

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 9 MAI 2022**

**Délibération n° D-2022-175**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :  
le 03/05/2022

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 16/05/2022

**Demande d'ouverture d'enquête parcellaire dans le cadre de  
l'ORI 3**

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAULT.

**Secrétaire de séance :** Anne-Lydie LARRIBAU

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur David MICHAUT, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Sébastien MATHIEU

**Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine**

**Demande d'ouverture d'enquête parcellaire dans le cadre de l'ORI 3**

Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

Vu les articles L.313-4 et suivants et R.313-26 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux opérations de restauration immobilière ;

Vu les délibérations du Conseil municipal de Niort du 18 décembre 2017 et du Conseil d'Agglomération du 21 décembre 2017 approuvant la convention partenariale OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration et de Renouvellement Urbain) multi-sites de la Communauté d'Agglomération du Niortais 2018-2022 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 août 2019 modifié par l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2019 déclarant d'utilité publique le troisième programme de travaux de restauration immobilière portant sur seize immeubles ;

Vu le dossier d'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique ;

Vu le dossier d'enquête parcellaire ci annexé ;

Face aux constats de vacance et d'obsolescence, voire de forte dégradation du parc privé de logements dans le centre ancien, la Ville de Niort a décidé d'engager une action forte, en mobilisant l'ensemble des moyens d'intervention, à la fois incitatifs, par la mise en place de trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, dites de renouvellement Urbain (OPAH RU), sur les périodes 2007-2012, 2013- 2017 et 2018-2022 mais également coercitifs, par le biais de trois Opérations de Restauration Immobilière (arrêté préfectoral du 25 janvier 2011 pour la première ORI ; du 20 janvier 2016 pour la deuxième ORI) ; et du 27 août 2019 modifié par l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2019 pour la troisième ORI), dont l'animation a été confiée à la société Urbanis.

Ce dispositif d'intervention sur l'habitat ancien permet de redynamiser l'initiative privée afin que l'ensemble des propriétaires réinvestisse dans leur patrimoine immobilier à hauteur des enjeux réels de revalorisation du parc de logements.

Sur le fondement de la déclaration d'utilité publique de travaux de restauration immobilière, prononcée par arrêté préfectoral du 27 août 2019 modifié par l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2019, la société Urbanis a engagé et poursuivi l'animation des propriétaires concernés, en les informant notamment de leur obligation d'exécuter les travaux définis par les prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête préalable à déclaration d'utilité publique.

Si des résultats significatifs sont observés sur la plupart des immeubles concernés en termes d'engagement et de réalisation de travaux, en revanche sur les immeubles figurant dans le dossier d'enquête parcellaire ci annexé, aucun engagement n'a pu être obtenu de la part des propriétaires concernés.

Il est donc proposé de poursuivre à leur encontre la procédure engagée, par la mise à l'enquête parcellaire de leur immeuble, en vue d'obtenir leur cessibilité par arrêté préfectoral, préalablement à une éventuelle procédure d'expropriation.

Dans cette perspective, en application des dispositions des articles L313-4-2 du Code de l'urbanisme, la présente délibération a pour objet d'arrêter pour chaque immeuble à restaurer le programme des travaux à réaliser et de fixer le délai de réalisation.

Il est rappelé qu'en application des articles L.313-4-2 alinéa 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 accessibilité de leur immeuble, en prenant l'engagement lors de l'enquête parcellaire d'exécuter les travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique.

