



# DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

*« Opération de restauration immobilière »*

## ILOT PAIX/DANTON - 4D

(PNRQAD : Programme National de Requalification des quartiers anciens dégradés)

Commune de SAINT-GILLES







---

# SOMMAIRE GENERAL

---

DOSSIER D'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE  
COMMUNE DE SAINT-GILLES

## ILOT PAIX/DANTON – 4D

<b>Partie 1 :</b>	Plan de situation et de repérage Immeubles concernés par les travaux déclarés d'utilité publique .....	3
<b>Partie 2 :</b>	Notice explicative .....	9
<b>Partie 3 :</b>	Prescriptions et programme des travaux .....	38
<b>Partie 4 :</b>	Délais d'exécution des travaux .....	41
<b>Partie 5 :</b>	Appréciation sommaire des dépenses d'acquisition et des travaux .....	43
<b>Partie 6 :</b>	Annexes .....	45





**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**  
*Prescriptions de travaux de restauration immobilière*

***Commune de Saint-Gilles***

**PARTIE 1**

**PLAN DE REPERAGE ET SITUATION  
LISTE DES IMMEUBLES ET OCCUPATION**

**« ILOT PAIX/DANTON -4D» du PNRQAD**  
**(Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés)**

---







---

## SOMMAIRE PARTIE 1

---

<b>1</b>	<b>PLAN DE SITUATION.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>PLAN DE REPERAGE .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Liste des Immeubles concernés et occupation .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Immeuble 1 – Mono propriété – Vacant.....</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Immeuble 2- Copropriété – Vacant.....</b>	<b>7</b>

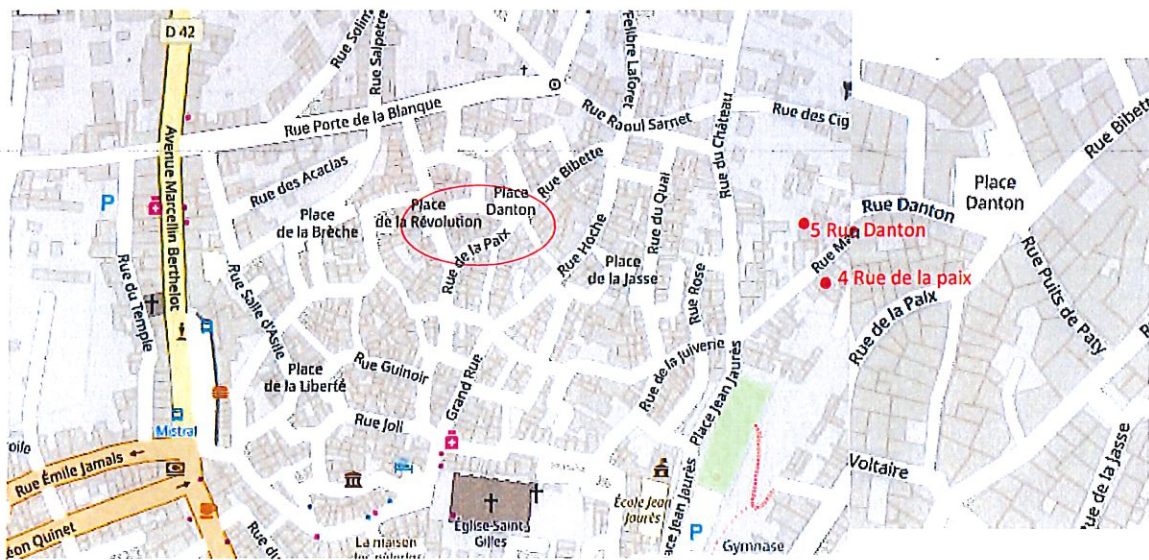




Conformément à l'article R.313-23, 1°, 2° et 3° du Code de l'urbanisme, la présente rubrique présente :

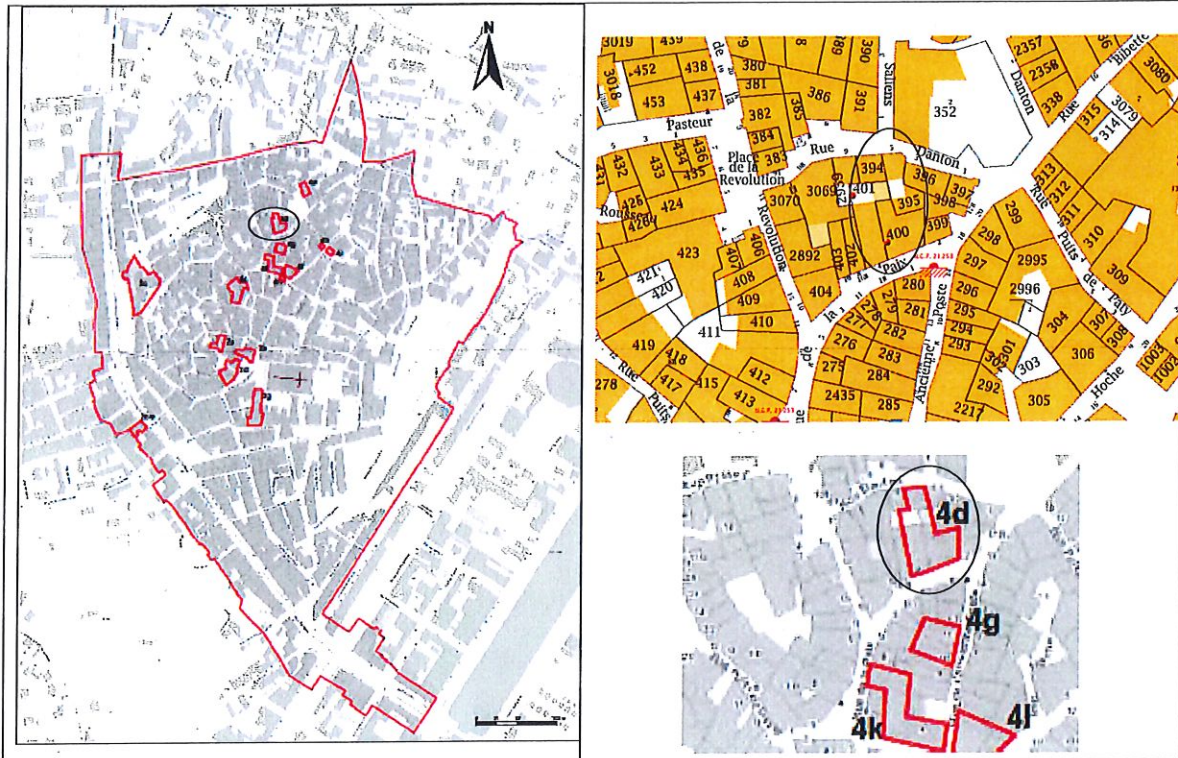
1. « Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune » ;
2. La désignation du ou des immeubles concernés ;
3. L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles. »

## 1 PLAN DE SITUATION

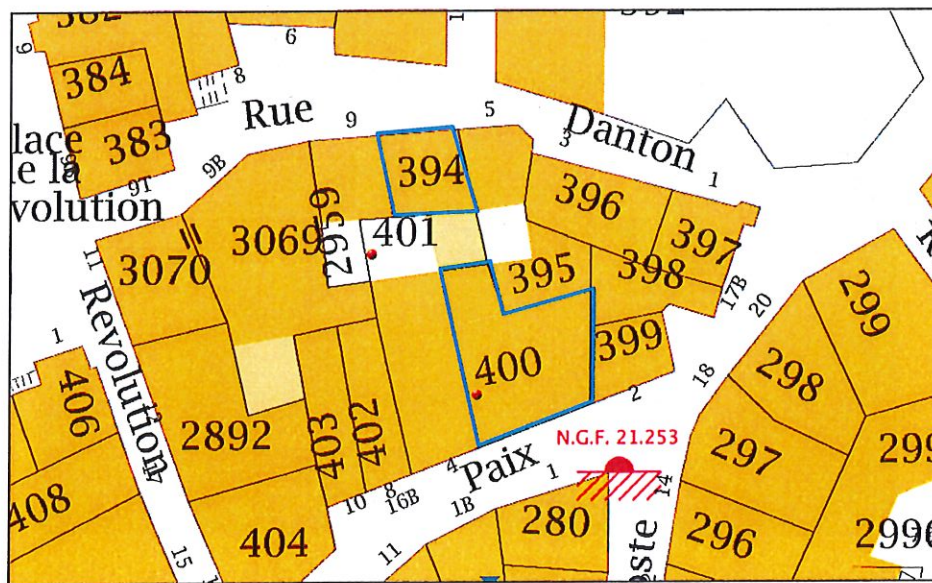


## 2 PLAN DE REPERAGE

- Périmètre du PNRQAD
- Situation des immeubles 4D



— Immeubles objet de la DUP restauration immobilière Ilot DANTON/PAIX



### 3 LISTE DES IMMEUBLES CONCERNES ET OCCUPATION

Deux immeubles situés sur la commune de SAINT-GILLES, au rue de la Paix Danton, ont été identifiés au PSMV et au PNRQAD sous la désignation des ilots 4D

Ces immeubles dont la désignation suit, objet de la présente enquête, sont concernés par la prescription de travaux de restauration immobilière :

#### 3.1 Immeuble 1 – Mono propriété – Vacant

Désignation cadastrale	Adresse	Propriétaire	Domicilié
N 394	5 Rue Danton	M ELASI Jean-Luc époux de Mme HERMAN Mme HERMAN Béatrice épouse M ELASI	31 Plan du Griffes 30114 NAGES ET SOLORGUES

Description immeuble	Un immeuble	Typologie	Occupation
Niveaux	Immeuble sur 2 niveaux RDC – R+1	Remise Immeuble aujourd'hui impropre à l'habitation	Vacant

#### 3.2 Immeuble 2- Copropriété – Vacant

Désignation cadastrale	Adresse	Propriétaire (3 SCI dont les gérants sont présumés de la même famille)	Domicilié
N 400	4 Rue de la Paix	Les copropriétaires	4 rue de la Paix Saint Gilles
Lot 1	Quote-part 304/1000°	SCI CARJONA N° SIREN 514695162 Gérante : Mme Nathalie SABATIER	170 Chemin des combes 30720 RIBAUTE LES TAVERNES
Lot 2	Quote-part 305/1000°	SCI MATGUI N°SIREN 514867234 Gérant : M Guillaume SABATIER	170 Chemin des combes 30720 RIBAUTE LES TAVERNES
Lot 3	Quote-part 391/1000°	SCI MNG N° SIREN 478445448 Gérant : Mme Marlène SABATIER	170 Chemin des combes 30720 RIBAUTE LES TAVERNES



Désignation immeuble	Un immeuble	Typologie	Occupation
Niveaux	Immeuble sur 2 niveaux RDC – R+1	Remise Immeuble aujourd'hui impropre à l'habitation	Vacant



**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**  
*Prescriptions de travaux de restauration immobilière*

***Commune de Saint-Gilles***

**PARTIE 2**

**NOTICE EXPLICATIVE**

**« ILOT PAIX/DANTON – 4D » du PNRQAD**  
**(Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés)**

---





## 1 INTRODUCTION

La Ville de Saint-Gilles a engagé depuis 20 ans une action sur le centre ancien, pour instaurer une dynamique de réhabilitation de l'habitat et de revitalisation du centre-ville.

Le délaissement du centre ancien s'est produit à partir des années soixante au profit des villas individuelles construites dans les nouveaux lotissements. Peu à peu le centre s'est vidé.

Les différentes actions par la détermination d'un périmètre de restauration immobilière au travers d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) notamment du centre-ville, et le partenariat engagée dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), a permis à la commune de Saint-Gilles de stopper ce phénomène.

Ce programme National de requalification du centre-ville comprend la réhabilitation d'ilots dégradés, des aménagements publics, la création d'équipements de proximité et une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) pour aider les propriétaires à agir sur leur bien. Une première OPAH-RU a eu lieu sur le secteur de 2012 à 2017. Une deuxième OPAH-RU a été engagée sur ce même secteur en 2018.

Par ailleurs, la commune a développé une politique culturelle et des actions liées au patrimoine local pour en faire un axe fort du développement communal autant sur des aspects d'appropriation du territoire par les habitants que sur des aspects de changement d'image ou de promotion touristique.

Le PSMV très structurant pour tous ces dispositifs, permet de veiller à une unité de réhabilitation au sein de son périmètre. Dans ce cadre, la commune s'est lancée dans un projet ambitieux de restauration et de réhabilitation du site Abbatial. En mettant ses monuments phares, l'abbatiale, le Cellier des Moines, le jardin du Cloître en avant, la commune espère redynamiser le tourisme et le commerce.

L'émergence du projet de musée et de centre d'interprétation archéologique au-dessus du cellier des moines, donne une cohérence à ce cheminement touristique engagé.

L'action et l'accompagnement complémentaire de la requalification du centre ancien passent par la réhabilitation d'ilots dégradés pour améliorer les conditions d'habitabilité des maisons du centre ancien.

L'opération de restauration immobilière est une procédure d'urbanisme destinée à transformer les conditions d'habitabilité d'immeubles, dans un secteur urbain déterminé, tel que défini au PSMV et au PNRQAD de Saint Gilles.

Toutefois les plans et programme de restauration immobilière nécessitent l'intervention de la collectivité publique pour se substituer notamment à l'initiative privée, le cas échéant.

## 2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le conseil municipal a décidé d'engager l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux sur les immeubles dégradés ou ne présentant pas les conditions d'habitabilité décentes et qui nécessitent des remises aux normes d'habitabilité.

La présente enquête concerne l'engagement de la procédure de restauration immobilière d'initiative publique, par le biais de la déclaration d'utilité publique des travaux pour être en mesure d'imposer leur réalisation aux propriétaires concernés.

### 3 CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Afin de déclarer d'utilité publique les travaux dans un immeuble privé, il est nécessaire de respecter une procédure particulière qui relève du :

- Code de L'Urbanisme, chapitre III section 2 et 3, articles L.313-4 et suivants pour la partie législative, et les articles R.313-23 et suivants pour la partie réglementaire,

La présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est organisée par le préfet dans les formes prévues par le :

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui régit l'enquête aux articles L.110-1 et suivants pour la partie législative, articles R.112-8 à R.112-23 pour la partie réglementaire.

