Historique, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Références cadastrales	Adresse
BL 24-25-4-5-6	81 rue Gambetta

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	Immeuble d'habitation
Nombre de niveaux	R+1
Éléments caractéristiques	Immeuble en pierre dont la façade comporte des détails architecturaux significatifs (corniche, modillons, frise, encadrement de baies, pilastres, sculptures...)

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> Façades et menuiseries 	Réfection. Purger les joints ciment et rejointoyer à la chaux en cohérence avec les joints d'origine encore en place.
<ul style="list-style-type: none"> Toitures 	Réfection y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> Halls et escaliers 	Réfection
Parties privatives	
<ul style="list-style-type: none"> Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
<ul style="list-style-type: none"> Façade et sécurité 	Détails architecturaux à conserver et restaurer si nécessaire. Volets à restaurer ou remplacer à l'identique. Porte d'entrée à conserver et restaurer.



Dans le cadre du périmètre de protection de Monument Historique, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Références cadastrales	Adresse
BL 636-637	86 rue Gambetta

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	Immeuble d'habitation
Nombre de niveaux	R+1+C
Éléments caractéristiques	Immeuble en pierre

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> Façades et menuiseries 	Réfection. Purger enduit ciment et rejointoyer à la chaux, teinte pierre.
<ul style="list-style-type: none"> Toitures 	Réfection y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> Halls et escaliers 	Réfection
Parties privatives	
<ul style="list-style-type: none"> Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
<ul style="list-style-type: none"> Façade et sécurité 	Modénatures à conserver et restaurer si nécessaire. Volets à restaurer ou remplacer à l'identique. La remise en lecture de l'ancienne porte d'entrée sera étudiée. Les volets du R+2 seront conservés et restaurés.



Dans le cadre du périmètre de protection de Monument Historique, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

I. 4 - Délai de réalisation des travaux

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.

I. 5 - Rappel de la procédure et des principaux textes en vigueur

A l'issue de la présente enquête publique, le commissaire enquêteur, après avoir examiné toutes les observations recueillies et entendu toute personne qu'il lui paraît utile de consulter, rédige dans le délai d'un mois, un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée (articles R.112-19 et R.112-20 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Dans l'hypothèse de conclusions défavorables du commissaire enquêteur, la poursuite de l'opération nécessite une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité en application de l'article R.112-23 du code précité.

Si les conclusions du commissaire enquêteur sont favorables, ou après l'adoption de la délibération motivée susvisée dans le cas contraire, la déclaration d'utilité publique est sollicitée, et en cas de réponse positive est prononcée par arrêté préfectoral soumis aux mesures de publicité collective réglementaires.

Sur le fondement de la déclaration d'utilité publique susvisée, s'ouvre une phase d'animation des propriétaires au cours de laquelle la collectivité, après leur avoir rappelé les aides susceptibles d'être octroyées dans le cadre de l'OPAH RU, indique quelles sont les démarches à engager de leur part en faveur de l'exécution des travaux prescrits, en particulier la désignation d'un homme de l'art chargé d'établir le projet de réhabilitation de l'immeuble, soumis à l'obtention d'un permis de construire conformément à l'article R.421-14 d/ du code de l'urbanisme.

En cas de défaillance des propriétaires dans la mise en œuvre des travaux prescrits, la poursuite de la procédure est engagée par la collectivité par la mise à l'enquête parcellaire, en vue de la cessibilité de l'immeuble concerné prononcée par arrêté préfectoral soumis à des mesures de notification individuelle.

La mise à l'enquête parcellaire a pour objet de désigner avec exactitude le propriétaire ainsi que les immeubles lui appartenant concernés.

A cet effet un questionnaire est joint à la notification qui lui est faite du dépôt en mairie du dossier d'enquête parcellaire.

Conformément aux dispositions de l'article R.313-27 du code de l'urbanisme, la notification susvisée porte également sur le programme des travaux lui incombant et les délais de réalisation préalablement approuvés par la collectivité conformément aux dispositions de l'article L.313-4-2 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.313-4-2 précité, si le propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux prescrits, il évite la mise en cessibilité de l'immeuble à l'issue de l'enquête parcellaire.

