



## **NOTICE ARGUMENTAIRE**

### **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR RESERVE FONCIERE AU PROFIT DE LA VILLE DE CREIL**

#### **ILOT JAURES-ROSET-LEBRUN dit ILOT DU SECTEUR PHOENIX**

Page9 pour la Ville de CREIL / Juin 2023

**Page9**



**Maison de l'Amélioration de l'Habitat**  
18 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny  
60100 CREIL  
Tél: 03 65 36 00 25  
Mail: creilopahru@page9.fr



**PREAMBULE : CADRE JURIDIQUE D'INSCRIPTION DU PROJET DE RESERVE FONCIERE DE L'ILOT DU SECTEUR PHOENIX A CREIL .....4**

LA VILLE DE CREIL SERA LA BENEFICIAIRE DE LA DUP RESERVE FONCIERE. ....4	4
CADRE JURIDIQUE DU RECOURS A LA PROCEDURE DE RESERVE FONCIERE.....4	4
CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....5	5

**CHAPITRE 1 : LE CONTEXTE D'INTERVENTION, UNE POLITIQUE VOLONTARISTE EN FAVEUR D'UN HABITAT DE QUALITE .....6**

1.1 QUELQUES DONNEES DE CADRAGE.....6	6
1.2 POLITIQUE LOCALE EN MATIERE D'HABITAT ET D'URBANISME – STRATEGIE DE L'AGGLOMERATION ET DE LA VILLE DE CREIL EN CŒUR DE VILLE .....6	6
1.3 LE CONSTAT D'INSUFFISANCE DES PRECEDENTES OPERATIONS INCITATIVES D'AMELIORATION DE L'HABITAT : .....9	9
1.4 JUSQU'A CE JOUR .....11	11

**CHAPITRE 2 - QUARTIER DE LA GARE : PERIMETRE DE L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT EN RENOUVELLEMENT URBAIN .....13**

2.1 LES OBJECTIFS DE L'OPAH-RU (2020-2025).....13	13
2.2 SYNTHESE DES ACTES FORTS DE LA 1ERE ANNEE DE L'OPAH-RU.....13	13

**CHAPITRE 3 : PRESENTATION DE L'ILOT JAURES – ROSET – LEBRUN, DIT DU SECTEUR PHENIX .....17**

3.1 VOCATIONS GENERALES DE L'ILOT.....20	20
2 CONTENU, USAGES ET OCCUPATIONS DETAILLES DE L'ILOT .....21	21

**CHAPITRE 4 : JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE LA DUP .....24**

4.1 IDENTIFICATION DU SECTEUR, OBJET DE LA DUP .....24	24
4.2 UN CONTEXTE TRES SENSIBLE ET DEFAVORABLE AU RENOUVELLEMENT DU QUARTIER .....25	25
4.3 PERIMETRE DU DOSSIER DE DUP RESERVE FONCIERE : .....26	26
4.4 DES INTENTIONS DE PROJET D'AMENAGEMENT A PRECISER .....27	27

**CHAPITRE 5 : LES ENJEUX DE LA DUP RESERVE FONCIERE SUR L'ILOT PHOENIX .....29**

**CHAPITRE 6 : JUSTIFICATIONS DE L'URGENCE A ACQUERIR DANS LE CADRE DE LA DUP RESERVE FONCIERE .....30**

<b>6.1 UNE URGENCE A ACQUERIR SOUS DUP AFIN D’EVITER LA SURENCHERE DES COUTS FONCIERS ET LA SPECULATION :</b>	<b>30</b>
<b>6.2 UNE URGENCE A ACQUERIR AFIN QUE LA VILLE MAITRISE LE DEVENIR DE L’ILOT :</b>	<b>30</b>
<b>6.3 UN TEMPS LONG D’ACQUISITION QUI POURRAIT COMPROMETTRE LES AUTRES INVESTISSEMENTS PUBLICS DES ALENTOURS.....</b>	<b>34</b>
<b><u>ESTIMATIONS FINANCIERES DE LA DUP.....</u></b>	<b><u>35</u></b>
<b><u>ANNEXES .....</u></b>	<b><u>36</u></b>

# PREAMBULE : CADRE JURIDIQUE D'INSCRIPTION DU PROJET DE RESERVE FONCIERE DE L'ILOT DU SECTEUR PHOENIX A CREIL

---

## Bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique

La Ville de CREIL sera la bénéficiaire de la DUP Réserve Foncière.

4

## Cadre juridique du recours à la procédure de réserve foncière : Articles L.221-1 à L.221-3 du Code de l'Urbanisme relatifs aux réserves foncières et article L.300-1 relatif à l'aménagement foncier

Par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2023, les élus de la Ville de CREIL se sont prononcés favorablement et à l'unanimité, pour solliciter de la Préfecture, l'ouverture d'une enquête publique préalable à la réalisation d'une Déclaration d'Utilité Publique en vue de la constitution d'une réserve foncière, destinée à un futur projet d'aménagement d'envergure, dans le secteur urbain dit de l'ilot Phoenix (cf. cartographies et photographies des lieux concernés).

Cette demande s'inscrit dans le cadre juridique du livre II du Code de l'Urbanisme intitulé « réserves foncières », et en particulier de son article L221-1, selon l'extrait suivant :

*L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1.*

...

Conformément, à l'article L300-1 du livre III du Code de l'Urbanisme « aménagement foncier », reproduit ci-dessous, le futur projet d'aménagement – dont le contenu détaillé reste à définir – justifie, à plusieurs titres, le recours à la procédure de réserve foncière :

- du fait de son positionnement urbain,
- de la pression du marché immobilier existante dans ce quartier de la ville,
- de la présence de friche d'anciennes activités et d'immeubles d'habitation très dégradés, pour certains abandonnés,
- de l'envergure du projet et de la mixité des fonctions souhaitées, en termes d'habitat, de services et d'équipements, de liaisons nouvelles avec les quartiers existants.

*Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre*

*en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.*

*L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.*

## Cadre juridique de l'enquête publique de déclaration de DUP réserve foncière

5

Conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, article R112-5, la Ville de CREIL a adressé le présent dossier à Madame le Préfet, justifiant de la demande de déclaration d'utilité publique sur le périmètre urbain du secteur de l'ilot Phoenix.

Rappel de l'Article R112-5 :

*Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

*1° Une notice explicative ;*

*2° Le plan de situation ;*

*3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*

*4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.*

L'enquête publique concernant exclusivement la commune de CREIL, celle-ci sera ouverte à la mairie de CREIL, conformément à l'article R112-9 du Code de l'Expropriation.