**Le présent dossier d'enquête publique est constitué, en application de l'article L.313-4-1 du Code de l'urbanisme, en vue de l'institution de la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière sur deux immeubles situés au 4 Rue de la Paix et 5 Rue Danton sur la commune de Saint Gilles et désignés au dossier d'enquête.**

**Conformément à l'article R.313- 24 du Code de l'urbanisme le dossier d'enquête comprend**

- 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 qui :
  - a) *Indique l'objet de l'opération ;*
  - b) *Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;*
  - c) *Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;*
- 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.

La déclaration d'utilité publique des travaux de restauration permet le contrôle des travaux imposés par l'assujettissement notamment à l'obligation d'un permis de construire en application de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme.

L'animation et le suivi de cette restauration immobilière est réalisée par le concessionnaire désigné par la ville de SAINT-GILLES. La SAT est missionnée pour mettre en œuvre les axes prioritaires définis au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).



La SAT a en charge d'assurer l'ensemble des missions auprès des propriétaires dans la perspective de la réalisation des travaux prescrits :

En cas de refus des propriétaires de réaliser les travaux prescrits, la collectivité peut poursuivre l'expropriation par le biais de son concessionnaire. En cas de non-exécution ou de refus de réaliser ces travaux, une acquisition amiable pourra être proposée et à défaut, la procédure d'expropriation pourrait être engagée au profit du concessionnaire. Il est toutefois rappelé que le recours à l'expropriation serait l'ultime action dans le cas où la situation resterait particulièrement bloquée.

## 4 SYNTHÈSE DES ÉTAPES DE MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE

- Ilots ciblés 4Dau PSMV / PNRQAD – Visite et Diagnostic.
- Enquête publique préalable à la DUP : le dossier d'enquête porte sur 2 immeubles Rue de la Paix et Rue Danton : Ilot 4D
- Arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux prescrits sur les immeubles concernés.
- Enquête parcellaire et notifications individuelles aux propriétaires de l'obligation de réaliser les travaux dans le délai prescrit.
- Visite de contrôle constat de carence / absence de travaux au terme du délai.
- Arrêté Préfectoral de cessibilité (à l'encontre des propriétaires refusant les travaux).
- Saisine du juge de l'expropriation pour solliciter l'ordonnance d'expropriation.

## 5 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

### Partie 1 - Plan de situation et de repérage des immeubles concernés par les travaux déclarés d'utilité publique

- Plan de situation
- Repérage et localisation des immeubles
- Nature des immeubles concernés par le programme de travaux

### Partie 2 - Notice explicative

- Objectifs et contexte de la restauration immobilière : requalification du centre-ville
- Objet de la restauration immobilière
- Dispositif opérationnel mis en place

### Partie 3 - Programme des travaux par immeuble

- Prescriptions particulières immeuble 4H
- Prescriptions particulières immeuble 4I

### Partie 4 - Délais d'exécution des travaux

### Partie 5 - Appréciation sommaire des dépenses d'acquisition et des travaux

### Partie 6 – Annexes

## 6 HISTORIQUE ET CONTEXTE DE LA REQUALIFICATION DU CENTRE ANCIEN

Le centre historique de Saint-Gilles est doté d'une dimension patrimoniale forte, qui engendre une morphologie urbaine contraignante de par ses formes urbaines (une typologie individuelle des immeubles caractérisée par des maisons de ville), une structure de la propriété très éclatée (5% de copropriétés), des conditions d'habitat médiocre tenant à un parc de logements obsolète (vacant (60%) et indigne (30%)), des difficultés sociales liées à la précarisation de l'emploi, et la faiblesse des niveaux de ressource.

La dégradation du centre-ville au fil du temps, a conduit la ville à mener un certain nombre d'actions par la mise en place d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour favoriser la remise en état de logements.

De 1980 à 2000 les Opérations Programmées d'Amélioration de l'habitat OPAH ont permis de remettre en état environ 200 logements. Toutefois la requalification des secteurs d'habitat les plus vétustes autour de l'Abbatiale n'atteint que partiellement ces objectifs (70 %) en raison de l'insuffisance ou l'inadaptation des moyens mis en place par les OPAH.

Face à ce constat, la ville de Saint-Gilles a engagé une nouvelle opération en se dotant des outils et moyens permettant de la définition du projet de ville, la création du secteur sauvegardé en partenariat avec l'Etat et le suivi par une équipe opérationnelle.

**Le Secteur Sauvegardé crée par arrêté ministériel le 31 décembre 2001**, couvre 40,7 hectares entièrement urbanisés sur le territoire de SAINT-GILLES avec prescription de son plan de sauvegarde et mise en valeur (PSMV). Il permet de renforcer les actions d'aménagement entreprises depuis 15 ans par les différents partenaires et de définir des règles partagées pour la gestion des interventions sur le patrimoine et pour les opérations de mise en valeur.

Afin d'appuyer ces différentes actions entreprises depuis plus de 20 ans, Nîmes Métropole a décidé sur demande de la commune en septembre 2007, le lancement d'une OPAH communautaire « cœur de village » pour une durée de 5 ans . Celle-ci s'est finalement terminée au bout de 3 ans. Elle fait suite à une étude pré-opérationnelle réalisée par Habitat et Développement qui révèle la persistance des phénomènes massifs de dégradation et de vacance du bâti dans l'ensemble du tissu ancien de la commune. Elle ne dénombre pas moins de 283 logements vétustes, 96 logements insalubres, 5 logements en état de ruine, 186 logements vacants.

Néanmoins, les actions successives entreprises sur le centre ancien de Saint-Gilles, au travers des OPAH restent insuffisantes au regard de la nature de certaines interventions à réaliser et de l'état du bâti.

**Par la suite, la commune a engagé une réflexion sur la révision de son POS et sa transformation en PLU, pour aboutir à l'approbation d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur le territoire communal, dont les grandes lignes en sont les suivantes :**

- conforter la position stratégique et le rayonnement de Saint-Gilles ;
- renforcer le rôle de centralité urbaine ;
- améliorer l'attractivité du territoire et de son image ;
- assurer un urbanisme cohérent et raisonné.

Ce projet se fait en lien avec le projet du secteur Sauvegardé qui a pour objectif essentiel de favoriser la revitalisation et la requalification du centre historique, en prenant en compte la reconnaissance et la transmission du patrimoine comme vecteur de développement.

Cette démarche permet de mettre en lumière les enjeux urbains, les priorités et un certain nombre d'actions à mener dans le but d'engager des processus opérationnels, sur la base du projet urbain de la Ville de Saint-Gilles et des interventions prioritaires définies par ailleurs au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés PNRQAD, qui met l'accent sur la situation de dégradation et d'abandon du centre historique.

Ainsi, le projet de PSMV a été validé en 2015. Le bilan de la concertation du public a été approuvé et la commune a confirmé le projet de PSMV par délibération du 07 juillet 2017.

Le périmètre du PNRQAD s'inscrit dans le périmètre du PSMV. Il est inscrit à la convention pluri annuelle du PNRQAD de SAINT-GILLES signée par les partenaires publiques en 2014, modifiée par un avenant n° 1 en octobre 2015 intégrant le concessionnaire groupement SAT/SEMIGA, et un avenant n° 2 couvrant la période de 2012-2019.

La concertation du public a été mise en œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du PLU jusqu'en juin 2017, qui a présenté notamment dans sa globalité le projet d'aménagement du centre-ville. Le PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 février 2017.

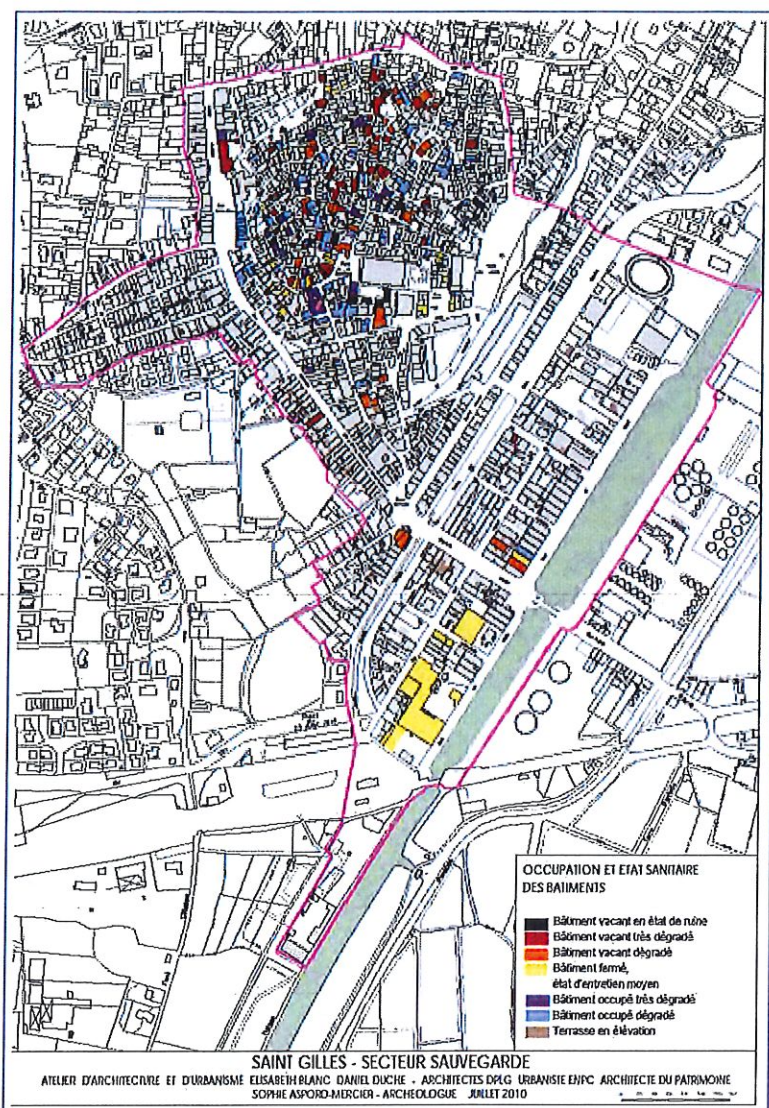
Enfin le 7 novembre 2017, le conseil municipal de SAINT-GILLES a poursuivi la concertation du public plus particulièrement sur les îlots dégradés inclus à la convention du PNRQAD.

## **7 OBJECTIFS DU PSMV ET DU PNRQAD DE SAINT-GILLES**

### **7.1 Objet du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)**

Le PSMV est un document d'urbanisme qui se substitue au document d'urbanisme régissant l'ensemble de la commune. Plus contraignant, il permet de réglementer les interventions dans les intérieurs d'immeubles et de fixer des prescriptions quant aux travaux envisagés.

L'approbation du plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) s'est terminée en 2017. Il a pour but de redynamiser l'ensemble du centre-ville, l'aménagement des espaces publics et l'amélioration du cadre de vie et passe par la protection du patrimoine avec la mise en valeur de ses richesses, de concilier une réhabilitation qualitative dans le respect de l'histoire et du patrimoine de la ville.



Durant la préparation du PSMV, une étude du patrimoine a été opérée par un bureau d'études sur les bâtiments ciblés. Un grand nombre d'immeuble a fait l'objet d'un fichier permettant d'identifier les éléments du patrimoine les plus significatifs tant intérieurement qu'extérieurement.

Un diagnostic de la vacance et des immeubles à restaurer a été réalisé. Le PSMV permet donc de donner une direction sur les travaux préconisés sachant qu'il n'oblige pas à effectuer des travaux car la décision revient aux seuls propriétaires.

Les immeubles objets de l'enquête publique ont fait l'objet d'une fiche au PSMV. Les fiches sont annexées au présent dossier.

## 7.2 Objet du PNRQAD

Le Programme National de Requalification de Quartiers Anciens Dégradés détaille le projet de requalification du centre ancien avec un engagement conjoint de la Ville de Saint-Gilles et de Nîmes Métropole dans la rénovation urbaine. Le centre ancien fait partie du quartier Politique de la Ville tout comme le quartier Sabatot et la liaison entre les deux quartiers.

Le projet urbain du centre ancien s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement et de développement de la commune.

Le PNRQAD est un projet qui représente la dimension à la fois sociale et urbaine de requalification du quartier. Il comprend l'ensemble des actions qui concourent à sa requalification globale tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

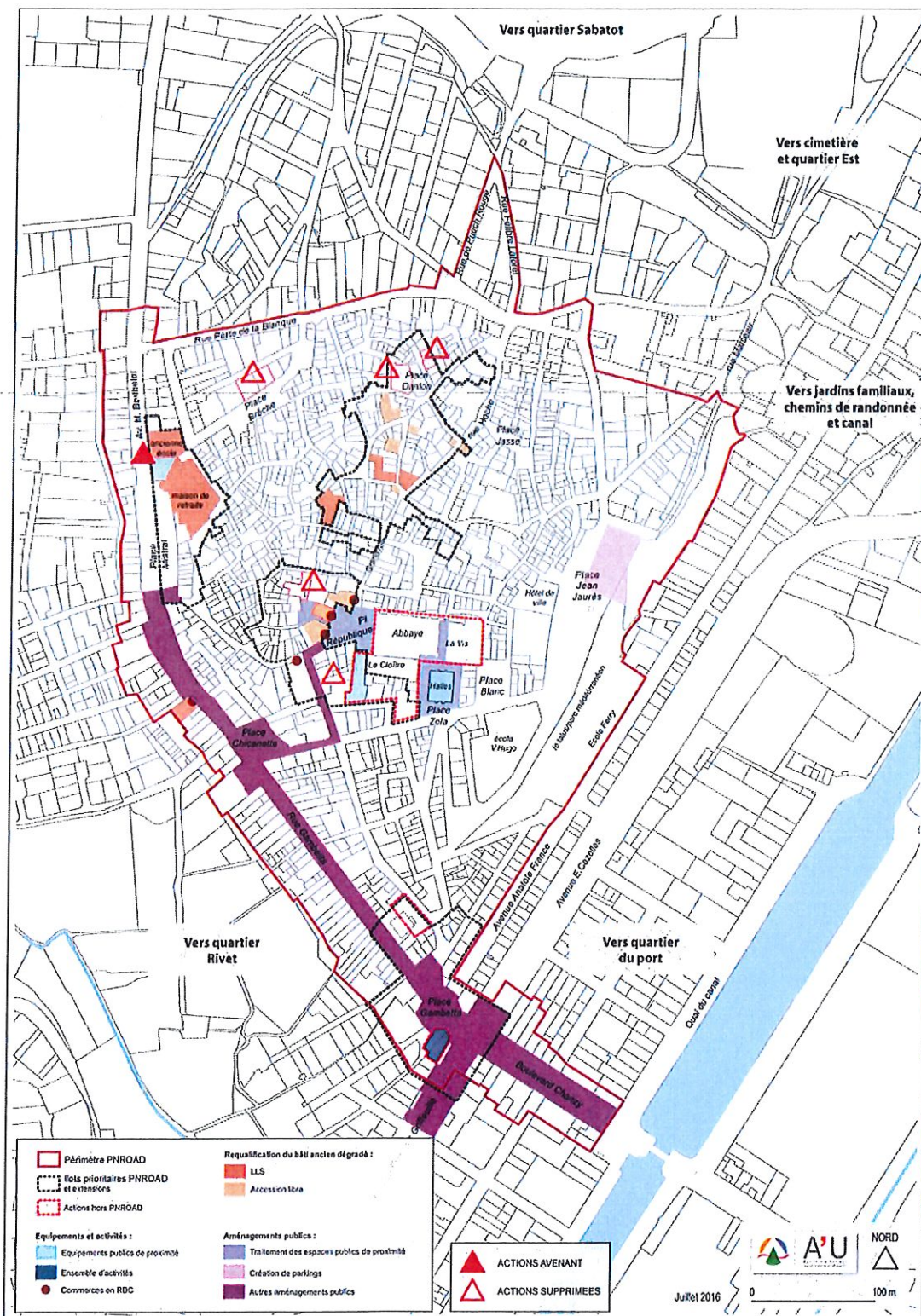
Ainsi la convention du PNRQAD comprend des projets validés et financés par, l'Etat, Action Logement via l'ANRU et l'ANAH, le Conseil Départemental, la Ville de Saint-Gilles et Nîmes Métropole.  
Le périmètre du PNRQAD se s'inscrit dans le périmètre du PSMV.

