



Annexe 1 : Courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la phase de sélection des immeubles

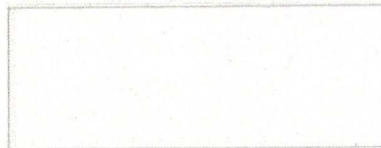


VILLE DE DRAGUIGNAN
ACTION CŒUR DE VILLE

Draguignan, le 02 AVR. 2021

Le Maire de Draguignan

à



SERVICE HABITAT
Affaire suivie par : Sylvie SARTINI et Evelyne GONZALEZ
☎ 04.94.60.31.65 / 04.94.60.31.87
✉ sylvie.sartini@ville-draguignan.fr
✉ evelyne.gonzalez@ville-draguignan.fr
Nos réf. : JPB/SS/EGN/A33
Lettre recommandée

Objet : Mise en place de l'Opération de Restauration Immobilière

Madame,

Depuis plusieurs années la Ville de Draguignan s'est engagée dans une démarche volontaire et structurante pour redonner à la ville-centre une attractivité et un rôle moteur en agissant notamment sur l'amélioration de l'habitat (OPAH), la redynamisation commerciale (CRAC) et l'aménagement des espaces publics (réaménagement du Bd Clémenceau et piétonisation de la Place du Marché).

La Ville de Draguignan entend poursuivre sa démarche et accentuer ses efforts en faveur d'un habitat et d'un patrimoine de qualité, au travers de la résorption d'îlots insalubres et de la rénovation des équipements et des espaces publics.

L'habitat est au cœur des enjeux d'aujourd'hui et de demain... Notre ambition et notre volonté sont d'offrir à notre ville des logements dignes et de qualité, qui permettront de redonner à Draguignan et à son cœur de ville une véritable attractivité dans son offre de logements.

Une OPAH-RU a été lancée en septembre 2018 afin d'accompagner jusqu'en 2023 les propriétaires dans leurs projets de réhabilitations avec des aides financières couvrant jusqu'à 80% du coût des travaux. Des aides aux réfections de façades sont venues compléter ce dispositif et encourager les initiatives privées.

Au-delà de ces aides incitatives, la Ville de Draguignan a fait le choix de mettre en œuvre une Opération de Restauration Immobilière. Ce dispositif permettra de rendre obligatoires les travaux de restauration d'immeubles. Les investigations conduites nous ont permis d'identifier un ensemble d'immeubles qui nous apparaissent potentiellement dégradés. Sauf erreur, votre bien situé [Adresse] se trouvait dans cet état.

Afin de faire le point avec vous sur la situation particulière de votre immeuble, il nous semble nécessaire que l'équipe technique dédiée à l'ORI que la ville a missionnée pour l'accompagner puisse vous rencontrer. J'ai donc demandé à ce qu'une visite de votre immeuble puisse être organisée entre le 20 et le 22 avril prochain par cette équipe constituée de la SAIEM de Draguignan et du Creuset Méditerranée. Ce rendez-vous sera également l'occasion de vous présenter les différents dispositifs d'accompagnements (techniques, administratifs et financiers). L'équipe SAIEM-Le Creuset Méditerranée prendra prochainement contact avec vous.



Mairie de Draguignan - Direction Générale/PUC - 28 Rue Georges Clémenceau - 83300 Draguignan



Par ailleurs, je profite de ce courrier pour vous informer que l'équipe de Citémétrie en charge de l'OPAH-RU est joignable au 08-05-69-16-62 ou par courriel à l'adresse suivante opah-draguignan@ciemetric.fr. Elle est à votre disposition pour toute information ou assistance au montage d'un projet ouvrant droit à des subventions. N'hésitez pas à faire appel à elle.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Maire,
L'Adjoint à l'Habitat


Sylvie FRANCIN



Annexe 2 : Délibération du conseil municipal validant le principe de l'ORI

République Française



Ville de Draguignan

N° 2021-046

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
39	39	37

LANCEMENT D'UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI) DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPAH-RU

Mairie de Draguignan

EXTRAIT des Registres des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Draguignan

Séance du 25 mars 2021

L'An deux mille vingt et un, le 25 mars à 14H00, le CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO, Maire.