Les conditions d'ouverture, le déroulement de l'enquête publique, l'arrêté préfectoral à l'issue de l'enquête publique, ainsi que la publication de l'avis d'information au public, seront conformes aux articles R112-12 à R112-16 du même code de l'expropriation.

# CHAPITRE 1 : LE CONTEXTE D'INTERVENTION, UNE POLITIQUE VOLONTARISTE EN FAVEUR D'UN HABITAT DE QUALITE

---

## 1.1 Quelques données de cadrage

CREIL est une ville de centre de taille moyenne, qui compte plus de 35 500 habitants. Son cœur de ville en compte, à lui seul, 12 000 et se caractérise par :

- une population en augmentation (+ 1700 habitants entre 2006 et 2015) depuis plusieurs années, comme pour l'ensemble de la ville.
- une part plus faible des familles (56% des ménages) que dans la ville entière (65%), alors que les ménages d'une seule personne (38% des ménages) sont proportionnellement plus nombreux que dans la ville entière (32%).
- La proportion de la population active occupée est sensiblement supérieure à celle de la ville entière (59% contre 50%).

6

## 1.2 Politique locale en matière d'habitat et d'urbanisme – Stratégie de l'agglomération et de la ville de Creil en Cœur de Ville

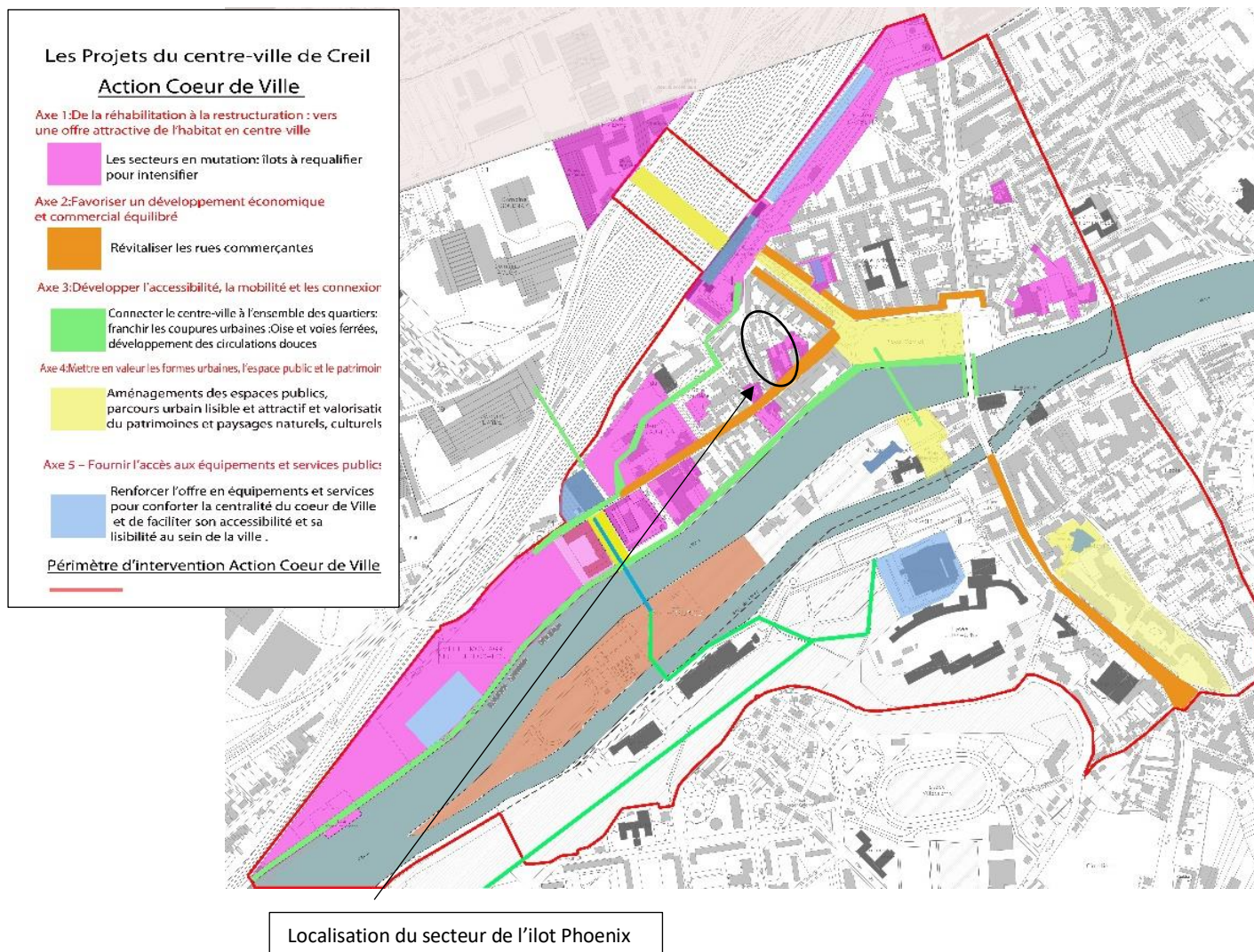
Tout en s'inscrivant dans les politiques passées en faveur du développement du territoire, la récente stratégie a pour cadre général l'engagement de la Ville dans un dispositif Action Cœur de Ville, signé dès juillet 2018 avec l'Etat, la Communauté d'Agglomération et les partenaires financiers impliqués. L'engagement dans une dynamique d'amélioration des conditions de vie de ses habitants et de confortation des fonctions essentielles de son centre-ville est réel : accueil de population dans un habitat digne et un cadre de vie agréable, y compris en centre ancien, animations culturelles et accès à des équipements commerciaux et de services qualitatifs et diversifiés.

Globalement, cet engagement appelle une stratégie d'ensemble afin d'espérer résoudre des problématiques multiples, fortement imbriquées.

A l'échelle locale, les élus y déclinent les actions et moyens qu'ils s'engagent à mettre en œuvre pour enrayer le déclin du cœur de ville de Creil et engager sa revitalisation.



## UN CŒUR DE VILLE A REINVENTER



Des dynamiques de transformation urbaine plus larges sont déjà engagées à ce jour, autour du pôle Gare et du nouveau quartier de l'Éc'eu Port et constituent les axes structurants du développement à venir. Un des objectifs est de densifier et repeupler le Cœur de ville, par une programmation de 800 logements neufs à l'horizon 2025 **ET** par la reconquête d'îlots insalubres, composés d'immeubles anciens dégradés qu'il faudra soit rénover soit démolir, à l'image de l'îlot Jaurès-Roset-Lebrun (secteur Phoenix) qui nous intéresse dans le présent dossier.