Le périmètre opérationnel du PNRQAD a été fixé par décret en date du 31 décembre 2009.

L'état sanitaire du bâti réalisé à l'occasion des études de mise en place du secteur sauvegardé et dans l'étude pré opérationnelle de l'OPAH « Cœur de village » fait apparaître un axe de forte dégradation d'immeubles. Ainsi le programme de requalification définit une liste prioritaire d'ilots, complétée d'immeubles dégradés qui n'avaient pas été identifiés au lancement des diagnostics du PSMV ;

Voir page suivante

## Projets de l'avenant n°2 du PNRQAD



Au-delà des aspects liés à l'amélioration de l'habitat, au cadre de vie, à la redynamisation commerciale et touristique, le PNRQAD est le levier d'un véritable projet de développement au bénéfice des habitants.

Deux types d'îlots ont été ciblés dans le cadre de l'intervention publique :

- d'une part les îlots fortement dégradés, souvent à l'abandon depuis des années, vecteurs d'une image négative du centre-ville.
- d'autre part les bâtiments d'angle à faible emprise.
- les enjeux de l'intervention publique s'articulent autour de cinq pôles :
- reconquérir l'habitat du centre-ville, lutter contre l'habitat indigne,
- diversifier l'offre de logements,
- offrir des services en complément de l'habitat et assurer le lien social,
- redonner sa dimension de bourg centre à la ville de Saint-Gilles
- affirmer la dimension touristique.

## 8 PRESENTATION DES INTERVENANTS DANS LE DISPOSITIF DE REQUALIFICATION

### 8.1 Une intervention coordonnée de la ville et de Nîmes Métropole

La Ville de SAINT-GILLES et Nîmes Métropole mettent en œuvre des outils et des moyens complémentaires et coordonnés pour intervenir sur le parc privé dégradé occupé par le biais :

- d'une action incitative au travers de l'OPAH-RU, la réhabilitation de l'habitat insalubre (RHI),
- d'une action d'aménagement et de requalification des îlots dégradés,
- d'une action coercitive au travers d'opération de restauration immobilière,

#### Les intervenants :

- ⇒ Nîmes Métropole conduit l'OPAH-RU, et pilote le PNRQAD
- ⇒ Les partenaires du PNRQAD sont l'Etat, Action Logement via l'ANRU et l'ANAH, le Conseil Départemental, la Ville de Saint-Gilles et son concessionnaire ; Nîmes Métropole
- ⇒ La mise en œuvre du PSMV est conduite par la Ville de SAINT-GILLES.
- ⇒ La mise en œuvre du PNRQAD est conduite par Nîmes Métropole et la Ville de SAINT-GILLES, en action directe et à travers l'action de son concessionnaire.

Les principaux objectifs de la coordination de l'OPAH RU et du PNRQAD sont de :

- Remettre sur le marché locatif des logements vacants
- Lutter contre l'habitat indigne voir insalubre
- Favoriser le maintien de populations fragiles (personnes âgées, et/ou handicapées)
- Produire des logements à loyer maîtrisé
- Diversifier l'offre en logement
- Favoriser la mixité des populations
- Accueillir de nouveaux habitants.
- Lutter contre la précarisation énergétique

## **8.2 Intervention de la ville et de son concessionnaire : Groupement SAT/SEMIGA**

La ville a confié les actions en faveur de la réhabilitation du parc immobilier, et la création de certains équipements publics d'accompagnement au groupement SAT/SEMIGA, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement approuvée par le conseil municipal le 16 décembre 2014

Par un avenant à la convention pluriannuelle du PNRQAD de Saint-Gilles, il a été intégré ce nouvel intervenant. Le concessionnaire SAT/SEMIGA intervient en tant que nouveau maître d'ouvrage pour les missions qui lui ont été confiées portant sur la maîtrise et le traitement des ilots dégradés, la résorption de l'habitat insalubre, le recyclage des logements, le traitement d'espaces publics et la réalisation d'équipements.

Dans ce cadre, la SAT, en tant qu'opérateur central, assure l'exécution de l'ensemble des missions nécessaires à la bonne fin de l'opération :

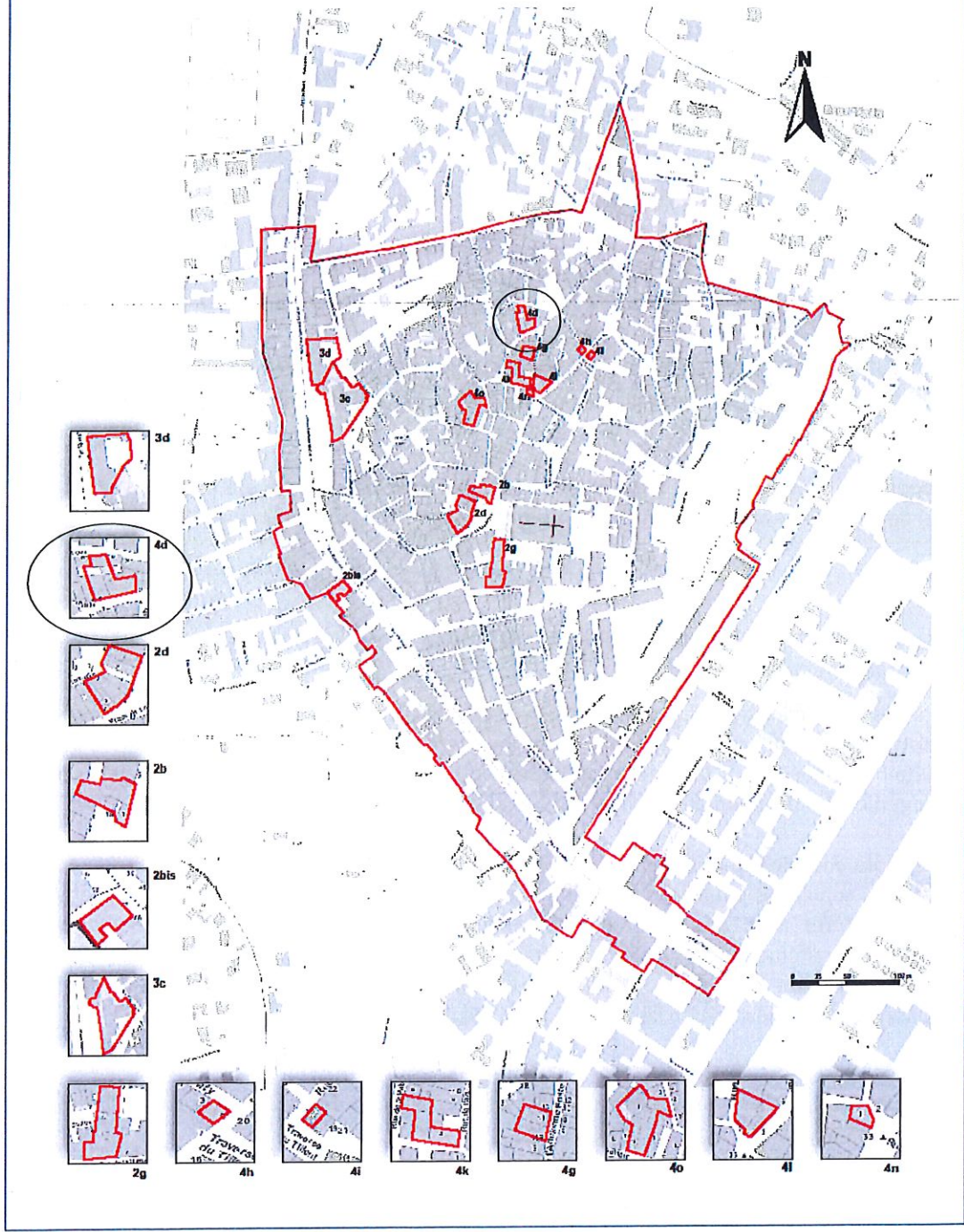
- la coordination des montages administratifs (suivi de la mise en œuvre du PNRQAD au travers des ilots ciblés)
- les prescriptions de travaux de restauration immobilière
- les acquisitions immobilières, ainsi que les relogements induits en lien avec Nîmes Métropole ;
- la programmation des travaux de réhabilitation
- la définition et la mise en place des produits immobiliers
- le suivi du respect des prescriptions et des Déclarations d'Utilité Publique de travaux

SEMIGA intervient tant que co-concessionnaire sur les ilots à vocation de logement social, en travaillant en particulier sur une faisabilité précise de chaque opération dans l'optique de produire des logements sociaux.

Sa position de co-concessionnaire ne lui interdit pas de se positionner en futur bailleur sur les ilots destinés à du logement social.

Le périmètre de la concession se superpose au périmètre global du PNRQAD et cible 14 ilots (immeuble ou ensemble d'immeubles) à traiter, dont l'ilot 4D, objet de l'enquête publique.





## 9 LES ACTIONS DE LA REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE

L'intervention sur l'habitat est complétée par une intervention forte sur les équipements et les espaces publics, ainsi que des mesures d'accompagnement mises en place afin de mobiliser les initiatives privées.

### 9.1 Intervention sur l'habitat :

L'intervention sur l'habitat se traduit par une intervention des propriétaires privés d'une part et du concessionnaire de la Ville d'autre part pour se substituer le cas échéant à la carence de l'initiative privée et engager la réhabilitation d'immeubles ciblés au PNRQAD.

#### 9.1.1 Des travaux faits par des propriétaires privés avec l'aide financière de la Ville et/ou de Nîmes Métropole

Une OPAH RU pilotée par Nîmes Métropole au lancement du PNRQAD, n'a pas permis d'engager la dynamique de réhabilitation par les propriétaires de longue date, peu enclin à engager des travaux pour des raisons de difficultés financières.

Une 2<sup>ème</sup> OPAH RU a été sollicitée par la Ville, approuvée et pilotée par Nîmes Métropole en parallèle du changement de l'image du centre-ville amorcé par le projet de requalification qui a attiré de nouveaux acquéreurs sur le centre ancien.

Une opération ravalement de façades et devantures commerciales a été engagée par la ville avec l'appui de Nîmes Métropole. Ce qui a permis de subventionner une quarantaine de dossiers de 2013 à 2016.

#### 9.1.2 Lutte contre l'habitat indigne par l'intervention d'arrêté d'insalubrité et de péril dans le centre-ville

En plus des actions incitatives, la mise en œuvre effective des actions coercitives, relevant de la police administrative tant du préfet que du maire est indispensable, pour bien faire porter notamment sur les propriétaires indécents les responsabilités de réhabilitation du patrimoine indigne et d'hébergement/relogement des occupants.

Dans le cadre du-PNRQAD, la Ville de Saint-Gilles et Nîmes Métropole ont réactivé le fichier des plaintes relatives aux conditions d'habitat, de salubrité et de péril, pour mettre en œuvre les pouvoirs de police qui sont conférés au Maire afin de conduire à leur terme les procédures engagées. Un groupe partenarial de traitement des plaintes, comprenant la DDTM, l'ARS, le CD, le CCAS et le CMS, la Ville de Saint-Gilles et Nîmes Métropole, se réunit mensuellement et oriente les dossiers sur les différentes procédures. Ce travail est fait en lien avec la CPLD, pilotée par la CAF et le PLHI, piloté par la DDTM.

#### 9.1.3 Des actions de réhabilitation de l'habitat indigne/indécents et acquisitions réalisées par le concessionnaire de la ville : la SAT

Dans le cadre de la concession d'aménagement du groupement SAT/SEMIGA, la SAT est particulièrement en charge des aménagements et acquisitions d'ilots ou d'immeubles insalubres à réhabiliter ou à démolir.

La convention PNRQAD prévoit que la SAT produise des plateaux réhabilités (clos couvert ; gros œuvre ; distribution intérieure ; réseaux en attente). L'aménagement intérieur est à la charge des futurs acquéreurs.