Dans ce cas en application de l'article de l'article R.313-28 du code de l'urbanisme le propriétaire doit produire pendant l'enquête parcellaire « une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux » ainsi que s'il y a lieu la date d'échéance des baux et les offres de relogement faites aux locataires.

Cependant l'arrêté de cessibilité pourra être pris ultérieurement en cas de non respect de l'engagement de réaliser les travaux pris par le propriétaire lors de l'enquête parcellaire.

Dans ce dernier cas et à défaut de vente amiable, la procédure se poursuit par la saisine du juge de l'expropriation, qui procède au transfert de propriété de l'immeuble par voie d'ordonnance d'expropriation, et qui fixe le montant des indemnités de dépossession ; la prise de possession de l'immeuble n'intervenant qu'après le paiement ou la consignation des dites indemnités.

La présente enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par les dispositions des articles R.112-1 à R.112-24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les Opérations de restauration immobilière (ORI) sont soumises aux dispositions des articles L.313-4 à L.314-4-4 et R.313-23 à R.313-29 du code de l'urbanisme.

II. Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition

En application de l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme la valeur des immeubles avant leur restauration a été estimée par France Domaine ; selon l'avis de la DGFIP en date du 11/06/2021 l'appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition s'élève au montant total de 1 100 000 euros, toutes indemnités comprises.

II.1 - Estimation des coûts moyens de travaux

Les coûts de travaux présentés ci-dessous constituent des coûts moyens par m² et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de bâtiment, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le propriétaire lui-même. Les coûts ont été estimés à partir de dépenses constatées lors de réhabilitations menées dans des immeubles similaires.

Les coûts indiqués portent sur les deux façades des bâtiments.

La **réfection** désigne le « travail de remise en état et de réparation d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions. Le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existe ou à ce qui aurait dû exister. » (Source : DE VIGNAN, Jean, Le petit dicobat, dictionnaire général du bâtiment, Paris : Arcature, 4^{ème} édition, 2008, 957 pages, p 741).

La **reprise** désigne la réfection partielle d'un ouvrage.

II.2 - Dépenses de travaux

• Parties privatives

	Nombre d'immeubles ou entités foncières	Surface habitable en m ²	Coût en € HT/m ²	Coût total en € HT
Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité	6	1580	850	1 343 000 €

• Parties communes

		Nombre d'immeubles	Coût par immeuble en € HT	Coût total en € HT
Façades et menuiseries	Réfection	6	25 000 €	150 000 €
Toitures	Réfection	6	20 000 €	120 000 €
Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes	6	10 000 €	60 000 €
Halls et escaliers	Réfection	6	15 000 €	90 000 €
			Total	420 000 €

Coût global en € HT

1 763 000 €

Arrêté du **28 JAN. 2022**

ARRÊTÉ DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE, AU BÉNÉFICE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS, DES TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE DE 6 IMMEUBLES DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION DE REQUALIFICATION DU CENTRE ANCIEN DE COUTRAS

La Préfète de la Gironde

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L1 sur le principe de l'expropriation, L 121-1 à L 121-4 et R 121-1 sur la déclaration d'utilité publique ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L313-4 à L313-4-4, L314-1 à L 314-8 et R313-23 à R313-29 ;

VU la délibération n° 2021-06-193 datée du 30 juin 2021 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais, autorisant son directeur général à solliciter l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière de 6 immeubles dans le cadre de l'opération de requalification du centre ancien de Coutras ;

VU l'arrêté préfectoral du 19 août 2021 prescrivant du 20 septembre au 6 octobre 2021 l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet susvisé ;

VU la composition du dossier soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique prévue par l'article R 313-24 du code de l'urbanisme ;

VU les pièces justifiant l'accomplissement des mesures de publicité de l'avis d'enquête ;

VU l'avis favorable émis le 27 octobre 2021 par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête ;

VU la lettre du Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais du 12 janvier 2022 sollicitant de la Préfète de la Gironde, la prise de la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière précités ;

SUR PROPOSITION du Secrétaire Général de la préfecture de la Gironde.