**La résorption de l'habitat indigne et la lutte contre l'exploitation de la misère sociale (marchands de sommeil) constituent la toute première priorité du volet Habitat du projet Cœur de ville.**

Le programme Action Cœur de Ville cible en particulier le centre-ville et le quartier de la gare (dont l'îlot dit du secteur Phoenix) en tant qu'espaces urbains à requalifier. Stratégie qui est confirmée par les élus locaux, qui décident, en août 2020, du lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU), signée avec l'Etat, sur le quartier de la Gare.

En parallèle d'opérations de constructions neuves engagées (ZAC Ec'Eau Port notamment), sur les espaces de reconquête de friches industrielles, aux abords immédiats du centre-ville et en bord de l'Oise, l'OPAH-RU vise spécifiquement la reconquête de l'habitat ancien d'un quartier historique de la Ville, tampon entre le centre-ville et la gare SNCF, elle-même concernée par un projet d'envergure de redimensionnement et requalification.

Conscients de la dégradation du bâti ancien privé du quartier, mais malgré tout, de son attractivité pour un certain nombre de ménages :

- Trouvant dans le quartier de la Gare des petits logements ou des logements locatifs insuffisants dans le parc public et d'accès immédiat ;
- Une proximité avec la gare SNCF leur permettant de se rendre à Paris, gare du Nord, en une vingtaine de minutes ;
- Une proximité avec le centre-ville, ses commerces et ses services...

Les élus locaux entendent mener une politique volontariste de lutte contre les dégradations, les abandons de bâtis et petits trafics urbains, qui véhiculent aujourd'hui l'image d'un quartier s'enfonçant dans la pauvreté et la petite délinquance.

**Depuis plusieurs années des actes et dispositifs opérationnels ont été mis en œuvre par la Commune et la Communauté d'Agglomération, afin d'entamer un processus dynamique de requalification de l'habitat ancien, notamment :**

- La création d'un service communal d'hygiène et de santé en 2009 pour lutter contre l'habitat indigne. Le nombre de sollicitations ne cesse d'augmenter, comme les moyens mis en œuvre par la collectivité. En 2019, le service a enregistré une centaine de signalement concernant l'habitat, dont 50% ont donné lieu à un courrier de mise en demeure de réalisation de travaux. Parmi ces dossiers, 7 arrêtés de péril, 3 arrêtés pris sur les pouvoirs de police générale du Maire, 5 dossiers d'insalubrité ont été engagés auprès de l'ARS. En 2020 et 2021, dans le cadre de l'OPAH-RU les signalements pour danger et non-conformité de l'habitat se multiplient et 2 premiers dossiers de mise en sécurité avec prescription de travaux d'urgence sont déposés.
- La mise en place du permis de louer, de la déclaration de louer et du permis de diviser, dès 2019 afin de mieux contrôler la conformité des logements et leur décence lors de leur mise sur le marché locatif porte ses fruits : ainsi, le service enregistre sur l'année 2022 , 130 dossiers en moyenne de demande d'autorisation de mise en location (et émet 11 avis défavorables).
- Au sein du service Urbanisme, le suivi de la politique foncière s'intensifie : les emplacements réservés du PLU de la Ville et le plan d'actions foncières sur les dents creuses, permettent les acquisitions de friches industrielles, d'îlots dégradés et stratégiques en partenariat avec l'ACSO et l'EPFLO.

Enfin, la programmation nouvelle de logements et la diversité de l'offre sont des enjeux essentiels pour répondre aux besoins et faire évoluer la mixité sociale, notamment dans ce quartier de la gare.



Ces outils, bien qu'indispensables, ne suffisent pas à reconquérir durablement et à inverser rapidement l'image du quartier de la gare. Ils demeurent trop partiels dans leur application et les sanctions – ne relevant pas pour nombre d'entre elles de la compétence de la Commune –, sont trop peu appliquées, longues à mettre en œuvre ou insuffisamment dissuasives.

### 1.3 Le constat d'insuffisance des précédentes opérations incitatives d'amélioration de l'habitat :

Deux précédentes opérations d'amélioration de l'habitat ont été menées par la Ville, la dernière en 2013-2016. Si elles ont permis de financer certaines réhabilitations de logements à CREIL, grâce au volontariat de propriétaires privés – occupants ou bailleurs - elles n'ont absolument pas été opérantes sur les immeubles les plus vétustes et notamment sur le quartier de la Gare.

Essentiellement propriétés de bailleurs privés ou petites copropriétés, les immeubles du quartier de la Gare n'ont pas fait l'objet de réhabilitation depuis de nombreuses années et n'ont connu, au mieux, qu'un entretien minimal :

- Les bailleurs n'y ont pas vu leur intérêt financier du fait de l'existence d'une réelle pression immobilière locative, leur permettant de louer facilement des logements de médiocre qualité, à un prix moindre qu'en Ile de France ;
- Les copropriétaires, parfois modestes, souvent bailleurs, n'avaient, soit, pas les moyens financiers d'entretenir les immeubles ou ne se mettaient pas d'accord sur les travaux à entreprendre, soit n'en voyaient pas l'intérêt dans le cadre d'un marché locatif tendu.

Les visites réalisées en 2021, puis 2022, sur nombre d'immeubles et de logements du quartier, comme les 1<sup>ers</sup> dossiers de travaux d'urgence, sous arrêtés municipaux de mise en sécurité, urgents ou ordinaires, confirment l'immobilisme des propriétaires sur le sujet, passé et présent.



Immeuble locatif rue Louis LEBRUN : placé en projet municipal d'Opération de Restauration Immobilière, dont l'enquête publique de DUP Travaux s'est déroulée en Novembre 2022.



Immeuble locatif 71-73 rue Jean Jaurès : également placé en projet d'Opération de Restauration Immobilière



Copropriété 5 Quai d'Aval : non immatriculée, non gérée, comprenant des logements locatifs indignes



Copropriété 1-29 rue J. Jaurès / quai d'Aval : immatriculée en 2021 et placée sous administration judiciaire depuis

**Les dérives du quartier, en matière d'habitat, sont nombreuses aujourd'hui :**

- **Habitat locatif indigne ou non décent, mais pourtant rentabilisé par le versement d'allocations logements**, majoritairement en tiers payant au propriétaire,
  - **Logements vacants de longue durée**, par volonté de leurs propriétaires de ne pas les remettre sur le marché : par peur des « mauvaises » occupations, parce que des logements nécessitent de gros travaux de remise en état, ...
  - **Absence de grands logements**, moins rentables pour les investisseurs, qui obligent les familles à s'entasser dans de trop petits logements ou à quitter le quartier,
  - **Logements peu réinvestis** intérieurement et extérieurement, en mono ou en copropriétés, qui trouvent néanmoins preneurs, face aux tensions du marché,
  - **Passoires thermiques**,
  - **Copropriétés non immatriculées et/ou non gérées**, parfois à la dérive
  - Squats...
  - A cela s'ajoutent les problèmes **d'inondation récurrents des sous-sols** des immeubles, principalement du Quai d'Aval et de J. Jaurès avec des conséquences potentielles ou avérées sur la structure du bâti
- **La politique foncière et urbaine de la Ville doit permettre de lutter contre ces dérives et accompagner la revalorisation du quartier**, par des actes d'acquisition-démolition-reconstruction, d'acquisition-restauration, par l'application de procédures coercitives face à l'absence de réaction des propriétaires (ORI, THIRORI, constats de non-décence, arrêtés de mise en sécurité, travaux d'urgence, travaux d'office...), sollicitations de la CAF et de l'ARS.