Depuis la signature de la concession et ses avenants, l'intervention de la Ville coordonnée avec la SAT a permis d'engager un ensemble de maîtrise foncière et de réhabilitation de l'habitat notamment sur les ilots suivants :

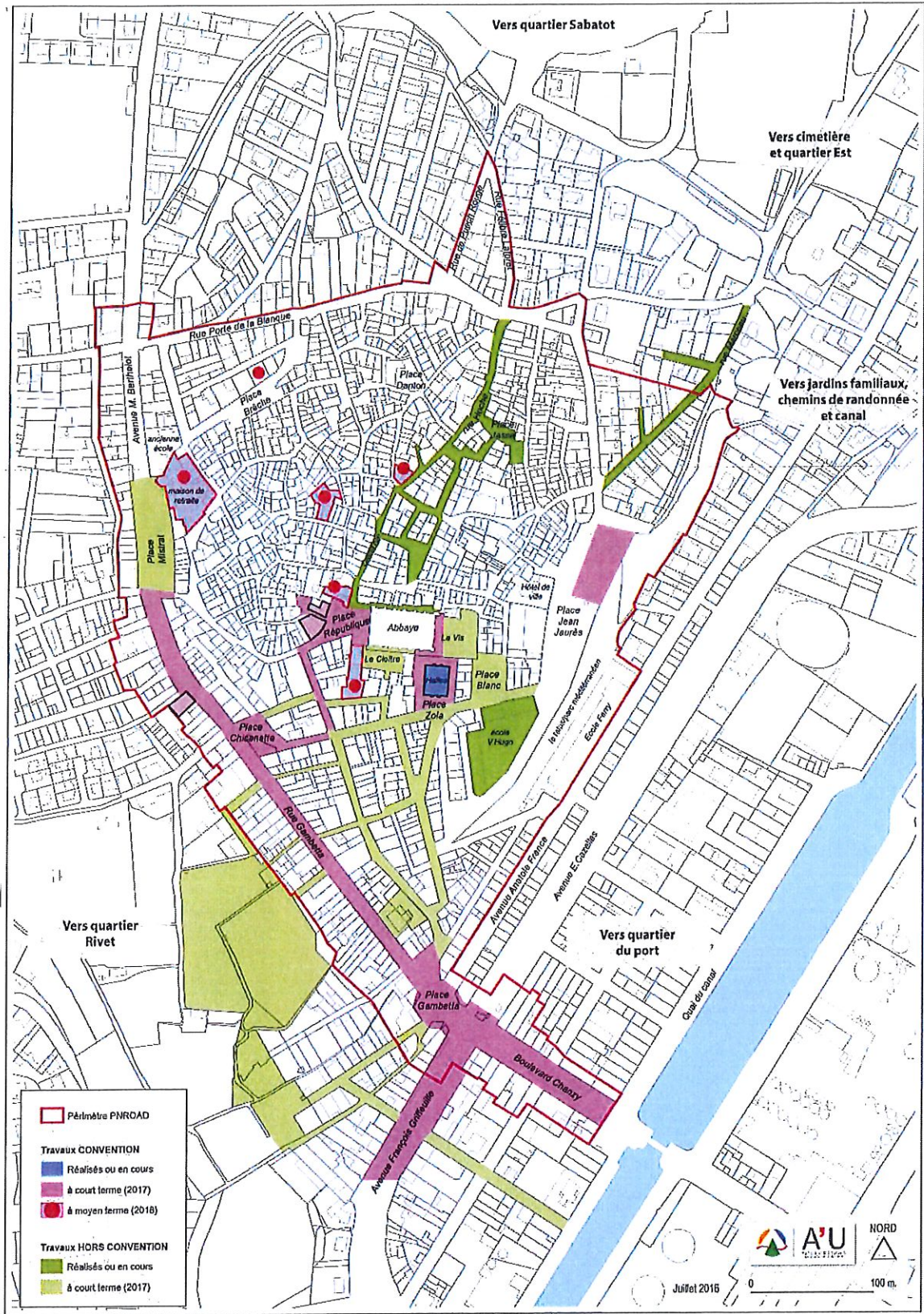
- Ilot 2 bis : immeuble réhabilité en plateaux et revendu à un bailleur.
- Ilots république : ilot 2 b et ilot 2d, dont les diagnostics ont permis de déterminer une intervention cohérente de réhabilitation à l'échelle de l'ilot, en présence de copropriété et immeubles imbriqués. Travaux de démolition / reconstruction. Maîtrise foncière complète des deux ilots. Réhabilitation de l'ilot 2D terminée.
- Ilot 3C : acquisition et démolition d'une ancienne maison de retraite en vue de céder le terrain à un bailleur pour réaliser 20 LLS.
- **Ilot 4d** : une des parcelles de l'ilot a été acquise à l'amiable par la SAT (cadastrée N 401), pour engager les travaux de restauration immobilière, voire de démolition/reconstruction de l'immeuble en état de ruine, et ainsi permettre d'offrir une habitation en maison de ville (les études de géomètre et de maîtrise d'œuvre seront lancées 2<sup>ème</sup> trimestre 2019)
- Ilot 2g : maîtrise foncière complète pour sortir les immeubles de l'insalubrité et engager la réalisation du musée en lien avec le site de l'abbatiale.
- Ilot 4g : visite pour constater l'état correct de l'immeuble. Les quelques travaux intérieurs et la façade seront traités par le propriétaire
- Ilot 4n : acquisition faite.
- Les ilots 4H et 4I sont au nombre des ilots prioritaires pour lesquels la SAT engage l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration de ces 2 ilots.
- En présence d'une carence des propriétaires privés d'immeubles frappés d'insalubrité réparable, ou nécessitant une restauration immobilière, les travaux seront conduits sous la maîtrise d'ouvrage de la ville de SAINT-GILLES, **via son concessionnaire SAT**, qui dispose de moyens propres pour en assurer l'ingénierie.

## 9.2 Les actions complémentaires : intervention sur les équipements et espaces publics

La Ville de SAINT-GILLES a réalisé et engagé les actions inscrites au PNRQAD concernant notamment :

- **La réhabilitation des Halles Baltard** : Les Halles ont été restaurées en pavillon de la culture et du patrimoine, un espace de rencontre et de lien social. Son maintien en centre-ville à proximité du site Abbatial s'inscrit dans la stratégie de redynamisation et de soutien de l'attractivité du centre ancien, gage d'une mutation sociologique de ces espaces.
- **L'aménagement de la place Emie Zola** devant le Pavillon de la culture et du patrimoine
- **La réhabilitation de l'école Victor Hugo** : travaux réalisés en 2015, pour l'amélioration du niveau de sécurité électrique, et de l'accessibilité de l'établissement.
- **La réfection du site Abbatiale** est un projet d'envergure comprenant la restauration de la façade sculptée, la remise en état des bâtiments claustraux du jardin du cloître, la création d'un accès au Cellier des Moines, l'aménagement de l'ancien Choeur ainsi que des travaux de mise aux normes obligatoires de l'électricité dans l'abbatiale.

- 33 **La réhabilitation de l'immeuble Cazelles**, terminée, a consisté en la mise aux normes de la sécurité et d'accessibilité pour réaliser une salle polyvalente.
- 34 **La rénovation globale des rues du centre-ville** a été lancée. Une intervention pluriannuelle sur celles-ci est menée par tranches.
- 35 **L'agrandissement et l'aménagement paysager du parking Jean Jaurès** devant la mairie est programmé.
- 36 **Un parking souterrain** est prévu pour répondre au besoin de stationnement des habitants du centre-ville et en particulier ceux des ilots réhabilités



### 9.3 Les financements mobilisés

Le dispositif mis en place bénéficie de la complémentarité des outils et moyens utilisés.

*Le premier dispositif incitatif* provient de l'inscription du centre de SAINT-GILLES, dans le périmètre de PNRQAD permettant la programmation de subventions de l'ANRU, de l'ANAH au titre de la résorption de l'habitat insalubre ; de Nîmes Métropole, du Conseil départemental.

*Le deuxième dispositif de financement* provient de l'inscription du centre-ville dans le périmètre de l'OPAH RU. Ce classement permet de mobiliser des aides financières de l'ANAH et de Nîmes Métropole (sous la forme de subventions sur travaux) au profit des propriétaires privés du secteur.

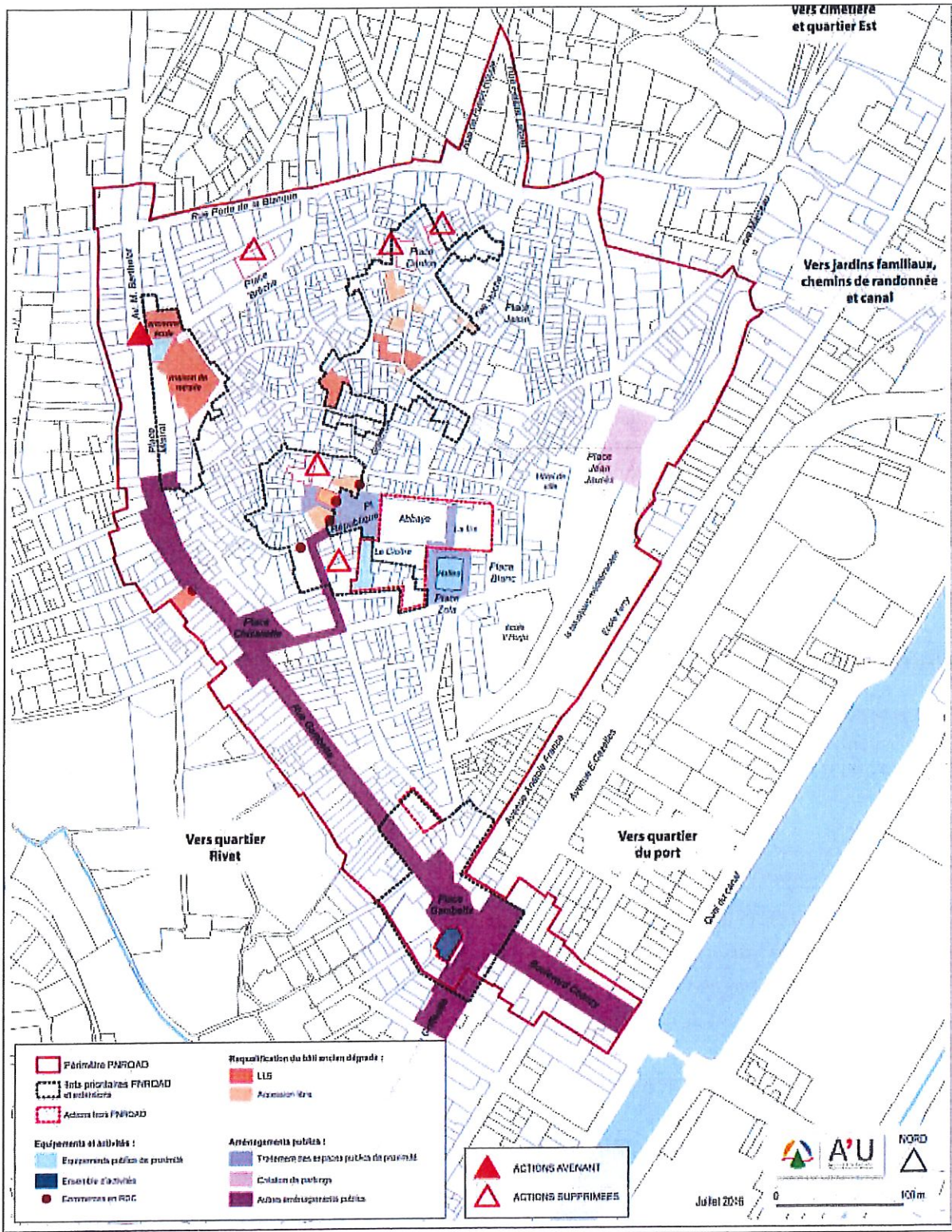
D'une manière générale, l'OPAH RU vise à requalifier durablement le centre-ville en engageant une démarche incitative et coercitive auprès des propriétaires ainsi que des procédures d'aménagement sur des îlots à restructurer.

*Le troisième dispositif de financement* au profit des propriétaires privés du secteur provient de la Ville et de Nîmes Métropole pour les travaux de ravalement de façade, la Ville octroie aussi des aides à la réfection des devantures commerciales.

En termes opérationnels, le lancement d'une ORI dans le cadre d'une OPAH permet de proposer les aides incitatives de l'ANAH et de Nîmes Métropole aux propriétaires privés pour des travaux de sortie d'insalubrité ou de travaux lourds.

En cas de délaissement, la collectivité ou son concessionnaire peut bénéficier de subvention ANAH via le THIRORI.

Depuis les constats de l'état de ces immeubles à sauvegarder ou à restaurer du PSMV, un état des lieux immobilier a été affiné au travers de la convention pluri annuelle du PNRQAD et ses avenants, et des visites rendues obligatoires.



## 10 OBJET DE LA RESTAURATION IMMOBILIERE

### 10.1 Engagement de la procédure incitative et coercitive de l'ORI

Au travers de la présente enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP prescription de travaux) les propriétaires concernés par l'ORI (opération de restauration immobilière) de leur immeuble, sont ainsi informés de la nécessité d'engager des travaux importants et de leur nature, sans pour autant que ces travaux leurs soient déjà notifiés.

Pendant cette phase, le rôle du concessionnaire est primordial pour engager une animation renforcée vis-à-vis des propriétaires et les inciter à engager les travaux nécessaires.

**Cette procédure est à la fois incitative et coercitive, en cas de carence de l'initiative privée.** Les travaux de restauration déclarés d'utilité publique (DUP) par arrêté préfectoral, sont ensuite notifiés aux propriétaires, qui doivent les exécuter dans un délai fixé (article L 313-4 du code de l'Urbanisme).

En cas de refus des propriétaires d'exécuter les travaux, la procédure de cessibilité des immeubles concernés peut être engagée par la collectivité via son concessionnaire.

Le recours à l'expropriation ne sera toutefois pas nécessaire si le propriétaire a fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié dans les formes prévues à l'article R.313-28 du Code de l'urbanisme.

La collectivité n'est pas tenue de recourir à l'expropriation. Ces programmes de restauration par ilot ont pour but de permettre de dynamiser la réhabilitation des immeubles anciens sur le secteur sauvegardé.