ARRÊTE

ARTICLE PREMIER - Sont déclarés d'utilité publique, au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Libournais, les travaux de restauration immobilière de 6 immeubles du centre ancien de Coutras, conformément au plan et à la liste des immeubles concernés, joints à l'original du présent arrêté.

ARTICLE 2 – TRAVAUX : Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière et conformément à l'article L313-4-2 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération du Libournais arrêtera, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser, dans un délai qu'elle fixera.

ARTICLE 3 – ACQUISITION DES IMMEUBLES : Si ces travaux de restauration immobilière ne sont pas réalisés par les propriétaires, dans le délai prescrit, la Communauté d'Agglomération du Libournais est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération.

L'expropriation devra être accomplie, dans un délai de **cinq ans** à compter de la publication du présent arrêté, en application de l'article L121-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 4 – FORMALITÉS DE PUBLICITÉ : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Gironde et affiché pendant deux mois à la Communauté d'Agglomération du Libournais et à la mairie de Coutras.

ARTICLE 5 – Conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans les deux mois à partir de sa publication.

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

ARTICLE 6 - Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais et le Maire de Coutras seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le **28 JAN. 2022**

La Préfète

Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

Christophe NOEL du PAYRAT



SÉANCE DU 27 JUIN 2023

DELIBERATION n° 2023-06-210 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77

Date de convocation : 21 juin 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt sept juin à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Salle des Fêtes à Bayas (33230), sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 52

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Michelle AUTIER, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT, Joachim BOISARD, Pascal LELEU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Philippe GIRARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Alain PAIGNE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Jean-Philippe VIRONNEAU, Michel VACHER

Absents : 11

Marie-Sophie BERNADEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, David RESENDÉ, Josette TRAVAILLOT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 14

Gabi HOPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jean Claude ABANADES pouvoir à Jean-Luc DARQUEST, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Didier CAZENAVE pouvoir à Joachim BOISARD, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Patrick JARJANETTE pouvoir à Eveline LAVAURE-CARDONA, Martine LECOULEUX pouvoir à Chantal GANTCH, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Denis SIRDEY, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Baptiste ROUSSEAU pouvoir à Thierry MARTY, Marie-Claude SOUDRY pouvoir à Fabienne FONTENEAU

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT

CONVENTION DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE LA CALI - OPAH HABITAT DURABLE 2023-2028

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des politiques contractuelles, de l'habitat et du logement,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 30 septembre 2020 précisant l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat,

Considérant que depuis sa création, la Cali s'est fortement engagée dans la mise en œuvre d'une politique globale d'amélioration de l'habitat privé, dans une perspective de développement durable et de transition énergétique.

Considérant que dès 2013, la Cali a mis en place un guichet unique de la rénovation énergétique dénommé « Habitat Durable » permettant aux particuliers d'être accompagnés dans leurs projets de travaux quels que soient leurs revenus. Pour les ménages éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), ce dispositif a reposé sur un Programme d'Intérêt Général (PIG) de 2013 à 2018, puis sur une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui s'achèvera le 31 juillet 2023.

Considérant que les opérations programmées permettent de mobiliser les financements de nombreux partenaires (Anah, Département, CAF, Procivis, Fondation Abbé Pierre...) tant en ce qui concerne les travaux réalisés par les particuliers que l'ingénierie offerte par la Cali aux particuliers qui repose sur un marché de prestations de services.

Considérant que ces opérations ont rencontré un vif succès auprès des propriétaires occupants et confirmé le potentiel réel en matière d'amélioration énergétique. Au-delà de cette problématique énergétique, elles ont mis en lumière la nécessité d'aider les propriétaires occupants à adapter leur logement au handicap ou à la perte d'autonomie, mais aussi à traiter les désordres qui font de leur logement un logement indigne pouvant impacter leur santé ou leur sécurité.