L'OPAH-RU du quartier de la Gare fait ainsi l'objet de la signature d'une convention entre l'Etat et la Ville, le 21 Juillet 2020. En complément, le Conseil Municipal décide également de mettre en place l'ensemble des outils d'intervention sur l'habitat ancien, à disposition des collectivités, en contraignant – par l'activation légale des outils et textes en vigueur -, les propriétaires bailleurs privés et les copropriétaires à mettre aux normes leurs immeubles, à procéder à des travaux complets et énergétiquement cohérents, y compris des travaux de ravalement.

## 1.4 Jusqu'à ce jour ...

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

- 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), longs à sortir de terre (à l'exemple de l'opération d'acquisition-démolition-reconstruction Jaurès-Union, des potentielles opérations de réhabilitation du 54 Jaurès, du 1 Quai d'Aval-29 Jaurès, 15-17 L. Lebrun, etc), tous situés dans le quartier de la Gare.

**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 :
  - o Immeubles dégradés en nombre
  - o Squats et détournements d'usage de certains lieux
  - o Uniformité des logements locatifs de petite, voire très petite superficie
  - o Mauvais rapport qualité / prix des logements locatifs
  - o Paupérisation du quartier
- la lutte contre l'habitat dégradé et l'utilisation de l'éventail d'outils coercitifs légaux à la disposition des collectivités,
- le redressement des copropriétés fragiles et dégradées, souvent petites et paupérisées 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 des mesures est soutenu financièrement et administrativement par l'Etat.

## CHAPITRE 2- QUARTIER DE LA GARE : PERIMETRE DE L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT EN RENOUVELLEMENT URBAIN

---

### 2.1 Les objectifs de l'OPAH-RU (2020-2025)

13

Le quartier de la gare est donc de fait un quartier de bâtis anciens, peu entretenus voire dégradés, accumulant les difficultés économiques et sociales. Sa perte d'attractivité pour une catégorie de la population, et l'incapacité des différentes OPAH à modifier l'image du quartier, ont amené les élus à engager une OPAH-RU sur un périmètre réduit, à proximité de la gare. **L'objectif de cet outil est ainsi de concilier actions incitatives et coercitives, afin de modifier en profondeur et durablement l'image du quartier.**

L'OPAH-RU (2020-2025) s'inscrit dans la dynamique du plan national Action Cœur de Ville, visant à améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes, et d'aider à conforter le rôle moteur de ces villes dans le développement du territoire. Le périmètre de l'OPAH-RU a également été choisi par sa proximité directe à deux projets structurants pour la Ville de Creil et l'ACSO : « Gare Cœur d'Agglomération » et la ZAC « Ec'Eau Port Fluvial ». Pour les élus, il est essentiel d'agir sur ce quartier, afin qu'il puisse s'ancrer pleinement dans le développement urbain à venir. Les objectifs principaux de l'opération sont ainsi définis :

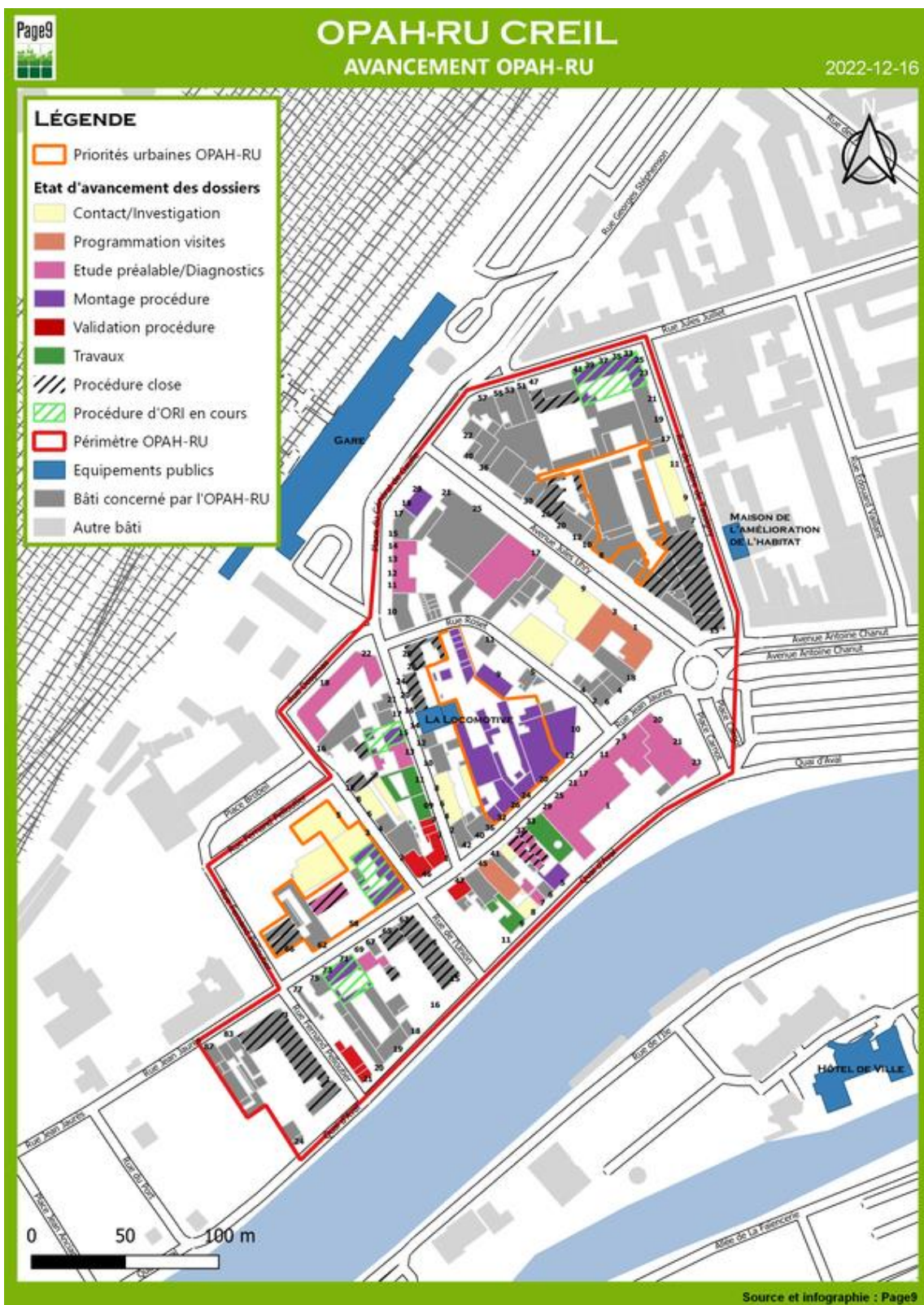
- L'accompagnement social, technique et financier des copropriétés dégradées et non-gérées ;
- La lutte contre l'habitat indigne, au besoin par l'utilisation d'outils coercitifs ;
- L'assainissement et la restructuration d'ilots pré-identifiés.