#### La procédure de DUP concerne la restauration immobilière de l'ilot 4D

##### **Résultat d'un diagnostic foncier affiné:**

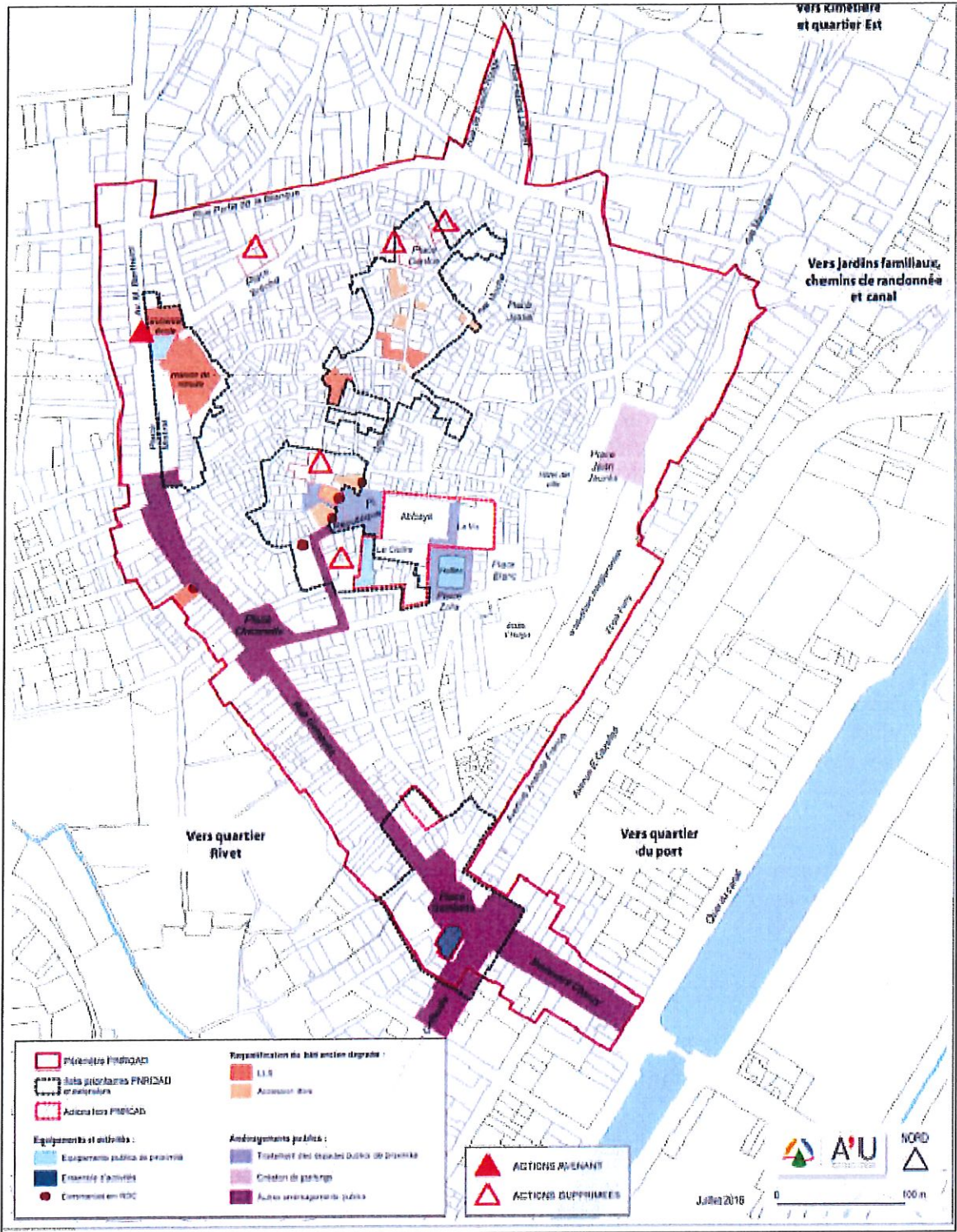
L'intervention opérationnelle sur les périmètres du PSMV et du PNRQAD, combinant l'analyse de l'état du bâti, du statut juridique et de l'occupation des immeubles, a permis de mettre en place une stratégie d'intervention sur les parcelles repérées comme les plus dégradées et présentant un enjeu.

##### **Le choix s'est porté sur notamment l'ilot 4D au regard des critères et objectifs suivants considérés de manière cumulatives ou partiellement :**

- l'état de vétusté, et de dégradation des immeubles,
- les conditions d'habitabilité,
- l'ancienneté de la vacance installée et l'absence d'entretien constaté depuis plusieurs années,
- la dimension patrimoniale du bâti et du niveau de dégradation des qualités architecturales d'origine qu'il s'agira de restituer,
- la constitution d'une offre de logements requalifiés au centre-ville.

Depuis les constats de l'état de ces immeubles à sauvegarder ou à restaurer du PSMV, un état des lieux immobilier a été affiné au travers de la convention pluri annuelle du PNRQAD et des visites rendues obligatoires.





**Un diagnostic préalable à l'enquête publique (visite des immeubles de l'ilot a été imposée par arrêté du Maire – immeuble sis au 4 rue de la paix**

Les contacts pris avec les propriétaires par la ville et le concessionnaire, dans le cadre de la mise en œuvre du PNRQAD, n'ont pu aboutir qu'au terme d'une procédure engagée par Monsieur le Maire, pour imposer une visite des immeubles.

Par arrêté du Maire, et sur proposition du préfet, un homme de l'art a été désigné conformément à l'article R313-33 du code de l'urbanisme, pour effectuer un état de lieux préalablement à la prescription des travaux de restauration.

C'est au titre du pouvoir de police issu de l'article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, que le Maire doit veiller à la salubrité sur le territoire de sa commune, au besoin en se référant aux dispositions contraignantes du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D).

De plus en vertu de l'article L 1421 -4 du Code de la Santé Publique, le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène pour les habitants et leurs habitations relève de la compétence du Maire.

C'est au terme d'une convocation par courrier recommandé en date du 10 avril 2018 que la ville a pu procéder à la visite obligatoire imposée aux propriétaires de la copropriété située 4 rue de la paix, concernée par la restauration immobilière présentée ci-après.

La visite a été effectuée par la Ville, la SAT et un bureau d'étude missionné par la SAT.

**Diagnostic préalable à l'enquête publique - immeuble sis au 5 rue Danton**

Malgré plusieurs demandes auprès du propriétaire, la SAT n'a pas pu visiter l'immeuble du 5 rue Danton.

Fin 2017, la SAT a eu connaissance de la signature d'un compromis entre les époux ELASI et un propriétaire privé M. PECOT.

Ce dernier a déposé un permis de construire. La SAT ignore si l'acte a été définitivement signé à ce jour.

En l'absence de constat de commencement des travaux objet du permis de construire, l'immeuble (compris dans l'ilot prioritaire du PNRQAD) est soumis aux prescriptions de travaux présenté au dossier d'enquête publique, pour le cas échéant permettre à la SAT de se substituer à la carence du propriétaire.

La SAT poursuivra l'accompagnement des propriétaires des immeubles concernés par la présente enquête publique, compris sur un ilot prioritaire du plan pluri annuel de requalification de quartiers anciens (PNRQAD).

Il s'agit d'immeubles identifiés dégradés depuis le diagnostic du PSMV réalisé en 2001, et pour lesquels l'état des immeubles n'a pas fait l'objet de restauration depuis plus de 15 ans.

## **10.2 Etat des lieux de l'immeuble 1 - parcelle N 400**

***RAPPORT DE VISITE du 15 mai 2018– Immeuble située au 4 RUE de la Paix à SAINT-GILLES***

La maison cadastrée N400, située au 4 Rue de la paix à Saint Gilles, est détenue par trois sociétés civiles immobilières, les SCI MNG, SCI MATGUI et SCI CARJONA.

La maison est située dans le périmètre du Secteur Sauvegardé, la fiche immeuble du PSMV indique, qu'il s'agit d'un immeuble en ruine, lié à l'origine à la parcelle attenante (401), et formant une maison modeste avec entrepôt 18<sup>ème</sup> siècle totalement remanié et divisé au cours du 19<sup>ème</sup> siècle.

Seuls les gérants de la SCI CARJONA, Monsieur et Madame SABATIER, SCI domiciliée au 170 Chemin des Combes 30720 RIBAUTE LES TAVERNES, étaient présents. Il n'y a pas de représentation du syndicat des copropriétaires et des autres SCI.

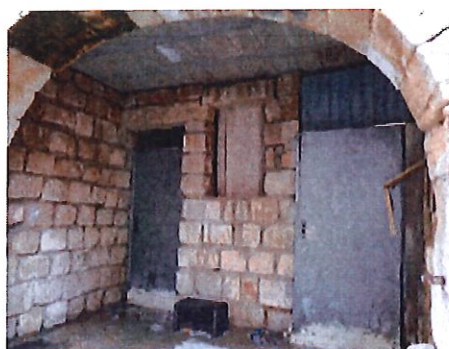
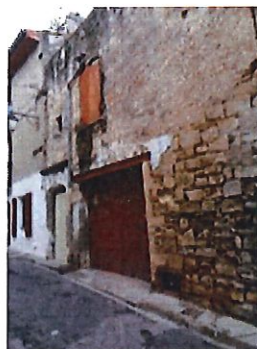
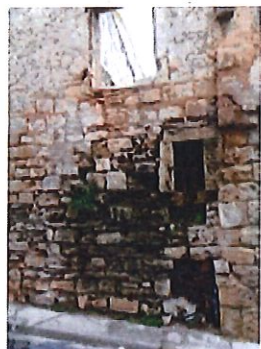
Il est noté qu'après analyse de la composition juridique de la propriété, les gérants des SCI semblent être de la même famille désignés sous le nom de Monsieur et Mesdames SABATIER. Il n'en reste pas moins qu'il s'agit d'une copropriété de trois sociétés distinctes de lots qui n'ont pu être identifiés, lors de la visite.

### Constat réalisé :

La façade est en ruine : pierres descellées, absence de fenêtres et de volets, enduit très abimé.

Suite à des squats répétés, les portes ont été bloquées par scellements et vissage.

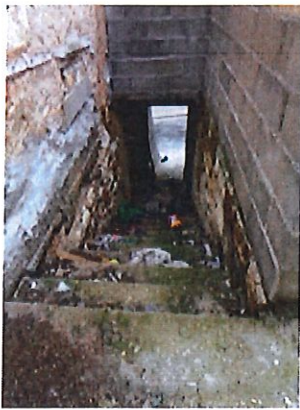
Monsieur SABATIER descelle le bas de la porte de droite qui donne accès à l'étage et dévisse les sécurités destinées à sécuriser le bâtiment.



La porte de gauche dessert le rez-de-chaussée : la visite n'a pu avoir lieu, la porte étant bloquée.

A travers le jour du volet bois on devine un espace fortement encombré d'objets de toutes sortes.

La porte de droite donne accès à l'étage par un escalier en béton à volée droite, celui-ci est encombré par des déchets. A l'ouverture de la porte constat qu'un plancher poutrelles hourdis a été réalisé



A l'étage, il n'y a plus de toiture, sur les murs périphériques on retrouve de nombreuses traces avec différents niveaux.

La dalle béton du plancher est fortement marquée par des mousses et de la végétation. Un des murs arrière a été largement ouvert. Des murs en agglomérés ont été construits : ceux-ci n'ont pas été ancrés. La cour intérieure est envahie par les décombres et la végétation





Un permis a été instruit par le service urbanisme en 2005 sous le numéro 003 0258 05 T 0084 et une ouverture de chantier a été effectuée en octobre 2005. Depuis l'immeuble est resté en l'état, le permis de construire est caduc. Le projet était éligible à l'époque au financement de l'ANAH. Le financement n'a pas été mobilisé puisque les travaux n'ont pas été faits.

Depuis, l'immeuble s'est encore fortement dégradé et la nature des travaux désormais à réaliser ne permet plus de répondre aux critères de l'ANAH (travaux qualifiés de neufs et non de réhabilitation).

**Conclusion :** L'état de l'immeuble constitue des infractions au Règlement Sanitaire Départemental et au Décret Décence n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> Juillet 2018.<sup>1</sup>

### 10.3 Etat des lieux de l'immeuble 2 – parcelle N 394

Il s'agit d'une maison cadastrée N394 située au 05 rue Danton à Saint Gilles.

La maison est située dans le périmètre du Secteur Sauvegardé, la fiche immeuble du PSMV indique : L'immeuble en ruine avec une cour liée à l'immeuble de N400 et formant une maison modeste 19<sup>ème</sup> siècle avec des percements en rez-de-chaussée.

#### Constat réalisé :

L'immeuble est en état de ruine et à l'abandon.

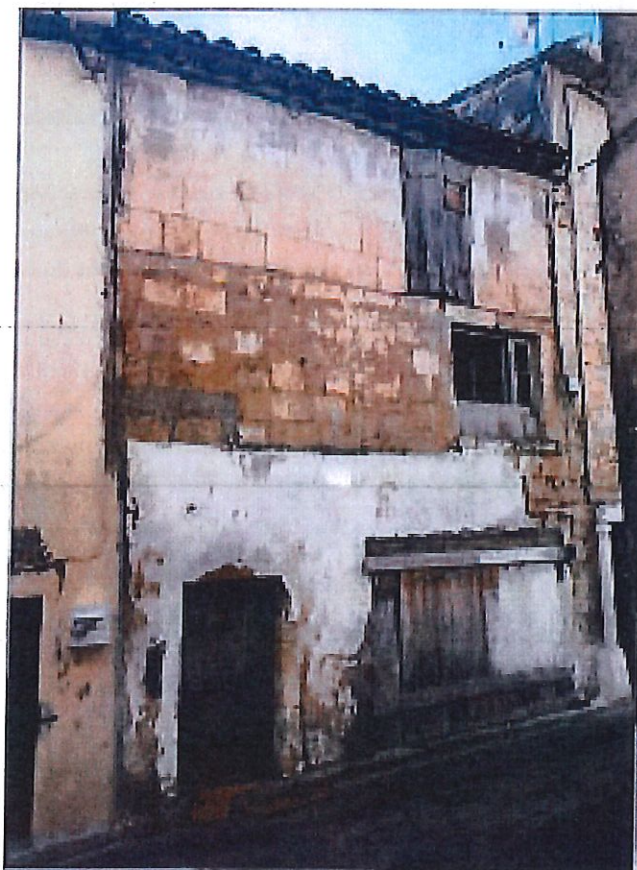
Comme indiqué précédemment, la SAT n'a pas pu visiter l'immeuble 2 parcelle 394.