Considérant que la forte dynamique observée sur le territoire a conduit à faire évoluer les objectifs de 50 logements à rénover en 2013 à 150 en 2023.

Considérant que par ailleurs, l'accompagnement des ménages non éligibles aux aides de l'Anah s'est également développé et est réalisé actuellement par des conseillers France Rénov' intégrés à la plateforme Habitat Durable. Les objectifs ont évolué pour ce public de 50 logements rénovés par an en 2013 à 200 en 2023.

Considérant que le succès rencontré par ce dispositif depuis près de 10 ans et le contexte de crise énergétique actuel laissant envisager une poursuite des projets de rénovation des logements du parc privé dans les années à venir ont conduit les partenaires de l'OPAH - Habitat Durable à envisager le renouvellement de cette opération pour la période 2023-2028.

Considérant que dans le cadre de l'OPAH-Habitat Durable 2023-2028, il est ainsi proposé de retenir l'objectif minimum de 150 logements par an à rénover par des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah :

140 logements de propriétaires occupants :

dont 95 logements faisant l'objet de travaux de performance énergétique, permettant un gain énergétique de 35 % au moins,

dont 39 logements faisant l'objet de travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie de l'occupant,

dont 6 logements indignes nécessitant des travaux lourds, de sortie d'insalubrité ou de péril, et faisant l'objet de travaux de performance énergétique permettant un gain énergétique de 35 % au moins.

10 logements de propriétaires bailleurs :

dont 8 logements indignes nécessitant des travaux lourds, de sortie d'insalubrité ou de péril, et faisant l'objet de travaux de performance énergétique permettant un gain énergétique de 35 % au moins,

dont 2 logements faisant l'objet de travaux de performance énergétique, permettant un gain énergétique de 35% au moins.

Considérant que le coût annuel prévisionnel d'animation de cette OPAH pour la période 2023-2028 est estimé à 402 900 € TTC qui pourrait bénéficier jusqu'à 55 % de cofinancements des partenaires de l'opération (Anah et Conseil Départemental de la Gironde) sur la base de leurs règlements d'intervention en vigueur à la date de la délibération. Il est à noter que, suite à la concertation nationale sur ce sujet actuellement en cours, le cofinancement des partenaires devrait être revu à la hausse dans les prochains mois.

Vu l'avis de la commission politiques contractuelles, habitat et logement du 1er juin 2023,
Vu l'avis du Bureau communautaire du 19 juin 2023,

Après en avoir délibéré,
Et à l'**unanimité** (66 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver le principe de mise en œuvre de cette convention,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention de financement de l'OPAH et tous les actes afférents, notamment les éventuels avenants correspondants,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à solliciter des subventions relatives à l'OPAH auprès des partenaires et à signer tout acte afférent notamment les éventuels avenants correspondants.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

4 juillet 2023

Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023_06_210-DE

Convention de financement

de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH Habitat Durable

De La Communauté d'Agglomération du Libournais

2023 – 2028

La présente convention est établie entre :

la Communauté d'Agglomération du Libournais, dénommée ci-après « Cali » maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, **Monsieur Philippe Buisson**,

Et :

l'État, représenté par le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfet du département de la Gironde, **Monsieur Etienne Guyot**,

l'Agence nationale de l'habitat, dénommée ci-après « **Anah** », représentée par le Président du Conseil Départemental de la Gironde, délégué des aides à la pierre **Monsieur Jean-Luc Gleyze**,

le Département de la Gironde, Délégué des aides à la pierre, dénommé ci-après « **CD33** », représenté par le Président du Conseil Départemental, **Monsieur Jean-Luc Gleyze**,

la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété « Nouvelle-Aquitaine », dénommée « **PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine** », représentée par son Directeur Général, **Monsieur Jean-Pierre MOUCHARD**

la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde, dénommée ci-après « **CAF33** », représentée par sa directrice, **Madame Christine MANSIET**

la Fondation Abbé Pierre, dénommée ci-après « **FAP** », dont le siège est situé au 3-5 rue de Romainville 75019 PARIS, représentée par **Madame Sonia HURCET**, Déléguée Générale Adjointe, par délégation du président Laurent DESMARD, ayant pouvoir à cet effet,