### 2.2 Synthèse des actes forts de la 1ère année de l'OPAH-RU

En amont de l'OPAH-RU, une étude pré-opérationnelle externalisée avait défini 19 adresses dites prioritaires, à investiguer en année 1 du Suivi Animation de l'opération.

**Trois ilots avaient été définis comme prioritaires par les services de la Ville. Suite à la 1<sup>ère</sup> année d'opération, l'ilot Jaurès-Roset-Lebrun a été conservé comme secteur prioritaire d'intervention**, et les adresses prioritaires de l'OPAH-RU ont été redéfinies et validées en Comité de Pilotage, selon la cartographie suivante :







Une Opération de Ravalement de Façade Obligatoire (ORFO) a également été votée par les élus de la commune, et a débutée fin janvier 2022, participant à la revalorisation du périmètre sur une durée de 4 ans. L'Arrêté Préfectoral inscrivant la commune de Creil sur la Liste des communes où le ravalement est obligatoire est en vigueur depuis cette même date. Les linéaires ciblés par l'ORFO sont cartographiés ci-contre :



15

Face au contexte et aux investigations de Page9 (opérateur du suivi-animation de l'OPAH-RU) en lien de travail étroit avec les services de la Ville, dont le Service Communal d'Hygiène et de Santé – qui coordonne l'opération pour la Ville –, **les 1<sup>ers</sup> actes forts de l'opération, sont à ce jour :**

- Les choix stratégiques des élus locaux relatifs aux priorités d'interventions : des immeubles emblématiques du quartier, immeubles d'angles ou traversants, copropriétés non ou mal gérées et dégradées ;
- L'obtention d'inscription de la Ville de CREIL, auprès du Préfet, sur la liste des communes du département de l'Oise, en ravalement obligatoire ;
- La désignation de linéaires d'immeubles en ravalement obligatoire et l'animation de l'ORFO jusqu'en 2025, sur des axes majeurs et dégradés du quartier de la gare, ainsi que l'étude et la validation des 1<sup>ers</sup> dossiers de ravalement ;
- Les 1<sup>ères</sup> mesures de mise en sécurité et de sauvegarde des immeubles du quartier : arrêtés de mise en sécurité, identification de logements en non-décence et conservation d'allocation logement, procédures pour manquement au Règlement Sanitaire Départemental, sollicitation de l'ARS pour arrêtés d'insalubrité ;

- Le projet d'Opérations de Restauration Immobilière sur 4 immeubles du quartier : premières ORI en montage sur le département qui ont fait l'objet d'une enquête publique en Novembre 2022 et de conclusions favorables du commissaire-enquêteur, pour 3 des immeubles ;
- **3 pré-études urbaines commandées par la Ville, avec diagnostics et esquisses de projets d'acquisition – restructuration – démolition – reconstruction, qui ont conduit les élus à considérer l'urgence de la situation de l'îlot dit du secteur Phoenix, au cœur du quartier de la Gare.**

## CHAPITRE 3 : PRESENTATION DE L'ÎLOT JAURES – ROSET – LEBRUN, DIT DU SECTEUR PHOENIX



17

C'est un îlot central dans le quartier, dont la façade la plus animée s'étend rue Jean Jaurès sur un linéaire de 100 mètres, où le bar le Phoenix a donné l'identité de l'îlot (*cf. plan des occupations et usages ci-dessous*).

**Il s'agit très clairement d'un îlot urbain dont les occupations sont hétéroclites**, mais principalement à usage commercial, d'anciennes activités et de garages privés. Il affiche une façade commerciale rue J. Jaurès quasi mono-orientée en termes d'activités et comprenant plusieurs rez-de-chaussée vacants ou de faible activité. A l'exception d'une laverie automatique le linéaire est constitué de bars, PMU, fast-food (actuellement fermé) et d'un café-salon de thé peu ouvert. **Le cœur d'îlot est sous-occupé**, principalement par plusieurs batteries de garages et de la friche d'activité.

L'intérieur de l'îlot est de très faible densité. Un ancien atelier, vacant de longue date et en mauvais état, occupe 1/7<sup>e</sup> du périmètre visé par la DUP. Il est accessible aux voitures uniquement par la rue Roset et oblige la traversée de l'îlot par un large chemin non stabilisé. Cet

entrepôt est squatté occasionnellement par des individus passant par un porche, accessible depuis la rue Jean Jaurès.

Des garages privés, en batterie, dont une partie à l'état de friche, occupent 1/8<sup>e</sup> du périmètre, également accessibles par la rue Roset.

Identification de la vacance sur l'ilot (juin 2023) :

Section cadastrale et adresse	Occupation Immeuble	Statut d'occupation	observation
XA 0097 : 14-16-18-20 Jean Jaurès	RdeCh : 2 commerces : salon de thé Ping Pong et restauration rapide Nostalgie Restaurant	Vacants	Le salon de thé ouvre à de rares moments
	2 logements aux étages	Etages entièrement vacants au 16. 1 <sup>er</sup> étage occupé au 18-20	
XA 0122 : 32 Jean Jaurès	RdeCh : 1 ancien commerce	Vacant	Suite à incendie, vitrine occultée
	Etages : 4 logements	Entièrement vacants	Copropriété immeuble totalement vacant
XA 0342 : 28 Jean Jaurès	Entrepôt	Vacant	
XA 0009 : 7 Roset	Garages en batterie (2 bâtis)	Partiellement vacants	Copropriété. Certains garages ne sont plus utilisés
XA 313 XA 363 XA 364 XA 351 XA 398 XA 397	Garages	Vacants	

En fonction des opportunités de vente la Ville s'est rendue propriétaire de 2 d'entre eux en 2014, de 3 autres, en cœur d'îlot, en 2017 et 2018. Leur acquisition au coup par coup s'avère extrêmement longue et aléatoire.