PRÉSENTS :

RICHARD STRAMBIO, CHRISTINE PRÉMOSELLI, GREGORY LOEW, FRANÇOIS GIBAUD, JEAN-YVES FORT, HUGUES BONNET, SYLVIE FRANÇIN, ALAIN HAINAUT, DANIELLE ADOUX COPIN, STÉPHAN CÉRET JACQUET, LISA CHAUVIN, BERNARD BONNABEL, MARIE-CHRISTINE GUIOL, ALAIN VIGIER, MICHEL PONTE, ANNE-MARIE COLOMBANI, CHRISTIAN MAMECIER, RICHARD DEVILETTE, SYLVIANE NERVI SITA, MARTINE ZERBONE, FRANÇOISE MAURICE, JEAN-PIERRE SOUZA, ÉVELYNE LORCET, RICHARD TYLINSKI, OLIVIER GORDE, MAGALI TROIN DAL VECCHIO, LAURELINE AUBOURG BASTIANI, JEAN-DANIEL SANTONI, CHRISTINE VILLELONGUE, JEAN-BERNARD MIGLIOLI, MATHIEU WERTH

PROCURATIONS :

SOPHIE DUFOUR à MICHEL PONTE, CHRISTINE NICCOLETTI à LISA CHAUVIN
BRIGITTE DUBOUIS à DANIELLE ADOUX COPIN, BRUNO SCRIVO à GREGORY LOEW
RENÉ DIES à JEAN-DANIEL SANTONI, CAMILLE DIQUELOU à JEAN-DANIEL SANTONI

ABSENTS :

CHRISTELLE VERNERT LENORMAND, PHILIPPE SCHRECK

Secrétaire de Séance : LAURELINE AUBOURG BASTIANI

Publié le : 30 MARS 2021

RAPPORTEUR : DANIELLE ADOUX COPIN

Vu le Code Général des Collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.313-4 et R.313-24 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 avril 2018 approuvant l'OPAH RU ;

Considérant que des dispositifs incitatifs ont été mis en place depuis deux ans et ont permis d'engager de nombreuses rénovations d'immeubles ;

Considérant l'avancement de l'opération, il s'avère désormais nécessaire de mettre en place des dispositifs plus volontaristes afin de pouvoir intervenir sur les bâtiments les plus dégradés. À ce titre, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), constitue une procédure plus contraignante au sein de l'OPAH-RU ;

Une ORI se définit comme une opération d'aménagement visant la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation, ou de démolition ayant pour conséquence la transformation et l'amélioration des conditions d'habitabilité des immeubles visés. Elle a pour objectif de rendre obligatoires les travaux sur les immeubles les plus dégradés en situation de blocage : les travaux de remise en état de certains bâtiments peuvent en effet être déclarés d'utilité publique (DUP). Après diagnostic et édicton de prescriptions de travaux, ces derniers sont notifiés aux propriétaires qui ont une obligation de les exécuter dans un délai fixé par la Ville.

La mise en place d'une ORI se décline en plusieurs étapes :

- sur la base d'un pré-repérage d'immeubles stratégiques, très dégradés, potentiellement concernés par la démarche ORI, des contacts et rencontres avec les propriétaires seront réalisés par l'équipe en charge de l'animation de l'OPAH-RU, à partir du mois d'avril 2021 ;
- en fonction des rencontres, de l'évaluation de la capacité et de la volonté des propriétaires à faire les travaux, une sélection définitive des immeubles concernés par l'ORI sera établie ;
- le dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, repérant les immeubles retenus et indiquant une liste sommaire des travaux à réaliser sera soumis à approbation du Conseil Municipal ;
- une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique sera organisée ;
- Le cas échéant, une enquête parcellaire avec prescription détaillée des travaux à réaliser portant sur chaque immeuble, sera menée.

Tout au long de cette procédure, un dialogue continu avec les propriétaires accompagner dans la requalification de leur bien. Ils pourront bénéficier des aides techniques et financières de l'OPAH.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède,

Pour 31 voix Pour ;

Par 6 Non Votants : Mesdames et Messieurs Jean-Bernard MIGLIOLI, Jean-Daniel SANTONI, René DIES, Christine VILLELONGUE, Camille DIQUELOU, Mathieu WERTH

À L'UNANIMITÉ

- approuve le lancement de l'Opération de Restauration Immobilière dans le périmètre de l'OPAH-RU ci-annexé ;
- autorise Monsieur le maire à signer tout acte y afférent.