Auxquels sont associés :

le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, dénommé ci-après « **CRNA** », représenté par son Président, Monsieur Alain ROUSSET

la Mutualité Sociale Agricole de la Gironde, dénommée ci-après « **MSA33** », représentée par son directeur, Monsieur Daniel ABALEA

Visas

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu la convention de délégation de compétence des aides à la pierre 2020-2025 du 22 décembre 2020 conclue entre le Département de la Gironde, l'État et l'Anah, et ses avenants successifs,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 2020-2025 du 22 décembre 2020 conclue entre le Département de la Gironde, l'État et l'Anah, et ses avenants successifs,

Vu la délibération du Conseil Départemental de la Gironde adoptant le Règlement d'Intervention sur la politique de l'habitat en date du 18 décembre 2006 et les délibérations subséquentes modifiant le dit Règlement, et notamment celles en date du 22 décembre 2022,

Vu la convention du 24 janvier 2023 signée entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP), agissant au nom et pour le compte des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), afin de renforcer la lutte contre la précarité énergétique,

Vu la convention passée le 15 janvier 2015 entre la Région Aquitaine et les SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, portant création de la CARTTE (Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Energétique), et la convention d'extension de cette action sur l'ensemble de la Région Nouvelle Aquitaine, réunissant les SACICAP PROCIVIS implantées en Nouvelle Aquitaine,

Vu la réglementation en vigueur de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine au 1er janvier 2023,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté en mars 2017 à mars 2023 et prorogé d'un an jusqu'en mars 2024,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), actant la volonté du Département d'adapter les actions aux besoins des territoires en contribuant à la réalisation des projets d'habitat et d'urbanisme des communes et des EPCI, signé le 17 mars 2016 jusqu'au 31 décembre 2020. Il a été prorogé pour réaliser l'évaluation et la mise en révision jusqu'au 31 décembre 2022 et est en cours de renouvellement pour la période 2023-2028,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais, le 17 octobre 2019,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Libournais, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 27 septembre 2022, approuvant son règlement d'intervention en faveur du parc privé, et la délibération du bureau communautaire, en date du 19 juin 2023, portant modification de ce même règlement d'intervention,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Libournais, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 27 juin 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 6 juillet 2023,

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023_06_210-DE



Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Vu la note technique pré-opérationnelle au renouvellement de l'OPAH-Habitat Durable,

Il a été exposé ce qui suit :



Préambule	7
CHAPITRE I – Objet de la convention et périmètre d’application.....	11
Article 1 – Dénomination de la convention et périmètre d’application.....	11
1.1 Dénomination de l’opération.....	11
1.2. Périmètre d’intervention.....	11
CHAPITRE II – Enjeux de l’opération.....	11
Article 2 – Enjeux de l’opération.....	11
CHAPITRE III – Description du dispositif et objectifs de l’opération.....	12
Article 3 – Description du dispositif.....	12
3.1. Volet urbain.....	13
3.2. Volet foncier.....	14
3.3. Volet immobilier.....	14
3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	16
3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	17
3.6. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	17
3.7. Volet social.....	18
3.8. Volet patrimonial et environnemental.....	19
3.9. Volet économique et développement territorial.....	19
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation de logements.....	19
4.1 Objectifs de la convention portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	19
4.2 Objectifs quantitatifs globaux portant sur les logements non subventionnés par l'Anah.....	20
CHAPITRE IV – Financement de l’opération et engagements complémentaires.....	22
Article 5 – Financements du suivi-animation par les partenaires de l’opération.....	22
5.1. Financements de la Cali.....	23
5.2. Financements de l’Anah.....	23
5.3. Financements du Conseil Départemental de la Gironde.....	24
Article 6 – Financements de l’amélioration de l’habitat par les partenaires de l’opération.....	24
6.1. Financements de la Cali.....	24
6.2. Financements de l'Anah.....	27
6.3. Financements du Conseil Départemental de la Gironde.....	29
6.4. Financements de la Caisse d’Allocations Familiales de la Gironde.....	32
6.5. Financements de PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine.....	34
6.6. Financements de la Fondation Abbé Pierre.....	37
CHAPITRE V – Pilotage, animation et évaluation de l’opération.....	39
Article 7 – Pilotage, animation et évaluation de l’opération.....	39
7.1. Pilotage de l’opération.....	39
7.2. Suivi-animation de l’opération.....	40
7.3. Suivi et évaluation des actions engagées.....	43