La Ville de Creil n'est donc propriétaire que de peu de parcelles sur ce secteur : 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), ainsi que le local commercial, le grenier et la cave de la parcelle XA122 en copropriété du 32 rue Jean Jaurès.

*Carte des propriétés Ville sur l'îlot :*



6 chambres meublées, dans un bâti construit uniquement en rez-de-chaussée, mono-orientées, ont le statut officiel, de chambres d'hôtel (parcelle XA358). Il y a quelques années, elles étaient à usage d'hébergement d'urgence, mais le propriétaire dit avoir rompu le contrat avec le SAMU social. Elles occupent le centre du périmètre.

Leur propriétaire est également le propriétaire du bâti dans le prolongement (avec 2 SCI nommées SCI du 30 rue Victor Hugo et SCI du 28 rue Jean Jaurès), en front de la rue J. Jaurès (numéros 26 et 28 – parcelles XA357, 343 et 123). Il occupe lui-même une partie de l'immeuble sur rue, le reste étant loué. Le cœur de la parcelle XA 358 est à usage de jardin privatif et de terrasse pour le bar le Phoenix.

Reste enfin l'arrière du fast-food et salon de thé, constitué d'une pièce unique et aveugle (à l'exception d'une porte sur cour intérieure), dont l'usage semble commercial, mais est toutefois peu défini.

En janvier 2023, le fast-food ferme pour une durée indéterminée, suite à une bagarre ayant éclaté sur place et le salon de thé n'est ouvert qu'occasionnellement.



### 3.1 Vocations générales de l'îlot

La cartographie suivante permet de visualiser les enjeux liés à l'îlot. Le cœur d'îlot est peu qualitatif : garages aux usages détournés ou non utilisés, entrepôts vacants et squattés, commerce en front de rue (salon de thé ou chambres à vocation potentielle d'hôtel, donnant directement sur la terrasse du bar « Le Phoenix »).

De nombreuses interventions prioritaires, choisies par les élus, jouxtent l'îlot : restauration du Chic Parisien (parcelle XA85, à l'angle de la rue Jean Jaurès et Roset), emblématique de la volonté de réhabilitation qualitative de l'ancien ; remise en gestion des copropriétés dégradées et mal gérées ; veille des rez-de-chaussée commerciaux et réaffectation.

Ces priorités ne sont pas anodines, puisqu'elles sont également situées dans l'aire d'influence directe de la place du marché (place Carnot) et de la gare. Le secteur d'îlot Phoenix se situe de fait dans le secteur d'impact du projet Gare Cœur d'Agglo, avec une reconfiguration des voies prévue et une nécessité de densifier afin de répondre aux enjeux de l'intensification du trafic ferroviaire.

**La cartographie ci-après présente le schéma d'organisation actuel de l'îlot et de son pourtour, issu de l'étude urbaine de 2021 : les principaux axes de circulation autour de l'îlot, les occupations des immeubles du front bâti et du cœur d'îlot. En pointillé noir, une 1<sup>ère</sup> esquisse du périmètre possible de DUP réserve foncière.**





## 2 Contenu, usages et occupations détaillés de l'ilot

### Constat : usages et occupations

XA 123 et 343 :  
Cour, local commercial Jaurès et 3 logements (R+1+C)  
Cour encombrée, délabrée, logement sous combles non décent.  
Prop. : SCI du 28 rue Jean Jaurès



XA11 :  
Bar Le Derby et 6 logements  
Monopropriété : LE DERBY



XA 353 :  
2 commerces et 4 logements  
Monopropriété : ZEHAR Noui



XA97 :  
2 commerces Jaurès (kebab et salon de thé partiellement fermés) + 2 logements vacants.  
Combles ouverts investis par les pigeons.  
Monopropriété : VARTERES I

XA 357 et 358 :  
6 chambres meublées sur cour + bar le Phoenix et restauration rapide chicken food sur rue + 6 chambres en étage et 2 logements Jaurès  
XA 357 copropriété : BOURAIYA Ahmed et SCI 30 rue Victor Hugo  
XA 358 : SCI BOURAIYA Sabah



XA 122 :  
Ancien commerce et 4 logements vacants en étages en partie sinistrés par un incendie.  
Commerce vacant + cave + grenier, propriété Ville de Creil  
En copropriété avec ZEHAR Noui (2), DEHAFFREINGUE (décédé) et LEFORT Gilbert (décédé)



XA365 :  
4 logements bon état  
Monopropriété SEMA



XA9 :  
3 logements, 1 bureau, bon état  
Copropriété : BIABIANY/PEPIN,  
MYSUS, KOCGOZ/OZTURK (2),



XA 7 :  
2 logements en PO et locatif, bon état  
Monopropriété KAVAC Oruc



XA 202 et XA 313 : locaux OPAH  
ACSO. Propr. : Ville de Creil  
XA 313, 397, 398, 351, 364, 363 :  
garages a priori vacants, dont 3 en  
propriété Ville de Creil



XA 82 :  
3 garages- Friche rue Roset  
Monopropriété LAVAUD Alain. Rachat  
Ville de Creilou EPFLO négocié



XA 17 et 20 :  
Fonds de parcelles et garage a priori  
vacant.  
Parcelles utilisées pour du  
stationnement informel. Problèmes  
sanitaires du fait du dépôt  
d'encombrants et détrit. us.  
Monopropriété MERLETTE Alain



XA 18 :  
Problèmes sanitaires du fait du dépôt  
d'encombrants et détrit. us.  
Passage en copropriété avec la Ville