Fait à Draguignan, le 25 mars 2021

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération,


Richard STRAMBIO
Maire de Draguignan
Président de Dracénie Provence Verdon agglomération

Annexe 3 : Délibération du conseil municipal validant la liste des immeubles retenus, le dossier de DUP et demandant au préfet d'engager la procédure de DUP

République Française



Ville de Draguignan

N° 2021-180

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
39	39	37

OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI) : ENQUÊTE PUBLIQUE ET DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Mairie de Draguignan

EXTRAIT des Registres des Délibérations du Conseil Municipal
de la Ville de Draguignan

Séance du 15 décembre 2021

L'An deux mille vingt et un, le 15 décembre à 17H00, le CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO, Maire.

PRÉSENTS :

RICHARD STRAMBIO, CHRISTINE PRÉMOSELLI, GRÉGORY LOEW, FRANÇOIS GIBAUD, CHRISTINE NICCOLETTI, BRIGITTE DUBOIS, HUGUES BONNET, SYLVIE FRANÇIN, ALAIN HAINAUT, STÉPHAN CÉRET JACQUET, LISA CHAUVIN, BERNARD BONNABEL, MARIE-CHRISTINE GUIOL, ALAIN VIGIER, MICHEL PONTE, BRUNO SCRIVO, ANNE-MARIE COLOMBANI, CHRISTIAN MAMECIER, RICHARD DEVILETTE, SYLVIANE NERVI SITA, MARTINE ZERBONE, JEAN-PIERRE SOUZA, ÉVELYNE LORCET, RICHARD TYLINSKI, OLIVIER GORDE, MAGALI TROIN DAL VECCHIO, JEAN-DANIEL SANTONI, CHRISTINE VILLELONGUE, JEAN-BERNARD MIGLIOLI, MATHIEU WERTH

PROCURATIONS :

SOPHIE DUFOUR à JEAN-PIERRE SOUZA, JEAN-YVES FORT à CHRISTINE PRÉMOSELLI, DANIELLE ADOUX COPIN à MICHEL PONTE, FRANÇOISE MAURICE à BRIGITTE DUBOIS, LAURELINE AUBOURG BASTIANI à RICHARD TYLINSKI, RENÉ DIES à JEAN-BERNARD MIGLIOLI, CAMILLE DIQUELOU à CHRISTINE VILLELONGUE

ABSENTS :

FRANCK GRIGOLO, PHILIPPE SCHRECK

Secrétaire de Séance :

GRÉGORY LOEW

Publié le : 22 DEC. 2021

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le 19/12/2022

ID : 083-218300507-20221214-2022_192-DE

Envoyé en préfecture le 22/12/2021

Reçu en préfecture le 22/12/2021

22/12/2021

ID : 083-218300507-20211215-2021_180-DE

RAPPORTEUR : SYLVIE FRANCIN

Le Projet Urbain Global suivi par le dispositif Action Cœur de Ville se sont traduits par la mise en place de mesures incitatives en faveur de la rénovation du parc ancien, à travers le lancement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur la période 2018-2023.

Parallèlement, un programme de concession d'aménagement a été initié afin de prendre en charge le volet « renouvellement urbain » de l'OPAH. Dans ce cadre, l'intervention se réalise à l'échelle d'îlots d'habitat dégradés voire très dégradés.

En complément, afin de solutionner des problématiques d'immeubles dégradés isolés (en dehors d'îlots), la ville de Draguignan a décidé de lancer une Opération de Restauration Immobilière (ORI) par délibération du Conseil Municipal en date du 25 mars 2021.

L'ORI vient donc conforter les mesures incitatives portées dans l'OPAH RU.

Selon l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme, les opérations de restauration immobilière (ORI) « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés. ». L'ORI prescrit donc des travaux de restauration qui conduisent à requalifier les logements dégradés et pour l'essentiel vacants, en les dotant des éléments de confort répondant aux normes d'habitabilité, aux besoins actuels mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles.

