

**NOTE ARGUMENTAIRE DE SYNTHESE RELATIVE AU PROJET DE DUP RESERVE FONCIERE, DANS  
L'OPAH-RU DU QUARTIER DE LA GARE, COMMUNIQUEE AUX ELUS**

Page9 - Mars 2023

**ILOT JAURES-ROSET-LEBRUN dit du SECTEUR PHOENIX à CREIL**

**PROJET DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE RESERVE FONCIERE POUR UN FUTUR PROJET  
D'AMENAGEMENT URBAIN**

Dans l'objectif d'un réaménagement urbain et de la reconstruction future de l'îlot JAURES – ROSET – LEBRUN incluant le secteur et les immeubles LE PHOENIX, il est proposé aux élus de valider le dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique pour constitution d'une réserve foncière au profit de la Ville, sur le périmètre ci-dessous.



Dans le périmètre concerné (en vert sur le plan), quelques parcelles ou lots appartiennent déjà à la Ville, acquis au gré des opportunités. Ils sont identifiés ci-dessous et concernent :

1 garage et 1 local avec vitrine en entrée de rue Roset (XA 202 et XA312) 3 garages sur la parcelle XA9 (lots 101, 202 et 203), le local commercial, le grenier et la cave de la parcelle XA122 en copropriété du 32 rue Jean Jaurès et l'équipement la Locomotive rue Louis Lebrun, dont la partie arrière ferait partie de l'emprise foncière du périmètre d'aménagement futur.

*Carte des propriétés Ville sur l'îlot :*



### **Pourquoi constituer une réserve foncière Ville sur ce périmètre ?**

Jusqu'alors la Ville a privilégié les actions incitatives et de négociation avec les propriétaires pour mener à bien sa politique de renouvellement urbain et de lutte contre la dégradation de l'habitat :

- opérations d'amélioration de l'habitat incitatives,
- acquisitions immobilières amiables et négociées,
- échanges immobiliers négociés avec certains propriétaires...

Force est de constater aujourd'hui que certains projets sont dans l'impasse ou n'ont pas encore permis le renouvellement attendu du quartier : très coûteux à mettre en œuvre (à l'exemple de l'immeuble du Chic Parisien), ou longs à sortir de terre (à l'exemple de l'opération d'acquisition-démolition-reconstruction Jaurès-Union, des opérations de réhabilitation du 54 Jaurès, du 1 Quai d'Aval-29 Jaurès, du 15-17 L. Lebrun, etc), tous situés dans le quartier de la Gare.

## Inscription du projet d'aménagement futur dans le renouvellement urbain du quartier de la Gare

Cet îlot se trouve au cœur de l'OPAH de Renouvellement Urbain du quartier, lancée en 2020. Il présente une façade principale rue Jean Jaurès, sur un linéaire de 100 ml, dont :

- la pérennité de l'occupation des immeubles, tant commerciale qu'en matière de logement ne semble pas garantie aujourd'hui,
- l'entretien des immeubles n'a pas été réalisé ce qui a induit des dégradations importantes,
- la performance énergétique est mauvaise et nécessiterait des travaux complexes et coûteux du fait de la typologie des bâtis et leur implantation en front de rue, notamment en raison du durcissement de la réglementation relative au décret décence
- la vacance des immeubles s'étend et se prolonge dans le temps.

3

Quant au cœur de l'îlot, il est occupé :

- par plusieurs batteries de garages, plus ou moins utilisés, parfois détournés de leur usage initial,
- par une friche d'activité, qui sert actuellement de stockage d'encombrants divers,
- par des chambres meublées en alignement d'un immeuble constitué d'un unique rez-de-chaussée,
- par des dépôts d'encombrants et détritiques à l'air libre.