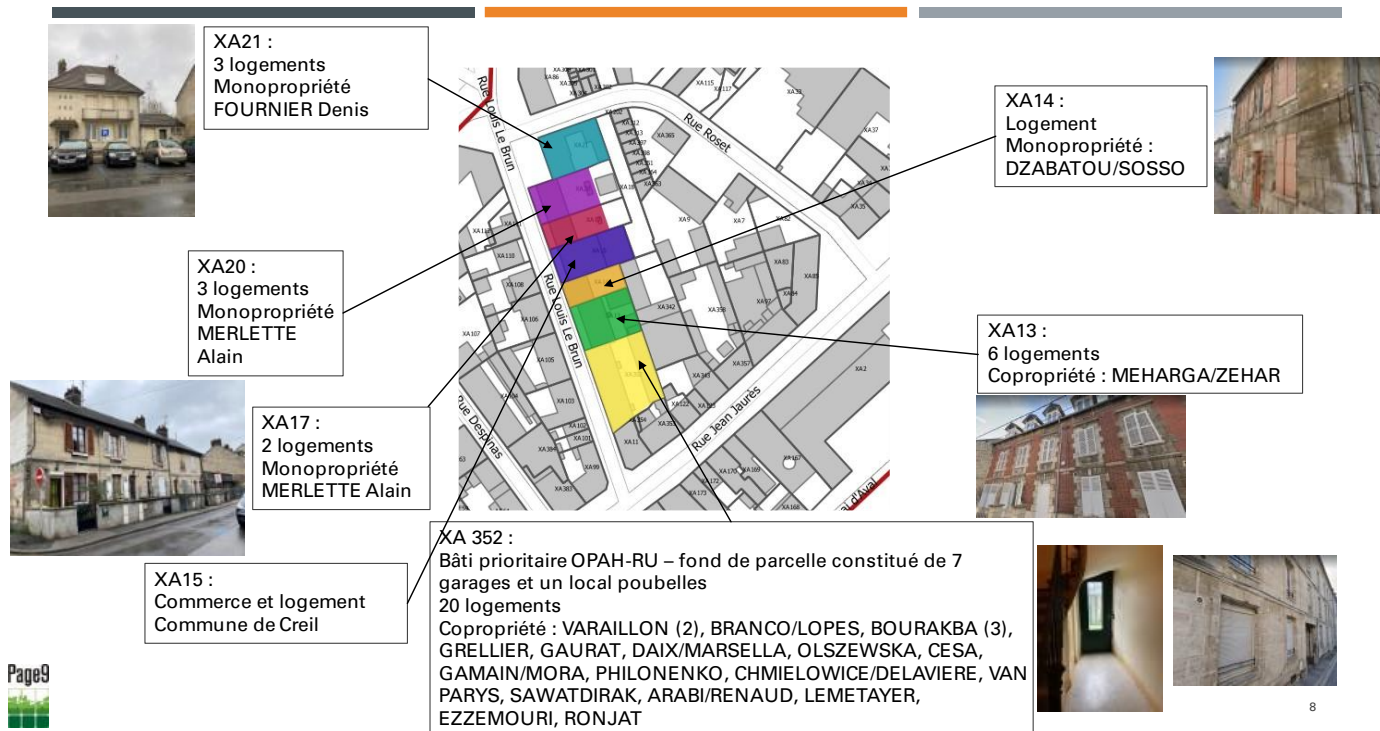


XA 342 :  
Stockage/entrepôt commerce et logement  
a priori vacants  
Monopropriété : BOUCHER Patrice



XA9 :  
8 garages aux usages  
détournés  
Copropriété : KAVAK (3), SCI  
30 rue Victor Hugo (2)



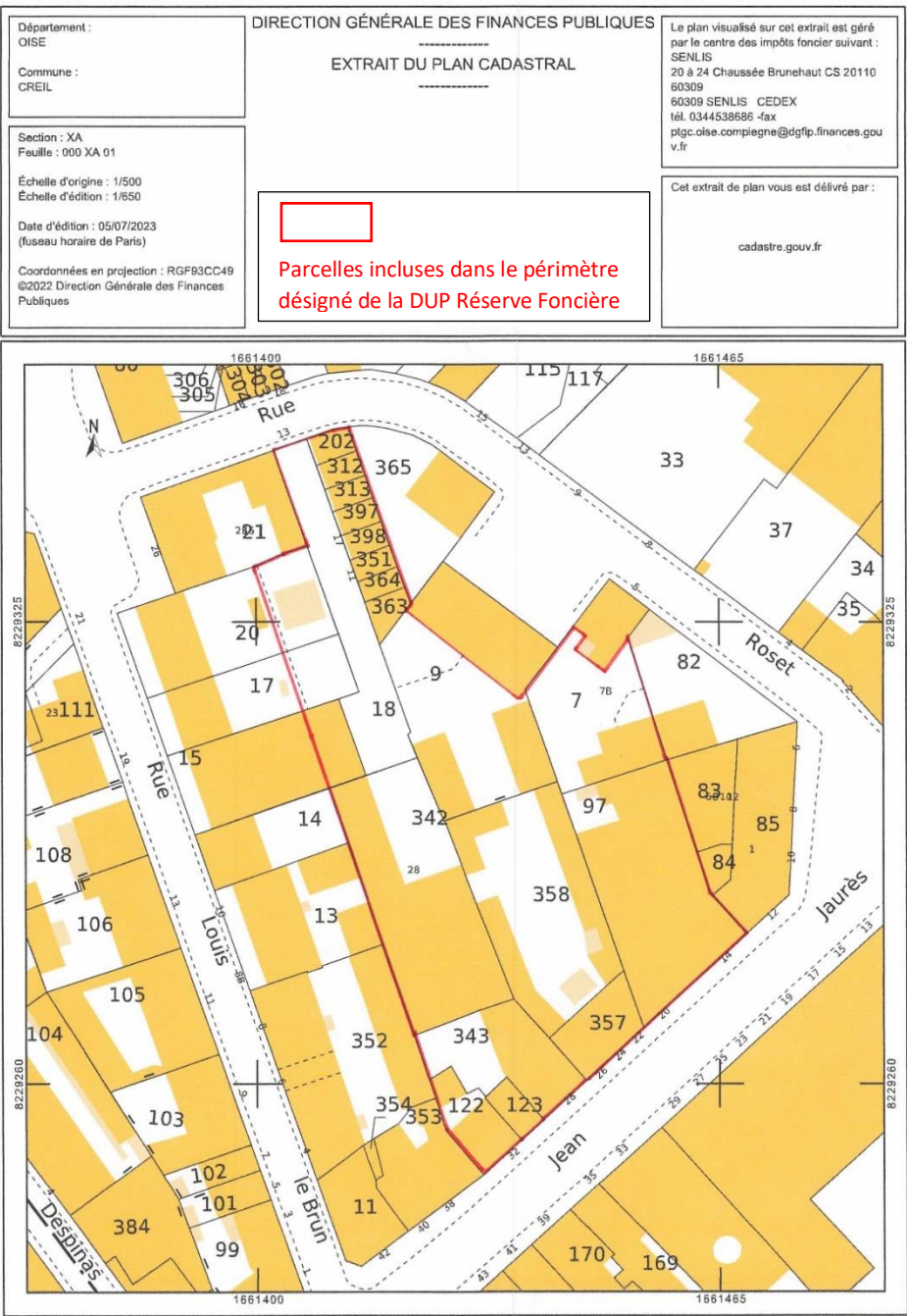




# CHAPITRE 4 : JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE LA DUP

## 4.1 Identification du secteur, objet de la DUP

En fonction de l'occupation du secteur, les parcelles identifiées au recyclage foncier (curetage, démolition, nettoyage) et objet de la DUP sont les suivantes :



## 4.2 Un contexte très sensible et défavorable au renouvellement du quartier

L'îlot dit du secteur Phoenix se présente aujourd'hui dans un environnement urbain, habitat, commercial et social qui ne cesse de se dégrader et qui a incité **la Ville à préempter, sur DIA, plusieurs biens à l'intérieur de l'îlot : un lot commercial dans une copropriété non gérée et plusieurs lots de garages**

25

- Environnement urbain : une organisation du cœur d'îlot anarchique et des usages détournés ou inappropriés, qui justifient l'intervention de la puissance publique ; dépôts sauvages de détritrus ; détérioration de la barrière d'accès au cœur d'îlot installée par la Ville afin de filtrer les accès ; utilisation d'un garage en volière ; garages abandonnés ; local d'activité désaffecté ....