L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés.

Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée. La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, l'ORI doit être déclarée d'utilité publique. La DUP de l'ORI est précédée d'une enquête publique qui s'appuie sur un dossier, objet de la présente délibération.

Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'article R. 313-24 du code de l'urbanisme. Il doit ainsi comprendre :

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 ;
4. une notice explicative qui :
 - indique l'objet de l'opération ;
 - 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 ;
 - comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;

5. 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.

Dans le cas des ORI, le code de l'urbanisme (article L. 313-4-2) précise que le programme des travaux ainsi que l'enquête parcellaire sont définis postérieurement au prononcé de la déclaration d'utilité publique par le préfet.

La procédure de l'ORI se déroule en 3 étapes :

- Phase 1 : Sélection des immeubles avec définition des objectifs globaux et du programme simplifié des travaux ;
- Phase 2 : Dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « travaux » ;
- Phase 3 : Enquête parcellaire, programme précis des travaux, et notification aux propriétaires.

Il est précisé que tout au long de la procédure, une animation auprès des propriétaires est prévue dans le cadre de l'OPAH afin de les inciter à réaliser les travaux prescrits, avec la possibilité d'intégrer le dispositif de l'OPAH qui leur permet de bénéficier de subventions publiques renforcées.

Par la présente délibération, il est proposé de valider le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'ORI et ainsi d'entamer la phase 2 de la procédure. Après validation, le dossier sera transmis à la préfecture pour instruction et ouverture de l'enquête publique qui durera un mois. À l'issue de l'enquête publique, l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique de l'ORI pourra être pris et aura une durée de 5 ans.

Sur la base de l'arrêté préfectoral, de nouveaux contacts seront pris avec les propriétaires concernés pour les inciter à intervenir sur leur bien, soit en réalisant directement les travaux prescrits, soit en vendant leur bien.

C'est à l'issue de cette nouvelle étape d'animation renforcée que la ville pourra enclencher la phase 3 de l'ORI, correspondant à l'enquête parcellaire qui permet in fine, en cas d'inaction de la part des propriétaires, de procéder à des expropriations.

L'objet de la présente délibération est donc de valider le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'ORI.

Onze immeubles sont concernés.

	Adresses	Parcelles
1	4 bd du Jardin des Plantes	AB1 - AB2
2	2 rue du Jardin des Plantes	AB1401
3	2 rue du Dragon - 1 Grand Rue	AB1075 - AB 1076
4	23 rue de l'Observance	AB386
5	6 montée Saint Clair	AB275 - AB276
6	4 rue de la Vieille Halle	AB317
7	4 place du Marché	AB941
8	19 rue du Piquet Vieux - 19 traverse du Cros	AB599
9	15 rue de la République	AB1523
10	17 rue de la République	AB1214
11	4 rue des Potiers	AB459

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le 19/12/2022

ID : 083-218300507-20221214-2022_192-DE

Envoyé en préfecture le 22/12/2021

Reçu en préfecture le 22/12/2021

22/12/2021

ID : 083-218300507-20211215-2021_180-DE

Ce sont des immeubles dégradés à très dégradés qui nécessitent des travaux lourds de restauration. Ce sont tous des immeubles dont l'état de dégradation impacte fortement sur la qualité de l'environnement urbain, dans des secteurs stratégiques pour le projet de requalification porté par la ville.

La liste et la localisation exacte des immeubles ciblés sont indiquées dans le dossier d'enquête publique annexé à la présente délibération, qui comporte en outre les pièces requises par l'article R. 313-24 du code de l'urbanisme, qui présentent notamment le programme global des travaux par bâtiment, l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le service des domaines et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 313-4 à L. 313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29 du code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'expropriation, notamment ses articles L. 131-1 à L. 121-4, R111-1 et R111-2, R112-1 à R112-24, R131-1 et R121-2 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 septembre 2018 relative à la convention-cadre « Action Cœur de Ville » ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2017-114 du 19 septembre 2017 et n° 2018-065 du 19 avril 2018, approuvant la conclusion d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) du centre-ville de Draguignan, pour la période 2018/2023 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2021-046 en date du 25 mars 2021 relative au lancement de l'Opération de Restauration Immobilière sur son centre-ville.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède,

À L'UNANIMITÉ

- approuve le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière portant sur les onze immeubles listés ci-dessus ;
- autorise Monsieur le Maire à solliciter Monsieur Le Préfet pour la mise à l'enquête publique du dossier susvisé en vue du prononcé de la déclaration d'utilité publique au profit de la commune de Draguignan ;
- dit que la commune pourra solliciter la déclaration d'utilité publique à son profit ou au profit d'un concessionnaire, dans le cas de la mise en place d'une concession d'aménagement pour cette opération.