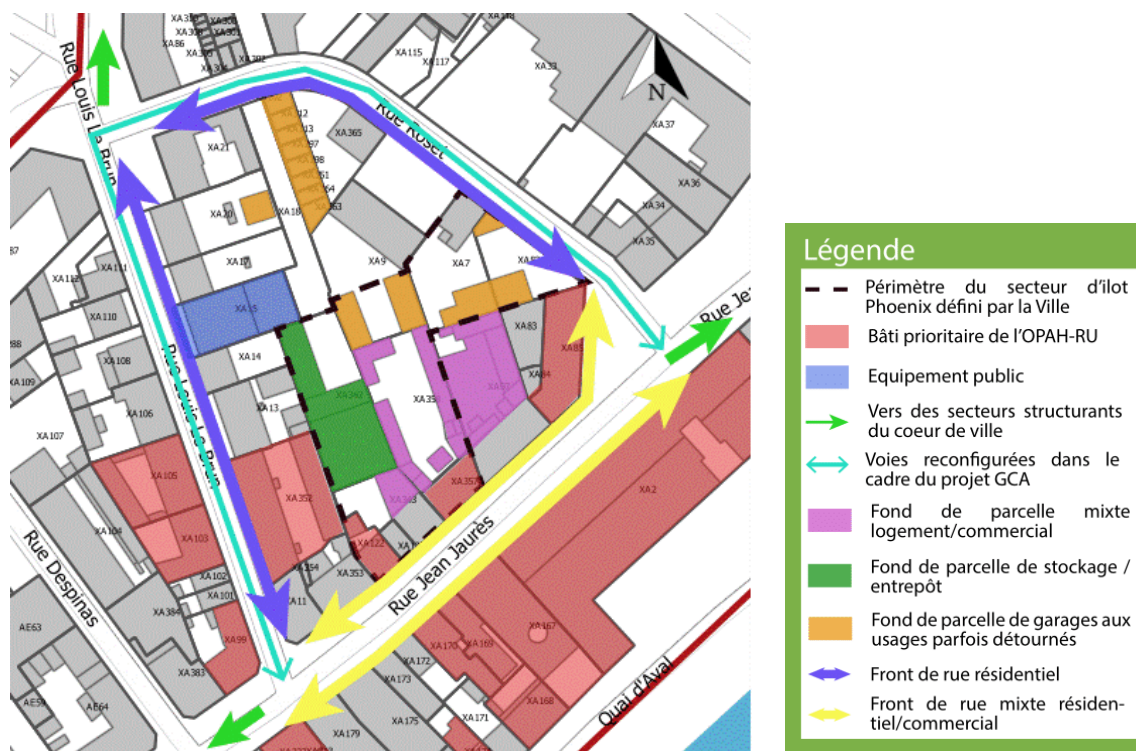
Son occupation présente donc une très faible densité, bien que l'îlot soit urbain.

En 2020 un 1<sup>er</sup> pas décisif a été franchi avec le lancement de l'OPAH-RU du quartier de la gare, visant clairement :

- une concentration des moyens, des financements et des actions sur le quartier de la Gare, qui cumule nombre de difficultés urbaines et sociales : Immeubles dégradés, squats et détournements d'usage de certains lieux, petits voire très petits logements locatifs, mauvais rapport qualité / prix des logements locatifs , paupérisation du quartier
- la lutte contre l'habitat dégradé et l'utilisation des outils coercitifs légaux à la disposition de la collectivité,
- le redressement des copropriétés fragiles et dégradées et leur accompagnement technico-financier dans la remise en bon état de fonctionnement,
- la valorisation urbaine et architecturale du quartier au travers d'une opération de ravalement de façades obligatoire.

L'ensemble de ces mesures est soutenu financièrement et administrativement par l'Etat.

## Vocation générale de l'ilot et intentions d'aménagement qui restent à préciser :



Une pré-étude urbaine a été réalisée en février 2021, par l'opérateur de l'OPAH-RU Page9, sur commande de la Ville, afin de lancer les débats sur les orientations d'aménagement de cet îlot. Elle définit les contours et grands axes d'une future opération d'aménagement. Il en ressort les **grandes orientations suivantes** :

Il s'agit, sur ce projet d'environ 3 300m<sup>2</sup> en centre ancien, de mener de front, des actions d'acquisition-démolition, d'acquisition-réhabilitation lourde, éventuellement d'imposer la restauration d'immeubles dont les travaux devront, préalablement, être reconnus d'utilité publique. Mener à bien un tel projet, dans le tissu ancien de la ville, nécessite, pour la collectivité, une maîtrise du foncier, rapide et simultanée, afin d'éviter toute spéculation immobilière ou blocage des négociations.

L'îlot est destiné à accueillir du logement de centre-ville, qualitatif et peu énergivore, de statut diversifié : locatif et en propriété occupante. En construction neuve pour le cœur d'îlot et, si possible, en réhabilitation – au moins partiel - de l'ancien en front de rue Jean Jaurès.

Il est également indispensable qu'il intègre du stationnement résidentiel, structuré et organisé, voire du stationnement de proximité et de courte durée, selon l'espace disponible.

Enfin le quartier a besoin d'espaces de respiration et de cheminements doux de déplacement, qui permettraient de relier les bords de l'Oise, le futur quartier Ec'Eau Port à la gare, dans un cadre agréable et sécurisé, inexistant aujourd'hui. Ces espaces de respiration pourront être publics pour certains, privés au pied des futures habitations pour d'autres.

**Les grands axes d'aménagement de l'îlot étant posés et la volonté politique affirmée, il est apparu judicieux de présenter un dossier de DUP Réserve Foncière afin d'engager les acquisitions indispensables auprès des différents propriétaires – nombreux – tout en poursuivant la réflexion plus fine, et la programmation du projet urbain.**



### **Estimation du coût global des acquisitions sur le périmètre désigné**

En janvier 2023, le Domaine a communiqué l'estimation foncière des immeubles, locaux et terrains concernés (hors immeubles appartenant déjà à la Ville).

L'ensemble des parcelles a été estimé à 2 400 000€ assorti d'une marge d'appréciation de + ou – 20% pour défaut de visites des immeubles, les propriétaires n'ayant pas permis ces visites au Domaine.