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.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver, pour chaque immeuble à restaurer, les travaux définis par des prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête publique ci-annexé, tels que déclarés d'utilité publique par l'arrêté préfectoral susvisé du 27 août 2019 modifié par l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2019 ;
- approuver le délai de réalisation desdits travaux fixé à 18 mois ;
- approuver le dossier d'enquête parcellaire portant sur des immeubles compris dans la troisième Opération de Restauration Immobilière ;
- solliciter de Madame la Préfète, la mise à l'enquête publique du dossier susvisé ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué, à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Pour le Maire de Niort,  
**Jérôme BALOGÉ**  
L'Adjoint délégué

Signé

Bastien MARCHIVE

---

## **Ville de Niort**

Opération de restauration  
immobilière du centre ancien

---

## **Dossier d'enquête parcellaire**

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

# Sommaire

---

## **1 - Note explicative**

1.1 - Rappel du contexte :

1.2 - Poursuite de la procédure : mise à l'enquête parcellaire

---

## **2 - Plan parcellaire**

## **3 - État parcellaire**

## **4 - Délibération du Conseil Municipal**

## **5 - Pièces annexes :**

5.1 - dossier d'enquête préalable à la DUP

5.2 - Arrêté Préfectoral du 20 janvier 2016 déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière II

**Ville de Niort**

Opération de restauration immobilière  
du centre ancien

**Dossier d'enquête parcellaire**

---

1 - Note explicative

## 1.1 - Rappel du contexte :

Face aux enjeux de vacance, d'obsolescence et de forte dégradation d'une partie du parc de logements privés, la Ville de Niort a décidé d'engager une action forte, en mobilisant l'ensemble des moyens d'intervention, à la fois incitatifs et coercitifs avec :

- Une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU) de 2007 à 2012 renforcée par une première Opération de Restauration immobilière sur 13 immeubles (21 parcelles) en janvier 2011.
- Une deuxième Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU) de 2013 à 2017 renforcée par une seconde Opération de Restauration immobilière sur 8 immeubles dont 3 inclus dans le périmètre de la géographie prioritaire de la politique de la Ville en janvier 2016.
- Une troisième Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU) de 2018 à 2022 sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Niortais renforcée par une troisième Opération de Restauration immobilière sur 16 immeubles en septembre 2019.

Avec ces dispositifs d'intervention successifs, la Ville de Niort se dote des moyens pour redynamiser l'initiative privée, afin que l'ensemble des propriétaires réinvestissent dans l'immobilier à hauteur des enjeux réels de revalorisation du parc de logements.

Le volet incitatif se traduit par le soutien des propriétaires grâce à l'octroi de participations financières importantes de l'ANAH, de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la Ville de Niort pour les travaux de réhabilitation des logements. Les objectifs de l'OPAH RU sont centrés sur :

- L'amélioration du confort, de la sécurité, de la salubrité et les économies d'énergie ;
- La réduction de la vacance ;
- La maîtrise des loyers.

Le volet coercitif se traduit, sur le fondement de la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux de restauration immobilière, par la faculté de prescrire l'exécution de travaux concourant à la restauration complète des immeubles sous contrainte de délai. Les travaux sont en effet rendus obligatoires pour les propriétaires, qui doivent les exécuter dans les délais prescrits sous peine d'expropriation de leurs immeubles.

La Ville de Niort a décidé d'intervenir en priorité sur certains immeubles, le choix étant dicté par plusieurs critères tels que l'état de dégradation voire d'insalubrité, l'obsolescence, la vacance des logements ou une situation d'occupation difficile.

Au vu des résultats de la première DUP de Restauration Immobilière, une deuxième Opération de Restauration Immobilière a été déclarée d'utilité publique le 20 janvier 2016 concernant 8 immeubles dont 3 inclus dans le périmètre de la géographie prioritaire de la politique de la Ville. Une troisième Opération de Restauration Immobilière a été déclarée d'utilité publique le 27 août 2019, modifié par Arrêté préfectoral du 10 septembre 2019.

## 1.2 - Poursuite de la procédure : mise à l'enquête parcellaire

Sur le fondement de la déclaration d'utilité publique de travaux de restauration immobilière, prononcée par arrêté préfectoral du 27 août 2019 modifié par arrêté préfectoral du 10 septembre 2019, la société URBANIS a engagé et poursuivi l'animation des propriétaires concernés, en les informant notamment de leur obligation d'exécuter les travaux définis par les prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête préalable à déclaration d'utilité publique.