Fait à Draguignan, le 15/12/2021

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération.



Richard STRAMBIO

Maire de Draguignan

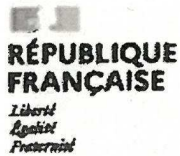
Président de Dracénie Provence Verdon agglomération

Conseiller Régional



Annexe 4 : Estimations domaniales

7304 - SD



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Var

Le 2 /11/2021

Pôle d'évaluation domaniale
Place Besagne - CS 91409
83056 TOULON CEDEX
téléphone : 04 94 03 81 35
mél. : ddfp83.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

Commune de Draguignan

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marion MATHLOUTHI
téléphone : 04 94 03 81 35
courriel : marion.mathlouthi@dgifp.finances.gouv.fr
RNF OSE : 2021-83050-76037
RNF DS : 6275514

AVIS DU DOMAINE

ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION

Commune :	Draguignan
Adresse de l'opération:	Centre ancien
Département :	Var (83)
Dépense prévisionnelle :	3 265 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.



1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Draguignan

affaire suivie par : Carole COSSON

2 - DATE

de consultation : 12/10/2021

de réception : 12/10/2021

de visite sommaire du périmètre: 14/09/2021 (dossier connexe 2021-83050-61299)

de dossier en état : 12/10/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Opération de restauration immobilière (ORI) du centre ancien de Draguignan.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

COMMUNE DE : DRAGUIGNAN

CADASTRE - SUPERFICIE :

Section	Parcelle	Superficie (m ²)	Adresse/Lieudit
AB	1	150	Boulevard du Jardin des plantes
AB	2	15	Rue du Jardin des plantes
AB	1401	52	
AB	1075	50	Grande rue
AB	1076	45	Rue du Dragon
AB	275	70	Montée Saint Clair
AB	276	25	
AB	317	100	Place de la Vieille Halle
AB	386	350	Rue de l'Observance
AB	459	90	Rue des Potiers
AB	599	50	Rue du Piquet vieux
AB	941	150	Place du Marché
AB	1523	311	Rue de la République
AB	1214	130	
Total			

NATURE - SITUATION :

En centre-ville, les biens concernés par l'opération correspondent à des parcelles de dimensions réduites entièrement ou largement encombrées de bâtis de construction ancienne de type immeubles de rapport à usage d'habitation ou mixtes.

Tous les bâtis montrent des signes de dégradations diverses et nécessitent des travaux de rénovation pouvant aller, selon le niveau de vétusté, de la remise aux normes globale à des travaux lourds de restauration.

5 - URBANISME - RÉSEAUX

5.1 Urbanisme :

Au PLU de la commune de Draguignan, les biens sont situés en zone UA correspondant aux espaces urbains centraux historiques à vocations mixtes (habitat, commerces, services...). Implantation des constructions de préférence d'une limite latérale à l'autre à l'alignement des voies sur une bande de 20 m.

Toutes les parcelles sont situées dans le secteur « a » à l'exception de la parcelle AB 1523 située en secteur « b ».

secteur a : hauteur limitée à plus ou moins 1 m des constructions voisines sans toutefois dépasser 12 m ou la hauteur du bâtiment initial

secteur b : hauteur limitée à plus ou moins 1 m des constructions voisines sans toutefois dépasser 12 m ou 15 m en cas de reconstruction totale ou partielle d'un lot.

5.2 Réseaux :

Compte tenu de la nature et de la situation des emprises, celles-ci seront réputées disposer des réseaux (eau, électricité, assainissement).

