

Commune de LA FERRE  
Département de l'AISNE

---

## ENQUETE PUBLIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique  
concernant une opération de restauration  
immobilière (O.R.I.) sur une habitation sise 81, rue  
de la République à La FERRE

# Conclusions et Avis du commissaire enquêteur

---

Enquête réalisée du lundi 2 novembre 2020, à 9h au  
mardi 17 novembre 2020, à 17h30.

Siège de l'enquête en mairie de LA FERRE  
Dossier n° E200000084/80

---

# 1 Présentation du projet objet de l'enquête :

## 1.1 Contexte général dans lequel s'inscrit le projet :

Dans le cadre de la politique d'amélioration de l'habitat ancien menée sur la Communauté d'agglomération de Chauny-Tergnier-La Fère, une Opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU) est mise en œuvre sur 30 quartiers de l'Agglomération durant une période minimale de 5 ans, de mars 2019 à mars 2024. Le bureau d'études Page9, commandité par la Communauté d'agglomération de Chauny, Tergnier et La Fère (CACTLF) est chargé de mener les opérations liées cette l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Le centre-ville de LA FERRE a été placé dans sa quasi-totalité dans le périmètre de l'OPAH-RU car il présente une concentration importante de dégradation et/ou de vacance de l'habitat privé, que la Communauté d'Agglomération et la Commune ont prévu de combattre.

Il concentre en outre des problématiques très spécifiques : découpe d'immeubles en petits logements locatifs, mauvaise qualité voire dangerosité des parties communes, prédominance de logements locatifs occupés vétustes et indignes, très forte vacance des rez-de-chaussée commerciaux et patrimoine bâti doté d'un intérêt architectural, mais souffrant d'un manque d'entretien ou de travaux de mauvaise qualité.

L'immeuble du 81 rue de la République regroupe l'ensemble de ces désordres, raisons pour lesquels une **Opération de Restauration Immobilière** est envisagée.

## 1.2 La procédure de restauration immobilière :

L'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah) a pour mission d'intervenir sur les quartiers anciens dégradés par l'intermédiaire des opérations programmées de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU) : pour ce faire, elle dispose depuis 1962 de dispositifs à caractère incitatif (subventions aux bailleurs et propriétaires occupants) et coercitif (financement de travaux d'office ou de résorption de l'habitat insalubre). Succédant au périmètre de restauration immobilière (PRI), les opérations de restauration immobilière (ORI) ont introduit des nouveautés que sont la suppression du périmètre, la dissociation obligatoire entre l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et l'enquête parcellaire, lieu obligatoire de la notification individuelle des travaux aux propriétaires, et la simplification du régime des travaux. Les ORI constituent des opérations d'aménagement foncier au sens du titre III du Code de l'urbanisme, avec les conséquences afférentes en droit de l'aménagement, qui permettent à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne. Outil coercitif en tant que les travaux déclarés d'utilité publique et notifiés aux propriétaires entraînent pour ceux-ci une obligation de faire, sous peine d'expropriation, l'ORI, comme le PRI, doit être distinguée des simples opérations à caractère incitatif et financier que sont souvent les OPAH.

### 1.2.1 Le champ de la restauration immobilière :

Il est défini par l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme, en ces termes :

“Les opérations de restauration immobilière 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.”

### **1.2.2 Les immeubles concernés :**

Tous types d’immeubles ayant une quelconque fonction d’habitation, soit du fait de leur construction, soit de celui de leur aménagement, entrent dans le champ de la procédure sans que celle-ci soit restreinte aux immeubles d’habitation stricto sensu, tels que hôtels, hospices, séminaires, casernes... à l’exclusion de locaux à statut et fonction exclusivement commerciaux. Ils doivent être dans un état de dégradation suffisant pour que, au regard des conditions d’habitabilité, soit justifiés des travaux relevant de l’utilité publique.

### **1.3 Contexte local :**

Le centre-ville de LA FERRE présente une partie importante de l’habitat privé dans un état de dégradation et/ou de vacance ; il concentre en outre des problématiques très spécifiques : découpe d’immeubles en petits logements locatifs, mauvaise qualité voire dangerosité des parties communes, prédominance de logements locatifs occupés vétustes et indignes, très forte vacance des rez-de-chaussée commerciaux et patrimoine bâti doté d’un intérêt architectural, mais souffrant d’un manque d’entretien ou de travaux de mauvaise qualité. La municipalité souhaite depuis de nombreuses années résoudre ce problème en incitant les propriétaires à réhabiliter leurs immeubles afin que les logements offrent de bonnes conditions d’habitabilité à leurs occupants et ne constituent plus de danger potentiel pour les locataires et la population ; l’effondrement, à Marseille, d’un immeuble de la rue d’Aubagne et ses conséquences dramatiques à douloureusement rappelé aux municipalités leurs obligations concernant l’habitat insalubre. Malheureusement, les propriétaires de longue date sont souvent dans l’impossibilité d’engager de coûteux travaux et les investisseurs attirés par le faible coût d’acquisition du foncier souhaitent en priorité rentabiliser leur mise de fonds et sont réticents à effectuer de nouvelles dépenses.