CHAPITRE VI – Communication de l’opération.....	44
Article 8 – Communication de l’opération.....	44
CHAPITRE VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation de la convention.....	45
Article 9 - Durée de la convention.....	45
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	45
Article 11 – Transmission de la convention.....	46
ANNEXE 1 : Le territoire de la Cali.....	48
ANNEXE 2 : Le régime d’intervention de l’Anah en 2023.....	49
ANNEXE 3 : Les plafonds de ressources des propriétaires occupants et des locataires en 2023..	53
ANNEXE 4 - Les Plafonds de loyers des logements locatifs conventionnés avec l'Anah avec ou sans travaux subventionnés en 2023.....	56

Préambule :

Située à l'est du département de la Gironde, la Communauté d'Agglomération du Libournais est à la limite administrative de la Charente Maritime et de la Dordogne et à proximité de l'agglomération bordelaise.

Le territoire de La Cali représente 5.6 % de la population de la Gironde et se compose de 45 communes : [Abzac](#), Arveyres, [Bayas](#), [Bonzac](#), Cadarsac, [Camps sur l'Isle](#), [Chamadelle](#), [Coutras](#), Daignac, Dardenac, Espiet, [Génissac](#), [Gours](#), [Guîtres](#), Izon, [Lagorce](#), [Lalande de Pomerol](#), [Lapouyade](#), [Le Fieu](#), [Les Billaux](#), [Les Eglisottes et Chalaures](#), [Les Peintures](#), [Libourne](#), [Maransin](#), [Moulon](#), Nérigean, [Pomerol](#), [Porchères](#), [Puynormand](#), [Sablons](#), [Saint Antoine sur l'Isle](#), [Saint Christophe de Double](#), [Saint Ciers d'Abzac](#), [Saint Denis de Pile](#), Saint-Germain-du-Puch, [Saint Martin de Laye](#), [Saint Martin du Bois](#), [Saint Médard de Guizières](#), Saint-Quentin-de-Baron, [Saint Sauveur de Puynormand](#), [Saint Seurin sur l'Isle](#), [Savignac de l'Isle](#), Tizac-de-Curton, [Tizac de Lapouyade](#), Vayres.



On distingue six polarités principales (Libourne, Coutras, Izon, Vayres, Saint Denis de Pile et Saint Seurin sur l'Isle), le reste du territoire étant composé de communes de plus petites tailles.



Territoire de La Cali

Parmi celles-ci, 9 communes ont moins de 500 habitants, 16 comptent entre 500 et 1 000 habitants, 10 entre 1 000 et 2 000 habitants, 4 entre 2 000 et 2 500 habitants. Saint Seurin sur l'Isle et Vayres comptent plus de 3 000 habitants, Saint-Denis de Pile et Izon plus de 5 000 habitants, Coutras plus de 8 000 habitants et Libourne plus de 24 000 habitants.

Le territoire est desservi par un réseau d'infrastructures routières nationales et locales, notamment l'A89 (Bordeaux-Lyon) avec 3 échangeurs à péage (Arveyres, Libourne Nord et Coutras), la RD 1089 (ex-RN89), la RD 674 (Libourne-Angoulême) et la RD 910.

La ville de Libourne dispose d'une gare TGV (située sur la ligne Bordeaux-Paris historique) et un réseau de gares TER s'organise sur les lignes Bordeaux-Coutras-Angoulême et Bordeaux-Périgueux-Limoges.