6 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation de la valeur des immeubles avant restauration intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

7 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises ont été valorisées comme suit :

Section	Parcelle	Valeur vénale
AB	1	318 600 €
AB	2	
AB	1401	92 000 €
AB	1075	
AB	1076	166 500 €
AB	275	
AB	276	103 000 €
AB	317	212 500 €

AB	386	362 800 €
AB	459	185 800 €
AB	599	60 500 €
AB	941	484 000 €
AB	1523	324 000 €
AB	1214	410 400 €

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Les indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrés à : 2 720 100 €
arrondies à : 2 720 000 €

Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales : 545 000 €

- indemnités de remploi : 273 000 €

- aléas divers (arbitrés à 10 % des indemnités principales) : 272 000 €

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À 3 265 000 €

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

9 - OBSERVATIONS

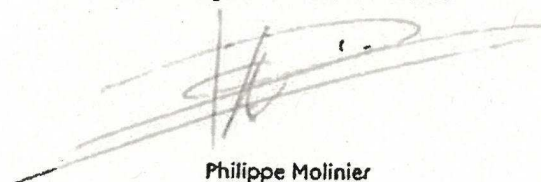
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des finances publiques,

Le Directeur adjoint au Pôle Partenaires



Philippe Molinier

administrateur des Finances publiques

Annexe 5 : Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique



Direction de la coordination
des politiques publiques et
de l'appui territorial
Bureau de l'environnement et du développement durable

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière du centre ancien de Draguignan, au bénéfice de la commune.

Le préfet du Var,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L313-4 à L313-4-4 et R313-24 ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L1, L110-1, L121-1, R111-1 et suivants, R112-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment son article R123-5 ;

Vu le décret du Président de la République du 29 juillet 2020 nommant M. Evence RICHARD préfet du Var ;

Vu le décret du Président de la République du 15 avril 2022 nommant M. Lucien GIUDICELLI, secrétaire général de la préfecture du Var, sous-préfet de l'arrondissement de Toulon ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2022/17/MCI du 28 avril 2022 portant délégation de signature à M. Lucien GIUDICELLI, secrétaire général de la préfecture du Var ;

Vu l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DCL/BERG/2021/515 du 20 décembre 2021, fixant la liste des journaux habilités à publier les annonces judiciaires et légales pour l'année 2022 ;

Vu la délibération n°2021-046 du 25 mars 2021 du conseil municipal de Draguignan approuvant le lancement de l'opération de restauration immobilière dans le périmètre de l'OPAH-RU 2018 - 2023 et autorisant le maire à signer tout acte y afférent ;

Vu la délibération n°2021-180 du 15 décembre 2021 du conseil municipal de Draguignan approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière portant sur onze immeubles, autorisant le maire à solliciter le préfet du Var pour la mise à l'enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique, indiquant que la commune pourra solliciter la déclaration d'utilité publique à son profit ou à celui d'un concessionnaire ;

Vu la lettre du 7 janvier 2022 du maire de Draguignan sollicitant la mise à l'enquête publique du dossier portant sur l'opération de restauration immobilière du centre ancien de Draguignan, en vue de la déclaration d'utilité publique ;

Vu le dossier d'enquête publique au 21 juin 2022 ;

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour l'année 2022 ;

Vu la décision n°E22000035/83 de la présidente du tribunal administratif de Toulon du 5 juillet 2022 désignant M. Jean-Michel PORCHER, commissaire enquêteur, pour conduire cette enquête ;

Considérant que le projet n'est pas soumis à étude d'impact ;

Considérant que le commissaire enquêteur a été consulté sur les modalités du déroulement de l'enquête ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE :

Article 1 : Objet de l'enquête

Conformément au code de l'urbanisme et au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sur demande de la commune de Draguignan, il sera procédé à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière du centre ancien de Draguignan.

1° Le projet :

La ville de Draguignan est confrontée à la dégradation de son centre historique avec le développement de la vacance des logements et des commerces ainsi qu'une paupérisation des habitants. Afin d'inciter les propriétaires à réhabiliter leurs biens, la ville et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ont mis en place des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) successives. Une nouvelle OPAH est en cours pour la période 2018 - 2023. L'opération de restauration immobilière du centre ancien s'inscrit dans ce cadre et a pour objectifs :

- a) la restauration du patrimoine ;
- b) l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Ces objectifs sont conformes à l'objet d'une restauration immobilière tel que défini à l'article L313-4 du code de l'urbanisme :

« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles [...] »

2° Le pétitionnaire :

Le responsable est la mairie de Draguignan - Projet « action cœur de ville » - Hôtel de Ville - 28, rue Georges Cisson - 83300 Draguignan.