**Le constat est fait à partir de la notice du permis de construire déposé par M. PECOT le 13 avril 2018, dont la copie a été obtenue par la SAT auprès de Nîmes Métropole en septembre 2018 (Nîmes Métropole ayant eu copie du dossier dans le cadre de l'instruction d'une demande de subvention ; subvention refusée en octobre 2019 car les travaux sont trop importants et relèvent de travaux neufs et non d'une réhabilitation).**

<sup>1</sup> Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2001 modifié dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2018, fixe les caractéristiques du logement décent :

- il doit satisfaire à des exigences concernant la sécurité physique et la santé des locataires.
- il doit comporter certains équipements de confort et disposer d'une surface et d'un volume minimaux.
- il doit répondre à un critère de performance énergétique minimale, le logement décent doit être doté d'une étanchéité à l'air suffisante et d'une aération correcte.

- Il est fait mention d'un immeuble en « état de vétusté avancé. En effet cette habitation a été squattée et est complètement délabrée ».
- La surface de plancher existante est de 46.3 m<sup>2</sup>.
- Le bâtiment est en R+2 mais avec des hauteurs sous plafond non conforme aux normes d'habitabilité.  
Ex : 2.04 m sous plafond en RDC.



« Vu en façade de l'immeuble au 5 rue de la Paix »

## 11 OBJET DE LA RESTAURATION DE L'ÎLOT 4 ET PRESCRIPTION DES TRAVAUX

### 11.1 Objet de la restauration de l'îlot 4D

L'îlot 4 D de la convention PNRQAD comprend 3 parcelles dont une parcelle cadastré N401 acquise en 2017 par le concessionnaire.

La SAT a programmé les travaux permettant de créer un logement en maison de ville, avec si possible un garage en rez-de-chaussée. Les études et autorisations seront menées en 2019.

- immeuble N 400 : l'opération de restauration de l'immeuble située au 4 rue de la Paix, a connu un début d'exécution suivi d'un abandon depuis des années.  
Le permis de l'époque est caduc. Les règles d'urbanisme ont changé.

Le projet de restauration a pour but de démolir et reconstruire une maison de Ville pour y créer un seul logement de typologie P4. Les études de maîtrise d'œuvre définiront précisément le projet.

Le programme est le suivant :

- environ 85 m<sup>2</sup> habitable,
- RDC : garage ; séjour- cuisine et escalier d'accès à l'étage.
- R+1 : 3 chambres, une ou deux salles de bain.

- **immeuble N 394** : l'immeuble est en ruine. l'opération de restauration immobilière consiste à engager la démolition pour reconstruire une maison de ville de type P3, afin de valoriser les avoisinants et permettre une cohérence de la restauration à l'échelle de l'ilot 4D.

Le programme est le suivant :

- environ 69 m<sup>2</sup> de plancher,
- RDC : séjour - cuisine et escalier d'accès à l'étage.
- R+1 : 1 chambre et une salle de bain.
- R+2 : 1 chambre

L'ensemble des planchers sera repris pour créer des hauteurs sous plafond aux normes.

En cas de carence des propriétaires des parcelles 400 et 394, le concessionnaire se substituera aux privés afin de permettre de recycler les immeubles dans le respect du PSMV et du PNRQAD, ainsi résorber la vacance de ces immeubles depuis de nombreuses années.

## **11.2 Préconisations générales des travaux pour les parties communes et les parties privatives**

La réalisation des travaux de réhabilitation a pour but de mettre en valeur le bâti et réaliser des logements d'habitation décents pour une remise sur le marché des logements d'habitation.

Les propriétaires devront s'engager à remplir toutes les formalités administratives : déclaration préalable auprès du service urbanisme de la mairie : permis de démolir et de construire conformément aux prescriptions de travaux.

Les prescriptions portent sur la nature des travaux à réaliser pour les deux immeubles. Ces travaux sont décrits dans les fiches détaillées par immeuble (chapitre 3) et comprennent notamment :

- la mise en sécurité des immeubles.
- la réfection des façades et la mise en valeur patrimoniale du bâti.
- **la création d'unité d'habitation pour offrir 3 logement sur l'ilot 4D (1 sur la parcelle N401 réalisée par la SAT, 1 sur la parcelle N400 et 1 sur la parcelle N394).**

### **11.3 Documents et règlements principaux à prendre à compte lors de l'engagement des travaux de restauration.**

Globalement l'ensemble des travaux devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur et être réalisés dans les règles de l'art, notamment en référence aux textes et documents énumérés ci-après, sans que cette liste ne soit exhaustive :

- Le code de l'urbanisme, notamment en application de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, pour les immeubles de l'ilot 4D un permis de construire est obligatoire.
- Le code de la construction et de l'habitation, notamment concernant les normes minimales et travaux de confort.
- Les textes réglementaires concernant la sécurité des bâtiments d'habitation :
  - décret logement décent,
  - décret conditions minimales de confort et d'habitabilités auxquelles doivent répondre les locaux mis en location,
  - circulaire ou décret relatif à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.
- Le code de la santé publique et les textes concernant la présence de plomb dans les peintures :
  - article L 1334-5 du code de la santé publique sur les risques d'accessibilité au plomb,
  - décret sur le saturnisme.
- Le règlement sanitaire Départemental.
- Le Plan local d'urbanisme approuvé par le Conseil Municipal en date du 27 mars 2018.
- Le PSMV approuvé le 07/07/2017 l'arrêté préfectoral date du 22 juin 2017.



## 12 CONCLUSION

De l'ensemble des constats établis, il résulte qu'une intervention efficace en faveur de l'amélioration de l'habitat doit s'insérer dans une démarche globale de renouvellement urbain, qui mixte l'insertion sociale, la gestion urbaine de proximité, la confortation des services publics, l'achèvement et le développement des équipements publics, la redynamisation de l'activité économique, commerciale et touristiques.

La commune de SAINT-GILLES, avec l'appui de Nîmes Métropole a mis en place l'ensemble des outils incitatifs depuis de nombreuses années pour permettre aux propriétaires d'améliorer leur bâti et permettre ainsi une offre de logement décent correspondant aux normes de confort et d'habitabilité répondant aux conditions sanitaires et de sécurité fixées par les textes législatifs et réglementaires.

Par conséquent les travaux de restauration immobilière sont un complément d'actions sur les divers volets de l'amélioration des conditions de vie du quartier ancien et permet de lutter contre la vacance des immeubles.

L'action coercitive intervient, dans le prolongement des actions initiées dans le cadre de la convention pluri annuelle du Programme National de Requalification, en faveur d'une intervention publique orientée durablement sur des perspectives de requalification du centre ancien au bénéfice des habitants.

La déclaration d'utilité publique des travaux de restauration des immeubles désignés à l'ilot 4D présentés au dossier d'enquête pour les immeubles cadastrés N 400 et N 394 se justifie au regard :

- du PSMV qui identifie depuis plus d'une quinzaine d'années la restructuration/restauration nécessaire des immeubles situés sur l'ilot Paix/Danton désigné sous l'ilot 4D,
- de la mise en sécurité des bâtiments des parcelles 394 et 400,
- de la nécessité de mettre en valeur les avoisinants, suite aux travaux de restauration engagée par la SAT sur l'immeuble limitrophe, compris dans l'ilot 4D,
- des actions complémentaires engagées par la ville pour requalifier et dynamiser le centre-ville au travers du projet de requalification d'ensemble.

Les avantages escomptés par la restauration immobilière des immeubles concourent à la requalification du centre-ville, permet d'offrir de nouveaux logements décents présentant des conditions d'habitabilité aux normes, et une mise en valeur de l'ilot par une intervention cohérente à l'échelle de l'ilot 4D, dans le respect du plan de sauvegarde et de mise en valeur du centre-ville.

L'effectivité et la qualité des opérations de réhabilitation et de mise aux normes d'habitabilité des logements sont garanties par la mise en œuvre de déclaration d'utilité publique de travaux de restauration, permettant notamment sur le fondement des articles L 313-4 et suivants du code de l'urbanisme de prescrire le dépôt de permis de construire et l'exécution des travaux dans un délai contraint.



**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**  
*Prescriptions de travaux de restauration immobilière*

***Commune de Saint-Gilles***

**PARTIE 3**

**PROGRAMME DES TRAVAUX PRESCRITS  
A DECLARER D'UTILITE PUBLIQUE**

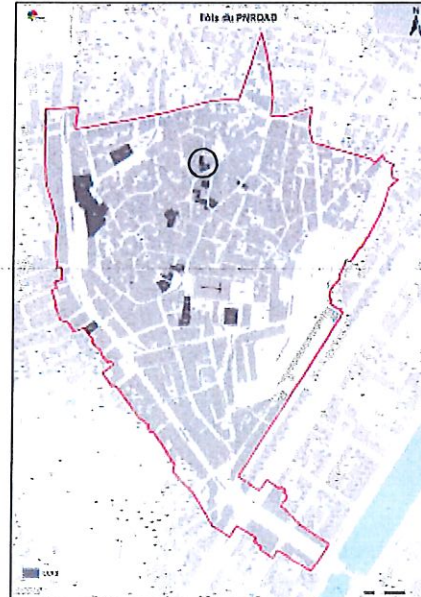
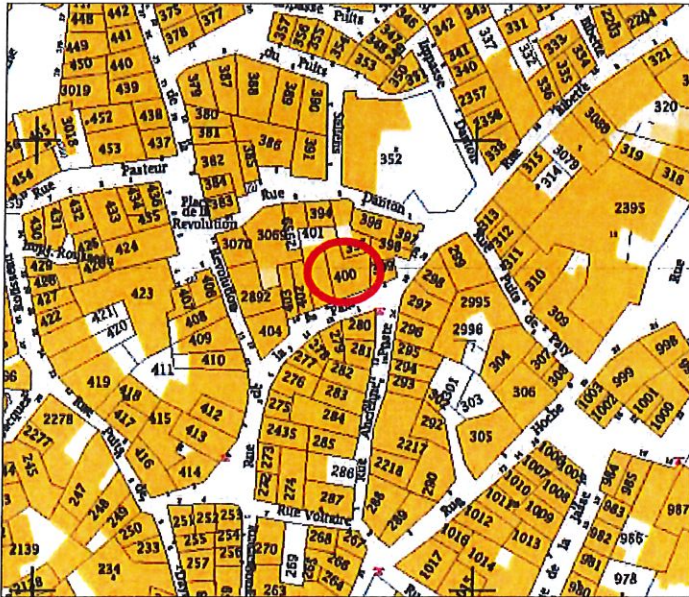
**« ILOT DANTON/PAIX – 4D » du PNRQAD**  
**(Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés)**

---



# 1 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES A L'IMMEUBLE 1 CADASTRE N400

## Localisation



Immeuble sis 4 rue de la Paix – cadastré N 400  
Fiche PSMV – Ilot 16  
PNRQAD - ilot 4D  
Situation : sur Rue  
Nombre de niveaux : R + 1

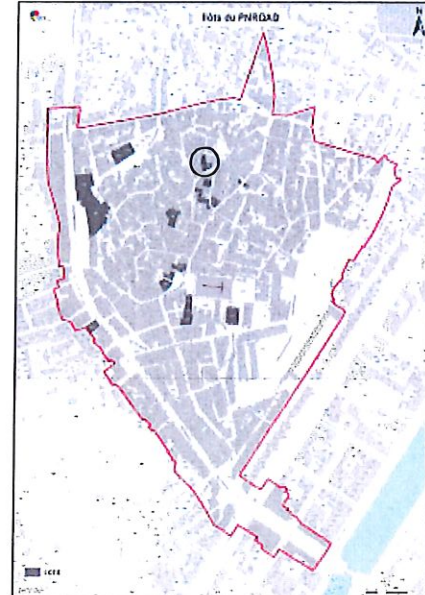
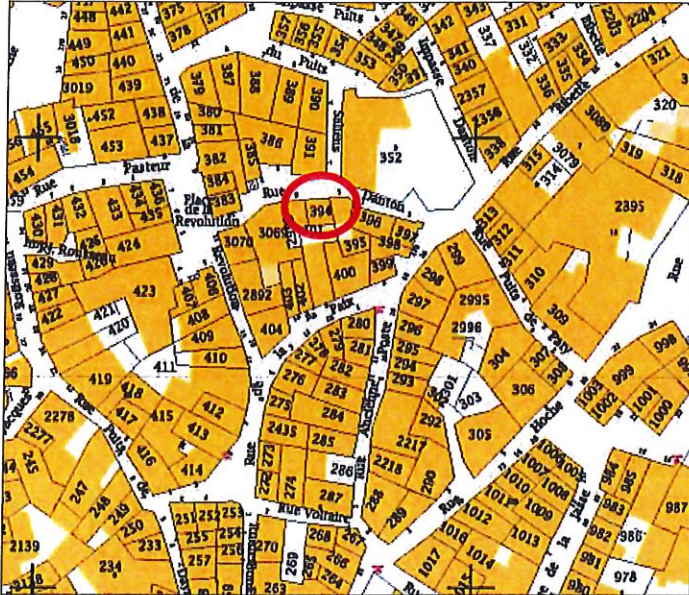
### Prescriptions de travaux :

Travaux de démolitions

Lourds travaux de reconstruction :

- Reprises de structure ;
- Création d'une toiture ;
- Agrafage de la façade ; confortement afin de bloquer le basculement côté rue ;
- Ouvertures créées sans respect des règles à conforter par linteau et jambage ;
- Mises en place de menuiseries extérieures et intérieures.
- Cloisonnement intérieur, doublages ; finitions.
- Création des réseaux d'électricité ; plomberie, chauffage. Création d'une cuisine, d'une salle de bain, de sanitaires.

## 2 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES A L'IMMEUBLE 2 CADASTRE N394



Immeuble sis 5 rue Danton – cadastré N 394  
Fiche PSMV – Ilot 16  
PNRQAD - ilot 4D  
Situation : sur Rue  
Nombre de niveaux : R + 1

### Prescriptions de travaux :

Travaux de démolitions

Lourds travaux de reconstruction :

- Reconstruction des planchers et de la toiture.
- Rénovation de la façade, y compris reprise des ouvertures dans le respect des modénatures prescrites au PSMV. Enduit à la chaux.
- Ouvertures créées sans respect des règles à conforter par linteau et jambage ;
- Mises en place de menuiseries extérieures et intérieures.
- Cloisonnement intérieur, doublages ; finitions.
- Création des réseaux d'électricité ; plomberie, chauffage.
- Création d'une cuisine, d'une salle de bain, de sanitaires.