Depuis le 1^{er} septembre 2019, les 45 communes de La Cali sont desservies par le réseau Calibus (détail de l'ensemble du réseau disponible sur le site internet de la Cali, en lien suivant : <https://www.calibus.fr/transports-en-commun-de-la-cali/>).

➤ Le cadre institutionnel

Créée le 1er janvier 2012, la Communauté d'agglomération du Libournais assure des services publics de proximité pour accompagner le quotidien de ses habitants et déploie des compétences stratégiques pour le développement du territoire.

Le développement économique et touristique constitue une priorité en vue de développer l'emploi et l'attractivité du territoire, de même que l'habitat et les transports. La politique de la ville est également une compétence obligatoire de la Cali et une partie de la commune de Coutras a été classée en quartier

prioritaire par l'Etat en 2014.

La Cali est également compétente en matière d'aménagement de l'espace, d'aménagement numérique, d'environnement et de cadre de vie, d'action sociale d'intérêt communautaire, de création, gestion, soutien au fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire, de petite enfance, enfance et jeunesse.

➤ Le contexte sociodémographique

Démographie :

La Cali compte 93 653 habitants au 1er janvier 2023 dont 24 055 habitants pour la ville de Libourne. Le territoire de la Cali représente 5.6 % de la population de la Gironde.

Depuis 2008, la Cali connaît une croissance démographique assez régulière, avec un taux de croissance annuelle moyen de 0.6 % sur la période 2013-2019, soit une légère baisse de 0.3 point par rapport à la période 2008-2013. Ce taux révèle toutefois des dynamiques différenciées selon les territoires avec une croissance importante sur le sud de la Cali en raison de la proximité géographique avec la métropole bordelaise. A l'inverse, certaines communes à vocation plus viticole connaissent des décroissances de population.

Age de la population :

L'examen de la pyramide des âges de la Cali montre que la population âgée de plus de 60 ans est plus importante que sur le reste du département. En 2019, la part des 60 ans et plus est de 17.7 % sur la Cali contre 16 % à l'échelle du département. La part des plus de 75 ans représente 9.8 % de la population communautaire, contre 8.9 % au niveau du Département, et se concentre sur la ville de Libourne et la sphère de Coutras¹.

Toutefois, La Cali demeure un territoire « jeune » non seulement parce qu'elle est un territoire attractif pour les jeunes ménages mais aussi parce qu'elle est un territoire d'ancrage pour ces derniers. Ainsi, 18.2 % de la population est âgée de moins de 14 ans, soit 1.2 points de plus que la moyenne départementale. La sphère de Libourne accueille ainsi 34% des moins de 30 ans du territoire communautaire dont 82% sont installés sur la ville de Libourne. Les sphères de Coutras et du sud-libournais arrivent juste derrière avec 22% des moins de 30 ans.

Revenus :

La Cali accueille ainsi des ménages au profil relativement modeste : en 2019, le taux de pauvreté représentait 15.3 % de la population, contre 12.6 % à l'échelle du département de la Gironde. Toutefois de fortes disparités intra-communautaires existent avec des revenus médians plus élevés sur le sud du territoire communautaire.

➤ Le contexte général en matière de logement

Au 1^{er} janvier 2019, le parc de logements de la Cali se compose de 89 % de résidences principales, 2.4 % de résidences secondaires et 9 % de logements vacants.

La dynamique résidentielle est largement tournée vers le logement individuel avec un parc de logements

¹ Sphère de Coutras: Coutras, Abzac, Bayas, Chamadelle, Guîtres, Lagroce, Le Fieu, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Sablons.