Si des résultats significatifs sont observés sur la plupart des immeubles concernés en termes d'engagement et de réalisation de travaux, en revanche sur les immeubles figurant dans le dossier d'enquête parcellaire ci annexé aucun engagement n'a pu être obtenu de la part des propriétaires concernés.

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

Le présent dossier est ainsi constitué en application de l'article R 11-19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et comprend :

- *la présente notice explicative*
- *un plan parcellaire*
- *un état parcellaire*
- *la délibération du Conseil Municipal*
- *et pour mémoire en pièce annexe le dossier d'enquête préalable à la troisième DUP prononcée par arrêté préfectoral du 27 août 2019 modifié par arrêté préfectoral du 10 septembre 2019.*

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

A cet effet, un questionnaire sera joint à la notification faite aux propriétaires de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête parcellaire.

En application de l'article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme, l'enquête parcellaire permettra également aux propriétaires de manifester leur intention de réaliser les travaux déclarés d'utilité publique sur leur immeuble, et d'être exclus dans ce cas de l'arrêté préfectoral de cessibilité.

Dans ce cas, en application 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 L313-7 ».

Cependant, un nouvel arrêté de cessibilité pourra être pris 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 procédera 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 des dites indemnités.

**Ville de Niort**

Opération de restauration immobilière  
du centre ancien

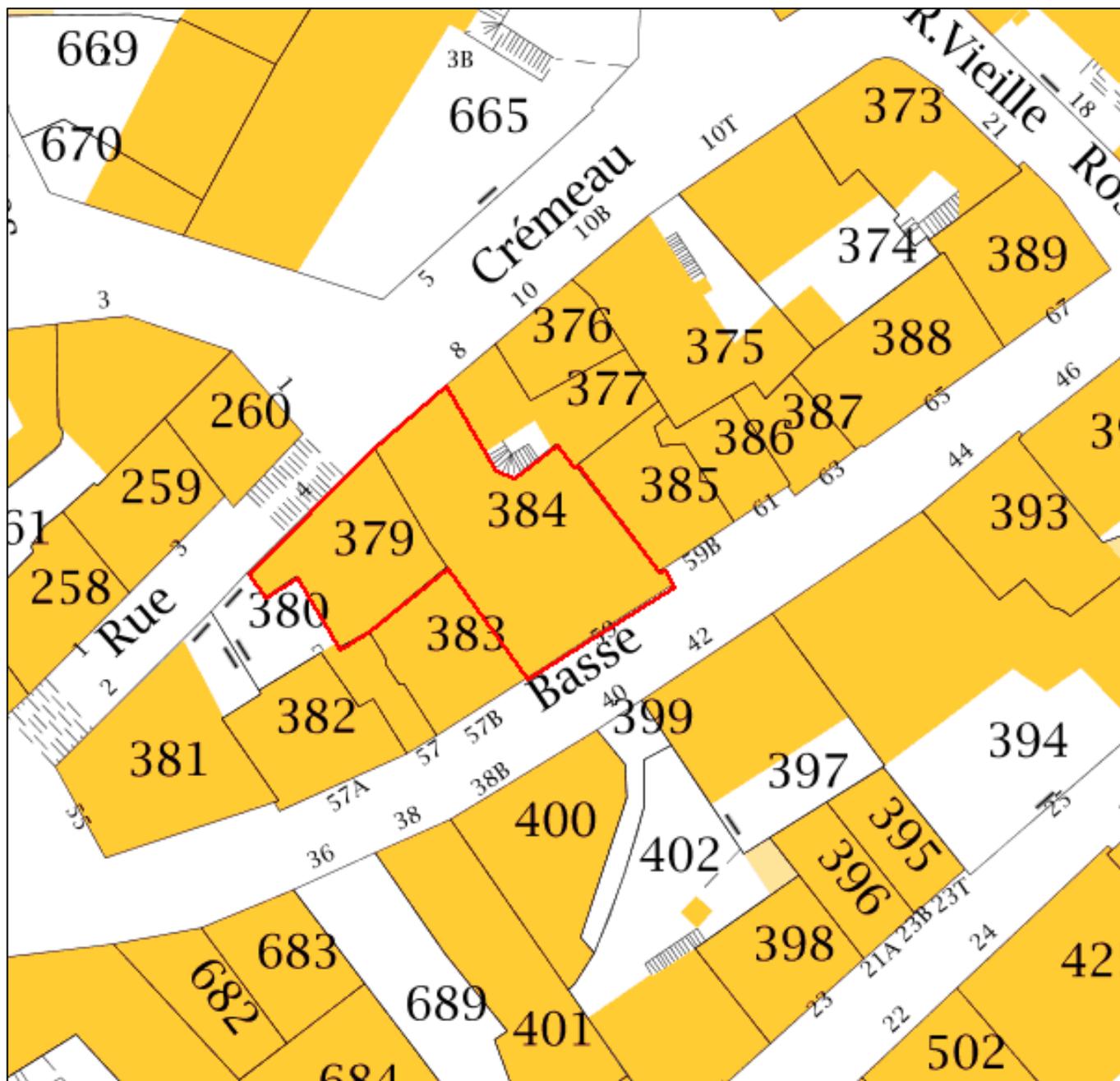
**Dossier d'enquête parcellaire**

---

2 - Plan parcellaire

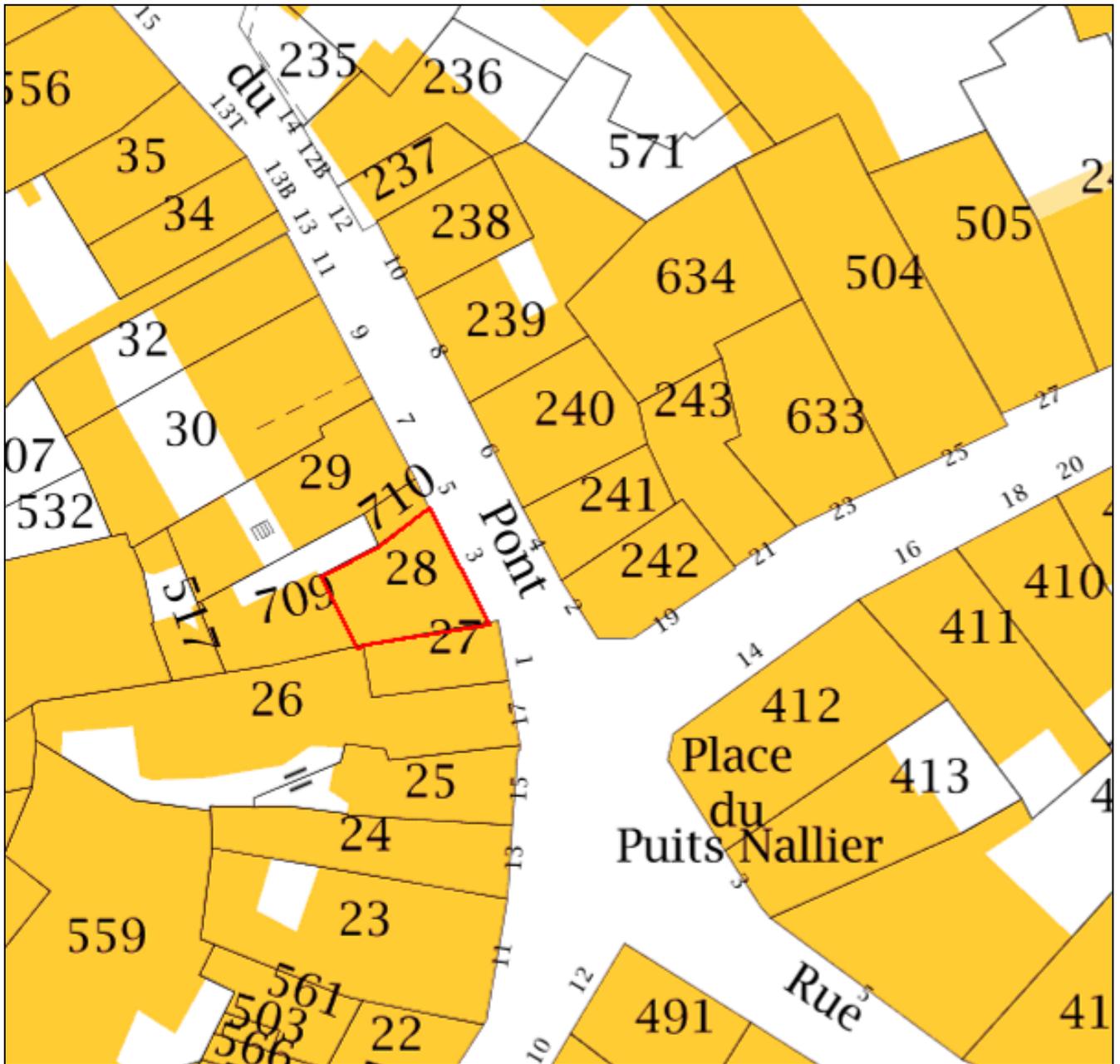


3 Rue du Soleil – BX N° 466



**59 Rue Basse et 4 Rue Crèmeau – BX N° 384 et 379**

**Il est ici précisé que la partie d'immeuble BX 379 au 4 Rue Crèmeau a fait l'objet d'une cession par les Cts GUILLOT, par acte notarié du 18 mars 2022.**



**3 Rue du Pont – BX N° 28**

**Ville de Niort**

Opération de restauration immobilière  
du centre ancien

**Dossier d'enquête parcellaire**

---

**3 - État parcellaire**

**ETAT PARCELLAIRE**

CADASTRE			Surface totale en m <sup>2</sup>	Nature	IDENTITE DES PROPRIETAIRES		EMPRISE			HORS EMPRISE	
Section	N°	Adresse ou lieu dit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'administration*	P ou T	N° du cadastre	Surface en m <sup>2</sup>	N° du cadastre	Surface en m <sup>2</sup>
BX	466	3 Rue du Soleil	67	Bâti		IDEM	T	466	67		

**ETAT PARCELLAIRE**

CADASTRE			Surface totale en m <sup>2</sup>	Nature	IDENTITE DES PROPRIETAIRES		EMPRISE			HORS EMPRISE	
Section	N°	Adresse ou lieu dit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'administration*	P ou T	N° du cadastre	Surface en m <sup>2</sup>	N° du cadastre	Surface en m <sup>2</sup>