3° Décisions possibles :

Au terme de la procédure, un accord ou un refus pourra être formulé par arrêté du préfet du Var sur :

- a) la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière du centre ancien de Draguignan.

Ces décisions relèvent de la compétence du préfet du Var.

4° Bénéficiaire de la décision :

La commune de Draguignan ou un concessionnaire de son choix.

Article 2 : Lieu, siège et dates de l'enquête

Lieu de l'enquête : mairie de Draguignan.

Le siège de l'enquête est fixé en mairie de Draguignan – Hôtel de Ville – 28, rue Georges Cisson – 83300 Draguignan.

Cette enquête se tiendra en mairie de Draguignan, du lundi 12 septembre 2022 au mardi 27 septembre 2022 inclus, soit 16 jours consécutifs (samedis, dimanches et jours fériés étant toutefois exceptés), aux jours et heures indiqués dans le tableau suivant :

Lieu de l'enquête	Jours d'ouverture	Horaires
Centre Joseph Collomp* Place René Cassin 83300 Draguignan	du lundi au vendredi	de 8h30 à 17h

* annexe de la mairie

Pendant toute la durée de l'enquête : le dossier complet et un registre d'enquête publique y seront tenus à la disposition du public et des propriétaires.

Article 3 : Publicité de l'enquête

1° Par voie de presse : Un avis d'ouverture de l'enquête publique, destiné au public, sera inséré en caractères apparents, sur demande du préfet et aux frais du pétitionnaire, dans deux journaux publiés dans le département du Var, au moins huit jours avant l'ouverture de l'enquête et, en rappel à l'identique, dans les huit premiers jours de celle-ci.

2° Par voie d'affichage : Cet avis et l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique seront également publiés, en mairie de Draguignan, par le maire, par voie d'affichage aux lieux habituellement réservés à cet usage ou éventuellement tout autre procédé en usage dans la commune, huit jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.

Il sera attesté de l'accomplissement de cette formalité par la production de deux certificats d'affichage, en début et en fin d'enquête, délivrés par le maire.

3° En ligne : le même avis sera publié sur le site Internet des services de l'État dans le Var, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

<http://www.var.gouv.fr/operation-de-restauration-immobiliere-ori-du-a11092.html>

4° Affichage de l'avis sur site : Les affiches seront conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 susvisé.

L'avis sera affiché huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, par le pétitionnaire, sur les lieux ou en un lieu situé au voisinage des immeubles concernés par le projet. Ces affiches devront être visibles et lisibles depuis la voie publique. En cas d'impossibilité, cette formalité sera effectuée en un lieu approprié. Le pétitionnaire justifiera de l'accomplissement de cette formalité par tous moyens à sa convenance et remettra les pièces justificatives correspondantes au commissaire enquêteur, pour être annexées au dossier complet.

5° Au recueil des actes administratifs du Var : l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique fera l'objet d'une publication.

Article 4 : Désignation du commissaire enquêteur

La présidente du tribunal administratif de Toulon a désigné M. Jean-Michel PORCHER, commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

Permanences : Le public et les propriétaires pourront s'adresser directement au commissaire enquêteur, lors des permanences qu'il assurera en mairie de Draguignan aux jours et heures indiqués ci-après :

Permanences du commissaire enquêteur		
Lieu	Jours	Heures
Centre Joseph Collomp Place René Cassin 83300 Draguignan 2 ^{ème} étage	lundi 12 septembre 2022	8h30 à 12h
	mardi 20 septembre 2022	8h30 à 11h30
	mardi 27 septembre 2022	13h30 à 17h

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur, l'enquête publique est interrompue. La présidente du tribunal administratif de Toulon désigne un commissaire enquêteur remplaçant. La date de reprise de l'enquête est fixée en concertation avec le commissaire enquêteur remplaçant. Le public et les propriétaires intéressés sont informés de ces décisions dans les formes prévues à l'article 3.