Sphère de Libourne: Libourne, Génissac, Lalande-de-Pomerol, Les Billaux, Moulon, Pomerol

Sphère de Saint-Denis-de-Pile : Saint-Denis-de-Pile, Bonzac, Lapouyade, Maransin, Saint-Ciers-d'Abzac, Saint-Martin-de-Laye, Saint-Martin-du-Bois, Savignac-de-l'Isle, Tizac-de-Lapouyade

Sphère de Saint-Seurin-sur-l'Isle: Saint-Seurin-sur-l'Isle, Camps-sur-l'Isle, Gours, Porchères, Puynormand, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe-de-Double, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Sauveur-de-Puynormand

Sphère du Sud-Libournais : Izon, Vayres, Arveyres, Cadarsac, Daignac, Dardenac, Espiet, Nérigean, Saint-Germain-du-Puch, Saint-Quentin-de-Baron, Tizac-de-Curton.

composé à 78 % de maisons et 22% d'appartements, contre des ratios plus nuancés à l'échelle départementale avec 63% de maisons et 37 % d'appartement. La production de maisons individuelles est alimentée par le phénomène de division parcellaire, particulièrement marqué sur les communes du sud de La Cali, les plus proches de Bordeaux Métropole et comprises dans son aire d'influence. L'essentiel du collectif se situe à Libourne, dont presque la moitié des logements sont des appartements, mais on trouve des proportions importantes d'appartements sur d'autres communes de la Cali en raison des dispositifs de défiscalisation résidentielle à l'œuvre depuis les années 2000.

Le statut de propriétaire est majoritaire sur le territoire de La Cali en 2019 avec 61.3 % des résidences principales occupées par leur propriétaire occupant. Les locataires du parc privé représentent 36.6 % des résidences principales et les locataires du parc social public 8.5 %, ces deux statuts étant surreprésentés sur la ville-centre de Libourne.

Bien que la moyenne communautaire de 8.8 % de logements vacants soit supérieure de 2.5 points à la moyenne départementale (6,3%), les taux de vacance varient très fortement selon les communes de la Cali, avec par exemple 30 % des logements vacants sur la commune de Pomerol et seulement 3.7% à Izon (données Lovac 2019), illustrant ainsi la diversité des marchés et pressions immobilières au sein du territoire communautaire. La vacance résidentielle s'explique notamment par l'ancienneté du parc, (39 % du parc étant construits avant 1948), surtout marquée dans le parc de logements privés, ce qui conduit également à des situations d'indignité avec 9 % des logements du parc privé qualifiés de « potentiellement indignes » en 2013.

➤ Le contexte du Dispositif Habitat Durable

Depuis sa création, la Cali s'est fortement engagée dans la mise en œuvre d'une politique globale d'amélioration de l'habitat et du logement, notamment privé, sur son territoire dans une perspective de développement durable et de transition énergétique.

Ainsi, le 22 avril 2013, dans le cadre d'une convention signée avec l'Etat, l'Anah, la Région Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Gironde, l'ADIL de la Gironde, l'ADEME, la CAPEB et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Gironde, la Cali s'est engagée à mettre en place et coordonner les interventions publiques à l'amélioration de l'habitat privé dans une optique de transition énergétique. Un premier Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter Mieux » dédié à l'amélioration énergétique des logements privés occupés par leur propriétaire a ainsi été mis en place sur le territoire de la Cali dès le 1er août 2013.

Parallèlement, les ménages non éligibles aux aides de l'Anah ont pu être accompagnés par l'Espace Info Energie de la Cali et bénéficier d'aides financières de l'intercommunalité. Ces deux volets d'accompagnement proposés par la Cali ont constitué un guichet unique de la rénovation énergétique dénommé Habitat Durable, permettant aux particuliers d'engager des projets quels que soient leurs revenus.

Dans cette continuité, la Cali a affiché, au travers de son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en décembre 2016 puis de sa version actualisée de 2017, les objectifs et orientations suivants, pour l'ensemble de ses communes :

- organiser le territoire autour de plusieurs polarités et définir une géographie préférentielle de l'habitat,
- définir la place à donner au logement locatif à loyer maîtrisé et conventionné (dans une optique d'articulation et de complémentarité entre le parc public et le parc privé), la répartition des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux publics sur l'ensemble de la Cali, et préciser la place de l'accession sociale à la propriété,
- engager une diversification des formes d'habitat, en limitant la construction nouvelle individuelle au profit d'autres types de logements et d'habitats plus denses, plus proches des services et équipements existants, afin de limiter la consommation foncière et le phénomène d'étalement

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023_06_210-DE