BX	384	59 Rue Basse	139	Bâti		IDEM	T	384	139		
BX	379	4 Rue Crémeau	65	Bâti		Cet immeuble a fait l'objet d'une cession par les CTS GUILLOT au profit de la SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE ET ECONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT (SEMIE), aux termes d'un acte reçu par Me ROUSSEAU Notaire associée à NIORT le 18 mars 2022 dont une expédition est en cours de publication au Service de la Publication de NIORT.					

**ETAT PARCELLAIRE**

CADASTRE			Surface totale en m <sup>2</sup>	Nature	IDENTITE DES PROPRIETAIRES		EMPRISE			HORS EMPRISE	
Section	N°	Adresse ou lieu dit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'administration*	P ou T	N° du cadastre	Surface en m <sup>2</sup>	N° du cadastre	Surface en m <sup>2</sup>
BX	28	3 Rue du Pont	49	Bâti		IDEM	T	28	49		

**Ville de Niort**

Opération de restauration immobilière  
du centre ancien

**Dossier d'enquête parcellaire**

---

**4 - Délibération du Conseil  
Municipal**







**Ville de Niort**

**Opération de restauration immobilière  
du centre ancien**

**Dossier d'enquête parcellaire**

---

**5 - Pièces annexes :**

---

**1) Dossier d'enquête préalable à  
la DUP**

---

**2) Arrêté Préfectoral du 27 août  
2019 modifié par arrêté  
préfectoral du 10 septembre  
2019 déclarant l'utilité  
publique de l'ORI III**