**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**  
*Prescriptions de travaux de restauration immobilière*

***Commune de Saint-Gilles***

**PARTIE 4**

**Appréciation sommaire des dépenses  
d'acquisition et de travaux**

**« ILOT DANTON/PAIX - 4D » du PNRQAD**  
**(Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés)**

---







# 1 APPRECIATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES DEPENSES

## 1.1 APPRECIATION SOMMAIRE DEPENSES ACQUISITIONS

Suivant l'estimation du service de la Direction Générale des Finances publique :

Estimation des Domaines parcelle N400 du 11 mars 2019 : **36 200 €** dont 4 200 € d'indemnité de emploi

Estimation des Domaines parcelle N394 du 11 mars 2019 : **12 900 €** dont 1 900 € d'indemnité de emploi

Montant majoré de **4 300 €** au titre d'aléas divers

**Le montant global d'acquisition des 2 immeubles cadastrés N 400 et N 394, s'élève à : ..... 53 400 €**

## 1.2 APPRECIATION SOMMAIRE DEPENSES TRAVAUX

**Immeuble parcelle N 400 – 4 Rue de la Paix**

Etant donné l'état de ruine de l'immeuble, les travaux s'apparentent à des travaux neufs.

Le chiffrage estimatif est fait au ratio.

**Total estimation de travaux immeuble N 400 : ..... 136 000 €HT**

**Immeuble parcelle N394 – 5 rue Danton**

Un dossier de demande de subvention a été déposé par Monsieur Pecot auprès de Nîmes Métropole pour une subvention de l'ANAH. Le dossier a été refusé car les travaux s'apparentent à des travaux neufs et ne répondent donc pas aux critères éligibles.

Les devis fournis à cette occasion permettent de chiffrer le coût de la rénovation.

Gros œuvre : ..... 58 000 €HT

Façades : ..... 5 900 € HT

Menuiseries extérieures : ..... 8 500 € HT

Cloisonnement intérieur y compris menuiseries intérieures et peinture : ..... 20 500 €HT

Sols : ..... 11 300 €HT

Plomberie chauffage : ..... 6 100 € HT

Electricité : ..... 11 000 € HT

**Total estimation de travaux immeuble N 394 : ..... 121 300 € HT**





**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**  
*Prescriptions de travaux de restauration immobilière*

***Commune de Saint-Gilles***

**PARTIE 5**

**Délais d'exécution des travaux**

**« ILOT DANTON/PAIX – 4D » du PNRQAD**  
**(Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés)**

---





## 1 DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Ce délai inclut le délai d'élaboration des autorisations d'urbanisme, le délai d'instruction ; le délai de purge ; le délai de réalisation des travaux.

IMMEUBLE	N° CADASTRAL	ADRESSE	DELAIS
Ilot 4D	N 400	4 Rue de la Paix	18 mois
Ilot 4D	N 394	5 Rue Danton	18 mois





**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**  
*Prescriptions de travaux de restauration immobilière*

***Commune de Saint-Gilles***

**PARTIE 6**

**Annexes**

**« ILOT DANTON/PAIX – 4D » du PNRQAD**  
**(Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés)**

---







## **1 GLOSSAIRE**

**ANAH – Agence Nationale de l’habitat**

**ANRU- Agence Nationale Renouvellement Urbain**

**DDTM- Direction Départementale des Territoires et de la Mer**

**DUP – Déclaration d’Utilité Publique**

**OPAH RU – Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat Renouvellement Urbain**

**PADD - Projet d’Aménagement et de Développement Durable**

**PLHI – Programme Local de l’Habitat Intercommunal**

**PLU – Plan Local d’Urbanisme**

**PNRQAD – Programme National de requalification des Quartiers Anciens Dégradés**

**PSMV – Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur**

## 2 REFERENCES : EXTRAIT DE FICHES IMMEUBLES DU PSMV

SAINT-GILLES - SECTEUR SAUVEGARDE			
N° lot : 16		Rue de la Paix	
parcelle : 400		N° FICHE : 259	
PARCELLE		REMYOI :	
SURFACE TOTALE :		SURFACE BATIE :	
CADASTRE 1858	existe en l'état	OCCUPATION BATIE DE LA PARCELLE	
TYPLOGIE	rectangulaire	<input checked="" type="checkbox"/> bâtiment rue 1	<input type="checkbox"/> allée circulation
SITUATION	sur 1 rue traversante	<input type="checkbox"/> bâtiment rue 2	<input type="checkbox"/> dépendance/annexe
ESPACE LIBRE	néant	<input type="checkbox"/> bâtiment arrière	<input type="checkbox"/> adonction parasite
OCCUPATION	néant	<input type="checkbox"/> bâtiment isolé	<input type="checkbox"/> cour/terrasse
CLOTURE RUE	néant	<input type="checkbox"/> allée habitable	<input type="checkbox"/> cour/jardin
ELEMENTS REMARQUABLES : néant			
APPARTENANCE A UN ENSEMBLE : modeste			
Immeuble lié à l'origine à la parcelle attenante 401 et formant une maison modeste avec entrepôt XVIII <sup>e</sup> s., totalement remanié et divisé au cours du XIX <sup>e</sup> s.			
ALTERATIONS : ensemble de l'entité bâtie			
QUALITE TECHNIQUE ET ESTHETIQUE			
TECHNIQUE : moyenne		ESTHETIQUE : mauvaise	
PRESCRIPTIONS DU PSMV			
BÂTIMENT PRINCIPAL		LARGEUR :	
DATATION : SOURCES ET DOCUMENTATION		PROFONDEUR :	
GROS OEUVRE	antérieur façade partiel		
FACADE PRINCIPALE	Classique XVIII <sup>e</sup> s.		
IMPLANTATION ET VOLUME		TYPLOGIE BÂTI : maison modeste XVII <sup>e</sup> s.	
IMPLANTATION	alignement rue		
NOMBRE D'ETAGES	1 étage		
DERNIER NIVEAU	étage courant		
SURELEVATION	ancienne cohérente		
NIVEAU RDC RUE	niveau rue		
CAVE	néant		
DISTRIBUTION INTERIEURE		INTERIEUR PRIVE : non visité	
ESCALIER (places)	non vu		
ESCALIER (type)	non vu		
BÂTIMENTS DESSERVIS : 1			
FACADE PRINCIPALE			
ORGANISATION	élévatoire	PERCEMENTS RDC	EXTERIEUR FACADE
ASPECT DOMINANT	hétérogène	<input checked="" type="checkbox"/> entrée cochère	<input type="checkbox"/> balcons ponctuels
MATERIAU FACADE	enduit+pierre	<input type="checkbox"/> entrée piétonne	<input type="checkbox"/> balcons filants
MODENATURE ENS.	néant	<input type="checkbox"/> commerce	<input type="checkbox"/> balconnet
MODENATURE BAIE	linteau droit	<input type="checkbox"/> baie courants	<input type="checkbox"/> marquise ponctuel
APPUIIS	sans	<input type="checkbox"/> entrée garage	<input type="checkbox"/> marquise filante
FENETRE (type)	autre	<input type="checkbox"/> entrée cave	<input type="checkbox"/> loggia
(matériau)	autre	<input type="checkbox"/> ventilation cave	<input type="checkbox"/> veranda ancienne
PORTE (type)	autre	<input type="checkbox"/> Se façade	<input type="checkbox"/> veranda récente
(qualité)	autre	<input checked="" type="checkbox"/> autre	<input type="checkbox"/> perron escalier
(matériau)	autre	METAL	<input type="checkbox"/> feuill
VOLET (type)	néant	<input type="checkbox"/> imposte porte	<input type="checkbox"/> marquise
(matériau)	néant	<input type="checkbox"/> garde-corps fenêtre	<input type="checkbox"/> lambrequin
(feuillure)	non	<input type="checkbox"/> garde-corps balcon	<input type="checkbox"/> crochet
		<input type="checkbox"/> grille Rdc	<input type="checkbox"/> autre
		<input type="checkbox"/> grille soupirail	
TRANSFORMATIONS FACADE		DEVANTURE	néant
<input checked="" type="checkbox"/> recomposition façade	<input type="checkbox"/> autre	COMMERCE	néant
<input type="checkbox"/> rez-de-chaussée partiel	<input type="checkbox"/> néant		
<input checked="" type="checkbox"/> rez-de-chaussée total	<input type="checkbox"/> Autre...		
<input type="checkbox"/> ajout percements étages			
<input checked="" type="checkbox"/> modif percements étages		VESTIGES FACADE	
		<input type="checkbox"/> baies	<input checked="" type="checkbox"/> vestige supposés
		<input type="checkbox"/> décor	<input type="checkbox"/> autres
		<input type="checkbox"/> moulures	<input type="checkbox"/> néant
		<input type="checkbox"/> arc de décharge	<input type="checkbox"/> Autre...
AUTRES FACADES, PIGNONS, HEBERGES			
COUVERTURE			
MATERIAU	autre	SOUS TOIT	autre
FORME TOIT	néant	GOUTTIERE	néant
CHASSIS TOIT	néant	SOUCHE	néant
AUTRES BÂTIMENTS		BÂTIMENT 1	BÂTIMENT 2
USAGE/OCCUPATION BÂTIMENT PRINCIPAL		USAGE/OCCUPATION AUTRES BÂTIMENTS	
RDC :	USAGE		
	OCCUPATION		
ETAGES :	USAGE		
	OCCUPATION		
ENTRETIEN ET SALUBRITE			
ENTRETIEN		SALUBRITE	
en ruine		Insalubre total	



SAINT-GILLES - SECTEUR SAUVEGARDE			
lot : 16 parcelle : 394		7 Rue Danton	
		N° RCHÉ : 261 RENDU :	
PARCELLE		SURFACE TOTALE : SURFACE BÂTIE :	
CADASTRE 1836	existe en l'état	OCCUPATION BÂTIE DE LA PARCELLE	
TYPLOGIE	rectangulaire	<input checked="" type="checkbox"/> bâtiment rue 1	<input type="checkbox"/> allée circulation
SITUATION	sur 1 rue traversante	<input type="checkbox"/> bâtiment rue 2	<input type="checkbox"/> dépendance/annexe
ESPACE LIBRE	néant	<input type="checkbox"/> bâtiment arrière	<input type="checkbox"/> adjonction parasite
OCCUPATION	néant	<input type="checkbox"/> bâtiment isolé	<input type="checkbox"/> oculette
CLOTURE RUE	néant	<input type="checkbox"/> allée habitable	<input type="checkbox"/> cour/jardin
		ELEMENTS REMARQUABLES : néant	
		APPARTENANCE A UN ENSEMBLE : néant	
		ALTERATIONS : ensemble de l'entité bâtie	
		Modification des percements du RdC, lors de la création ouverture avec PN + création ouverture	
		QUALITE TECHNIQUE ET ESTHETIQUE	
		TECHNIQUE : médiocre ESTHETIQUE : mauvaise	
		PRESCRIPTIONS DU PMUV	
BATIMENT PRINCIPAL		LARGEUR :	PROFONDEUR :
DATATION : SOURCES ET DOCUMENTATION			
GROS OEUVRE		antérieur façade partiel	
FACADE PRINCIPALE		Post classique XIXè s	
IMPLANTATION ET VOLUME		TYPLOGIE BÂTI : maison modeste XIXè s.	
IMPLANTATION	alignement rue		
NOMBRE D'ETAGES	1 étage		
DERNIER NIVEAU	étage courant		
SURELEVATION	néant		
NIVEAU RdC RUE	niveau rue		
CAVE	non vue		
DISTRIBUTION INTERIEURE		INTERIEUR PRIVE : non visité	
ESCALIER (place)		non vu	
ESCALIER (type)		non vu	
BATIMENTS DESSERVIS : 1			
FACADE PRINCIPALE			
ORGANISATION	alésatoire	PERCEMENTS RdC	EXTERIEUR FACADE
ASPECT DOMINANT	hétérogène	<input type="checkbox"/> entrée cochère	<input type="checkbox"/> balcons ponctuels
MATERIAU FACADE	exclut+pière	<input checked="" type="checkbox"/> entrée piétonne	<input type="checkbox"/> balcons filants
MODENATURE ENS.	néant	<input type="checkbox"/> commerce	<input type="checkbox"/> balconnet
MODENATURE BÂTE	l'intérieur droit	<input type="checkbox"/> baie courante	<input type="checkbox"/> marquise ponctuel
APPUIS	caène	<input type="checkbox"/> entrée garage	<input type="checkbox"/> marquise filante
FENETRE (type)	non vu	<input type="checkbox"/> entrée cave	<input type="checkbox"/> loggia
(matériau)	non vu	<input type="checkbox"/> ventilation cave	<input type="checkbox"/> véranda ancienne
PORTE (type)	1 vantail	<input type="checkbox"/> 2e façade	<input type="checkbox"/> véranda récente
(qualité)	récente Incohérente	<input checked="" type="checkbox"/> 3e façade	<input type="checkbox"/> péron escalier
(matériau)	bois	<input type="checkbox"/> autre	<input type="checkbox"/> seuil
VOLET (type)	ballants frisette	METAL	<input type="checkbox"/> imposte porte
(matériau)	bois	LEURIE	<input type="checkbox"/> garde-corps fenêtre
(feuille)	non vu	<input type="checkbox"/> grille RdC	<input type="checkbox"/> garde-corps balcon
		<input type="checkbox"/> grille soupirail	<input type="checkbox"/> crochet
		DEVANTURE	<input type="checkbox"/> autre
		COMMERCE	<input type="checkbox"/> marquise
			<input type="checkbox"/> lambrisquin
			<input type="checkbox"/> autre
TRANSFORMATIONS FACADE		VESTIGES FACADE	
<input checked="" type="checkbox"/> recomposition façade	<input type="checkbox"/> autre	<input type="checkbox"/> baies	<input type="checkbox"/> vestiges supposés
<input type="checkbox"/> rez-de-chaussée partiel	<input type="checkbox"/> néant	<input type="checkbox"/> décor	<input type="checkbox"/> autres
<input checked="" type="checkbox"/> rez-de-chaussée total	<input type="checkbox"/> Autre...	<input type="checkbox"/> moulures	<input type="checkbox"/> néant
<input checked="" type="checkbox"/> ajout percements étages		<input type="checkbox"/> arc de décharge	<input type="checkbox"/> Autre...
<input type="checkbox"/> modifier percements étages			
AUTRES FACADES, PIGNONS, HEBERGES			
COUVERTURE			
MATERIAU	tuile canal	SOUS TOIT	débord de chevrons
FORME TOIT	1 pente	GOUTTIERE	néant
CHASSIS TOIT	anciens	SOUCHE	non vue
AUTRES BATIMENTS		BATIMENT 1	BATIMENT 2
USAGE/OCCUPATION BATIMENT PRINCIPAL		USAGE/OCCUPATION AUTRES BATIMENTS	
RdC : USAGE	logement lié étages		
OCCUPATION	abandonné		
ETAGES : USAGE	logement lié au RdC		
OCCUPATION	abandonné		
ENTRETIEN ET SALUBRITE		insalubre total	
ENTRETIEN	en ruine	SALUBRITE	



### 3 DELIBERATION DE LA VILLE DE SAINT GILLES

Après en avoir délibéré sur le présent dossier, le conseil municipal décide de :

- Demander à Monsieur le Préfet du Département du Gard :
  - un arrêté d'ouverture d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
  - de déclarer d'utilité publique les travaux prescrits sur les ilots présentés à l'enquête, inscrits aux nombres des ilots prioritaires du PNROAD.
  - de prendre un arrêté de DUP au profit de la SAT en tant que concessionnaire de la ville.
- D'autoriser la SAT à poursuivre la procédure pour prescrire les travaux après l'ouverture d'une enquête parcellaire et poursuivre la procédure d'expropriation en cas de besoin au terme des délais prescrits.