L’opération Opération programmée d’amélioration de l’habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU) initiée par la Communauté d’agglomération de Chauny-Tergnier-La Fère offre à la commune de La Fère l’opportunité d’appliquer, dans un cadre légal, une procédure d’Opération de Restauration Immobilière (O.R.I.) à l’immeuble situé 81, rue de la République ; ce type d’opération est également envisagée pour des immeubles situés 6 et 8, place Paul Doumer, 7 et 9 place Paul Doumer et 17-19 rue de la République recensés par le bureau d’études Page9.

### **1.4 Caractéristiques de l’immeuble concerné :**

L’immeuble du 81 rue de la République est de type mixte, constitué d’un rez-de-chaussée à usage commercial de 150 m<sup>2</sup> et de trois étages regroupant 6 logements d’habitation totalisant 291 m<sup>2</sup> de surface habitable. La propriété est répartie entre deux Sociétés civiles immobilières,

- La SCI LES ETOILES, domiciliée 2 rue Albert Camus - 02700 TERGNIER, gérée par M. BIDAULT Michel et propriétaire local commercial du rez-de-chaussée,
- La SCI du MAS de l’ESCARENE, domicilié 15 rue de l’Hôpital - 51150 PLIVOT, gérée par M. ROUSSEAU Pierre Henri et propriétaire des logements et parties communes.

## 2 Déroulement de l'enquête publique :

Trois permanences du commissaire-enquêteur ont été programmées :

Date de la permanence	Lieu de la permanence	Horaires de la permanence
Lundi 2 novembre 2020	Mairie de La Fère	9h à 12h (ouverture)
Samedi 7 novembre 2020	Mairie de La Fère	9h à 12h
Mercredi 17 novembre 2020	Mairie de La Fère	14h30 à 17h30 (clôture)

### 2.1 Bilan des permanences :

Ces trois permanences, qui auraient pu permettre aux propriétaires et locataires de l'immeuble de se prononcer sur l'adhésion au projet ou son refus, se sont terminées sur un constat de non implication des parties concernées.

## 3 Conclusions :

Cette enquête est régie par les textes suivants :

- le code de l'urbanisme notamment son article R. 313-23 ;
- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.121-1 et suivants et R.111-1 à R.131-14 ;
- la délibération du 13 février 2020 par laquelle le conseil municipal de LA FERRE sollicite l'ouverture d'une enquête publique travaux concernant une opération de restauration immobilière sur le territoire de la commune de LA FERRE;
- l'arrêté n°2020-133 en date du 21 septembre 2020 donnant délégation de signature, à M. Pierre LARREY, sous-préfet, secrétaire général de la préfecture de l'Aisne à M. Jérôme MALET, sous-préfet, directeur de cabinet du préfet de l'Aisne, à Mme Corinne MINOT, sous-préfète de l'arrondissement de Saint-Quentin aux directeurs, chefs de bureau et agents de la préfecture de l'Aisne
- le dossier présenté par la société Page 9, opérateur OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain), pour le compte de la commune de LA FERRE ;
- l'avis émis le 25 août 2020 par la direction départementale des territoires sur la recevabilité du dossier précité ;
- l'ordonnance de la présidente du tribunal administratif d'AMIENS en date du 15 septembre 2020, par laquelle elle désigne Monsieur Jean-Marc LE GOUELLEC, professeur de techniques industrielles, en retraite, en qualité de commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique concernant le projet précité.

Je base mes conclusions sur les éléments suivants :

Considérant que, précédemment à la procédure, les services de la ville et de l'agglomération ont bien réalisé une communication auprès des propriétaires pour les inciter à réaliser les travaux nécessaires,

Considérant que le dossier d'enquête était complet au sens de l'article R313.24 du Code de l'Urbanisme dans sa partie données financières, en l'occurrence valeurs de l'immeuble par lot et évaluation sommaire des coûts de travaux,

Considérant que les données financières fournies par le propriétaire au bureau d'études Page9 suffisent à s'assurer de sa capacité à mener à bien les travaux,

Considérant l'état de dégradation avancée des biens immobiliers concernés, du fait du défaut d'entretien minimum et l'état de péril imminent, irrévocable et important de l'immeuble,

Considérant le problème sanitaire et d'hygiène grave posé par la transformation de certains logements inoccupés en dépôt de détritux,

Considérant que le propriétaire a manqué à son devoir de gestion et semble pas mesurer l'étendue de ses obligations présentes et à venir ; qu'au demeurant ils n'ont à ce stade pas démontré leur capacité financière à assumer leur part dans cette O.R.I,

Considérant qu'à l'issue de la consultation publique, aucune personne n'a émis de remarque défavorable ou manifesté d'opposition au projet d'Opération de restauration immobilière concernant l'immeuble situé 81, rue de la République,

**Je formule un AVIS FAVORABLE à la déclaration d'utilité publique concernant une opération de restauration immobilière (O.R.I.) sur un immeuble situé 81, rue de la République à La FERÉ.**

Fait à Aguilcourt, le 12 décembre 2020

Jean-Marc LE GOUELLEC

Commissaire enquêteur