Article 5 : Consultation du dossier complet et observations du public

1° Le dossier complet est consultable pendant toute la durée de l'enquête :

- sur le site Internet des services de l'État dans le Var :

<http://www.var.gouv.fr/operation-de-restauration-immobiliere-ori-du-a11092.html>

- sur support papier en mairie de Draguignan, aux lieu, jours et heures précisés à l'article 2 ;

- sur un poste informatique au siège de l'enquête, aux jours et heures précisés à l'article 2 ;

- sur un poste informatique à la préfecture du Var ;

2° Le public comme les propriétaires pourront formuler des observations et des propositions sur le projet et des renseignements pourront être demandés, pendant toute la durée de l'enquête :

- par courriel adressé au commissaire enquêteur du 1^{er} jour (00h01) au dernier jour (24h) de l'enquête, à l'adresse électronique suivante :

ca-draguignan-epvar@administrations83.net

Ces observations seront consultables par le public, dans les meilleurs délais, sur le site Internet susmentionné. Tout courriel reçu en dehors de la période de l'enquête ne sera pas pris en considération ;

- par lettre postale, adressée à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête. Les observations formulées par voies postales seront annexées au registre d'enquête, tenu à la disposition du public ;

- directement sur le registre, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et tenu à disposition du public, en mairie de Draguignan, aux lieu, jours et heures précisés à l'article 2 ;

- directement auprès du commissaire enquêteur lors des permanences qui seront assurées, aux lieu, jours et heures indiqués dans le tableau à l'article 4. Les lettres remises en main propre au commissaire enquêteur seront annexées au registre d'enquête

Article 6 : Rôle du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a pour mission de conduire l'enquête publique de manière à permettre au public, aux propriétaires concernés et aux tiers intéressés de disposer d'une information complète sur le projet et de participer effectivement au processus de décision.

Il paraphe le dossier complet et le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, cotés.

Il peut entendre toute personne concernée par le projet qui en fait la demande et auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information. Le refus éventuel, motivé ou non, ou l'absence de réponse, est mentionné dans son rapport.

Article 7 : Clôture de l'enquête

À l'expiration du délai de l'enquête, le commissaire enquêteur clôt et signe le registre d'enquête. Le maire remet le dossier avec le registre et les documents annexés, dans les 24 heures, au commissaire enquêteur.

Article 8 : Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur

1° Rédaction

Dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que le pétitionnaire, s'il en fait la demande.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations et les propositions recueillies. Le rapport comporte, notamment, le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier complet, une synthèse des observations du public ou des propriétaires, une analyse des propositions produites durant l'enquête, les observations éventuelles du pétitionnaire en réponse aux observations du public ou des propriétaires.

Le commissaire enquêteur consigne dans un document séparé, ses conclusions motivées. Il précise si elles sont favorables, favorables sous réserve(s), favorables avec recommandation(s) ou défavorables.

3° Transmission

Dans le délai de trente jours, à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur remet le rapport et les conclusions motivées, accompagnés du dossier complet et du registre d'enquête, au bureau de l'environnement et du développement durable de la préfecture du Var.

Le commissaire enquêteur transmet simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions motivées à la présidente du tribunal administratif de Toulon.

Article 9 : Diffusion du résultat de l'enquête

Le préfet adresse copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur au maire de Draguignan.

Ces documents sont tenus à la disposition du public, sans délai, pendant un an à partir de la date de clôture de l'enquête :

- en mairie de Draguignan ;
- au bureau de l'environnement et du développement durable de la préfecture du Var ;
- sur le site Internet des services de l'État dans le Var :

<http://www.var.gouv.fr/toutes-les-enquetes-publiques-cloturees-r2082.html>




Article 10 : Exécution du présent arrêté

Le secrétaire général de la préfecture du Var, le maire de Draguignan et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera adressée :

- à la présidente du tribunal administratif de Toulon ;
- au sous-préfet de l'arrondissement de Draguignan.

Fait à Toulon, le 19 JUIL. 2022


Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général,
Lucien GIUDICELLI

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le 19/12/2022



ID : 083-218300507-20221214-2022_192-DE