Délibération ci-jointe.



DEPARTEMENT  
DU GARD  
ARRONDISSEMENT  
DE NIMES

Direction des Services Techniques  
Service Foncier  
Dossier suivi par Claudine ANDRÉ

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Liberté - Egalité - Fraternité

## CONSEIL MUNICIPAL SAINT-GILLES

Extrait du registre des délibérations

N°2019-03-13

Objet : Demande d'ouverture d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière des immeubles prioritaires au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) - Ilot Paix / Danton.

CONSEIL MUNICIPAL DU MARDI 26 MARS 2019

L'an deux mille dix-neuf et le vingt-six du mois de mars à vingt heures trente, le Conseil Municipal, dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est réuni dans la salle ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville.

Présents : Monsieur le Maire Eddy VALADIER, Madame Dominique NOVELLI, Première Adjointe au Maire, Monsieur Jean-Pierre GARCIA, Madame Berta PEREZ, Madame Catherine HARTMANN, Monsieur Alex DUMAGEL, Madame Géraldine BREUIL, Monsieur Serge GILLI, Madame Alice MATTERA, Monsieur Joël PASSEMARD, Madame Nadia ARCHIMBAUD, Monsieur Bruno VIGUÉ, Madame Sylvie AJMO-BOOT, Monsieur Alain VULTAGGIO, Madame Danielle DECIS, Madame Lauris PAUL, Monsieur Frédéric BRUNEL, Monsieur Cédric SANTUCCI, Monsieur Benjamin GUIDI, Monsieur Christophe CONTASTIN, Madame Patricia BONARDI, Madame Dominique MARTIN, Monsieur Christophe LEFEVRE, Conseillers Municipaux.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :

Monsieur Xavier PERRET, qui a donné procuration à Monsieur Benjamin GUIDI  
Monsieur Christophe SEVILLA, qui a donné procuration à Monsieur le Maire Eddy VALADIER  
Madame Julie FERNANDEZ, qui a donné procuration à Madame Dominique NOVELLI, Première Adjointe au Maire  
Madame Vanessa BERJON, qui a donné procuration à Monsieur Jean-Pierre GARCIA  
Monsieur Gilbert COLLARD, qui a donné procuration à Monsieur Christophe LEFEVRE  
Madame Frédérique CORDESSE, qui a donné procuration à Madame Dominique MARTIN

Absents : (excusés) Madame Christine BORRY, Monsieur Alfred MAURO, Monsieur Christian BALLOUARD, Madame Catherine POUJOL, Conseillers Municipaux.

L'assemblée étant en nombre pour délibérer, le Maire déclare la séance ouverte et invite le Conseil à nommer celui de ses membres qui doit remplir les fonctions de Secrétaire pendant la session.

Monsieur Cédric SANTUCCI désigné, prend place au Bureau.

\*\*\*\*\*

N°2019-03-13

1

Entendu le rapporteur, Madame Géraldine BREUIL, Adjointe au Maire,

- Vu la convention PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) du 26 Novembre 2012 finalisée entre la Ville de SAINT GILLES, la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole, les services de l'Etat, l'ANAH et l'ANRU, conformément aux dispositions de la loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2014, autorisant Monsieur le Maire à signer avec le groupement SAT/SEMIGA la concession d'aménagement nécessaire à la mise en œuvre de la convention relative au PNRQAD.
- Vu la concession d'aménagement finalisée sur ces bases le 05 février 2015 avec le groupement SAT/ SEMIGA le 02 Mars 2015.
- Vu la délibération du conseil municipal du 7 juillet 2015 approuvant le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), qui se substitue au PLU.
- Vu le code Général des collectivités Territoriales,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L313-4 à L 313-4-4 et R 313-23 à R 313-29 relatifs aux opérations de restauration immobilière.
- Vu l'avis de la commission urbanisme.

Considérant que depuis la mise en place du Secteur Sauvegardé créé par arrêté ministériel le 31 décembre 2001 sur le territoire de SAINT-GILLES avec prescription de son plan de sauvegarde et mise en valeur (PSMV), de nombreuses actions d'aménagement et des opérations ont été engagées pour revaloriser et redynamiser le centre ancien.

Considérant qu'afin d'appuyer les différentes actions entreprises depuis plus de 20 ans pour requalifier le centre ancien de Saint Gilles, Nîmes Métropole a lancé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) communautaire « cœur de village » pour une durée de 5 ans. Celle-ci s'est finalement terminée au bout de 3 ans.

Considérant qu'elle fait suite à une étude pré-opérationnelle réalisée par Habitat et Développement qui révèle la persistance des phénomènes massifs de dégradation et de vacance du bâti dans l'ensemble du tissu ancien de la commune. Elle ne dénombre pas moins de 283 logements vétustes, 96 logements insalubres, 5 logements en état de ruine, 186 logements vacants.

Considérant que les actions successives entreprises sur le centre ancien de Saint-Gilles, au travers des OPAH restent insuffisantes au regard de la nature de certaines interventions à réaliser et de l'état du bâti.

Considérant que la commune a engagé une réflexion sur la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour aboutir à l'approbation d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur le territoire communal, dont les grandes lignes en sont les suivantes :

- conforter la position stratégique et le rayonnement de Saint-Gilles ;
- renforcer le rôle de centralité urbaine ;
- améliorer l'attractivité du territoire et de son image ;
- assurer un urbanisme cohérent et raisonné.

Considérant que ce projet se fait en lien avec le projet du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui a pour objectif essentiel de favoriser la revitalisation et la requalification du centre historique, en prenant en compte la reconnaissance et la transmission du patrimoine comme vecteur de développement.

Considérant que cette démarche permet de mettre en lumière les enjeux urbains, les priorités et un certain nombre d'actions à mener dans le but d'engager des processus opérationnels, sur la base du projet urbain de la Ville de Saint-Gilles et des interventions prioritaires définis par ailleurs au PNRQAD, qui met l'accent sur la situation de dégradation et d'abandon du centre historique.

Considérant que le projet de PSMV a été validé en 2015, que le bilan de la concertation publique a été approuvé et que la commune a confirmé le projet de PSMV par délibération du 7 juillet 2017.

Considérant que le périmètre du PNRQAD s'inscrit dans le périmètre du PSMV. Il est inscrit à la convention pluri annuelle du PNRQAD de SAINT-GILLES signée par les partenaires publics en 2014, modifiée par un avenant n° 1 en octobre 2015 intégrant le concessionnaire groupement SAT/SEMIGA, et un avenant n° 2 couvrant la période de 2012-2019.

Considérant que la concertation du public a été mise en œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du PLU jusqu'en juin 2017, qui a présenté notamment dans sa globalité le projet d'aménagement du centre-ville. Le PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 février 2017.

Considérant qu'en date du 7 novembre 2017, le Conseil Municipal de Saint-Gilles a poursuivi la concertation du public, plus particulièrement sur les îlots dégradés inclus à la convention du PNRQAD.

Considérant que les immeubles, objets de la présentation du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, font l'objet de prescriptions de travaux imposés aux propriétaires privés dans le cas de carence de leur part.

Considérant que les propriétaires de parcelles non encore acquises constitutives de l'îlot 4D ont été contactés par la SAT à de multiples reprises afin de les informer des différentes aides mobilisables dans le cadre de l'OPAH. Ces derniers n'ont pas donné de suite.

Considérant que la demande d'enquête préalable à la déclaration publique des travaux de restauration ou réhabilitation est motivée par :

- Les diagnostics d'immeuble dégradés et à mettre en valeur, effectués dans le cadre du Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur de Saint Gilles engagé en 2001.
- Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, qui a ciblé les îlots prioritaires au nombre desquels est inscrit l'îlot 4D depuis 2014.
- Les visites réalisées en mai et juillet 2018, des immeubles concernés, lesquelles ont été prescrites par arrêté municipal, et ont permis de faire un état des lieux avancés. Au terme de ces visites il a pu être constaté les défauts et l'état de dégradation des immeubles concernés en infractions au règlement sanitaire départemental et au décret décence n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2018.

Considérant qu'il convient d'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux à prescrire sur l'ilot PAIX/DANTON, numéroté ilot 4D au PNRQAD et compris dans le périmètre de la concession d'aménagement du groupement SAT/SEMIGA.

Considérant que la ville sollicite sur le fondement de l'article L 313-4 et suivant du code de l'urbanisme Monsieur le préfet du Gard pour ouvrir l'enquête préalable à la DUP pour permettre la restauration de ces 2 immeubles inscrits au Programme National de Requalification de Quartiers Anciens Dégradés.

Considérant que la concession porte sur la maîtrise et le traitement des ilots dégradés, la résorption de l'habitat insalubre, le recyclage des logements, le traitement d'espaces publics, et la réalisation d'équipements.

Considérant qu'il est nécessaire pour le groupement SAT / SEMIGA dans cette perspective de définir et mettre en œuvre des prescriptions de travaux obligatoires de restauration sur des immeubles présentant des problèmes de bâti dégradé, de locaux vétustes voire impropres à l'habitation, de respect des normes au regard des règles sanitaires,

Considérant que les immeubles de l'ilot 4D situés rue PAIX/DANTON sont inscrits au nombre des immeubles prioritaires du PNRQAD et participant à la requalification du centre ancien de Saint Gilles.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

Ont voté pour : Monsieur le Maire Eddy VALADIER, Madame Dominique NOVELLI, Première Adjointe au Maire, Monsieur Jean-Pierre GARCIA, Madame Berta PEREZ, Monsieur Xavier PERRET (pouvoir à Benjamin GUIDI), Madame Catherine HARTMANN, Monsieur Alex DUMAGEL, Madame Géraldine BREUIL, Monsieur Christophe SEVILLA (pouvoir à Eddy VALADIER), Monsieur Serge GILLI, Madame Alice MATTERA, Monsieur Joël PASSEMAR, Madame Nadia ARCHIMBAUD, Monsieur Bruno VIGUÉ, Madame Sylvie AJMO-BOOT, Monsieur Alain VULTAGGIO, Madame Danielle DECIS, Madame Lauris PAUL, Monsieur Frédéric BRUNEL, Monsieur Cédric SANTUCCI, Madame Julie FERNANDEZ (pouvoir à Dominique NOVELLI), Madame Vanessa BERJON (pouvoir à Jean-Pierre GARCIA), Monsieur Benjamin GUIDI, Monsieur Christophe CONTASTIN, Conseillers Municipaux.

Se sont abstenus : Monsieur Gilbert COLLARD (pouvoir à Christophe LEFEVRE), Madame Patricia BONARDI, Madame Dominique MARTIN, Madame Frédérique CORDESSE (pouvoir à Dominique MARTIN), Monsieur Christophe LEFEVRE, Conseillers Municipaux.

POUR : 24      CONTRE :      ABSTENTIONS : 5

A LA MAJORITE

Décide

- d'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de réhabilitation immobilière des immeubles cadastrés N 394 et N 400 (lots 1,2 et 3) ilot 4D sis rue de la Paix et rue Danton,
- d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet du Gard, en vue de prescrire l'ouverture d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique les travaux de restauration immobilière,



- de demander la déclaration d'utilité publique au profit de la SAT, concessionnaire de la ville,
- d'autoriser la SAT à engager l'enquête parcellaire pour imposer la réalisation des travaux prescrits déclarés d'utilité publique, et solliciter la cessibilité le cas échéant pour poursuivre la procédure d'expropriation en cas de défaillance des propriétaires des immeubles concernés,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

.....  
Saint-Gilles, le mardi 26 mars 2019

Eddy VALADIER

  
Maire de Saint-Gilles



Acte exécutoire compte tenu :

- Transmission contrôle de légalité le : 29 MARS 2019
- Affichage le : 29 MARS 2019

**Acte classé**

2019-03-13

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
En préparation	En attente retour Préfecture	AR reçu	> Classé <

Identifiant FAST : ASCL\_2\_2019-03-29T11-11-17.00 ( MI216049769 )

## Identifiant unique de l'acte :

030-213002587-20190326-2019-03-13-DE ( Voir l'accusé de réception associé )

Objet de l'acte : Demande d'ouverture d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière des immeubles prioritaires au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés - Ilot Paix/Danton

Date de décision : 26/03/2019

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 9. Autres domaines de compétences  
9.1. Autres domaines de compétences des communes

Acte : N°2019-03-13.PDF

Multicanal : Non

## Pièces jointes :

N°2019-03-13 -  
ANNEXE.PDF

Type PJ : 21\_DA - Décision arrêtant le projet

Annuler

Préparé

Transmis

Accusé de réception

Classé

Date 28/03/19 à 10:39

Date 29/03/19 à 11:11

Date 29/03/19 à 11:17

Date 29/03/19 à 11:35

Par GARNIER SabrinaPar GARNIER SabrinaPar GARNIER Sabrina