Des pratiques et usages des lieux qui perturbent le voisinage : dépôts illicites d'encombrants, petits trafics.

- Les habitations : des problèmes de décence au 28 Jaurès (logements des étages) ; combles ouverts sur l'extérieur au 22 Jaurès (salon de thé Ping Pong) et envahis par les pigeons, vacance des étages ; absence totale de relations avec les propriétaires malgré plusieurs courriers et tentatives de contact ; incendie en avril 2020 aux étages du 32 rue Jean Jaurès où les logements sont tous vacants à ce jour.

- Les locaux commerciaux et d'activités : rachat par la Ville du rez-de-chaussée commercial du 32 Jaurès, après l'incendie, pour mise en sécurité des lieux, vacance du rez-de-chaussée.

Vacance du n°20, ex. fast-food à ce jour fermé.

Ouverture aléatoire du n°18, le salon de thé.

Présence d'activités travaillant avec le voisinage : bar le Phoenix, laverie automatique, petites restaurations rapides.

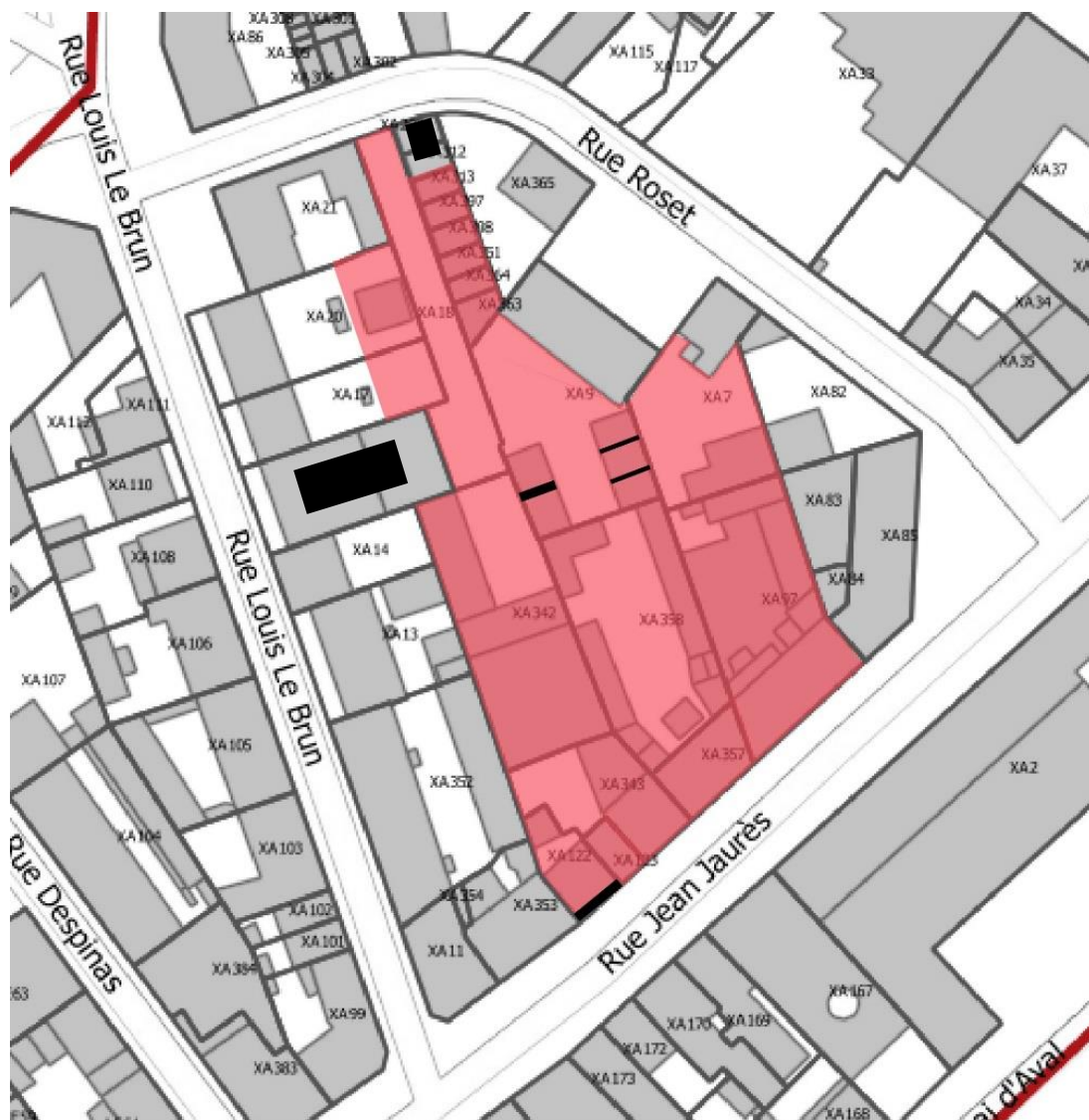
- L'usage des chambres en cœur d'îlot : leur statut et leur mode d'occupation sont opaques. Ont-elles été conçues et déclarées en tant qu'hôtel ? S'agit-il de chambres meublées louées à la semaine ou au mois ?

Autrefois à usage d'hébergement d'urgence pour le SAMU Social, elles semblent actuellement en location meublée banalisée.

#### 4.3 Périmètre du dossier de DUP réserve foncière – précisions :

Au sein de l'ilot, certaines parcelles ou lots de copropriétés (en noir sur le plan ci-dessous) sont déjà propriétés de la Ville de CREIL. Elles sont donc exclues du périmètre de la DUP.

**Le périmètre sur lequel porte la demande de DUP Réserve foncière, est le suivant :**



■ Lots ou immeubles déjà propriété de la Ville de Creil

*En annexes 1 et 2, deux tableaux complets permettent d'identifier chaque parcelle et la nature des bâtis.*



## 4.4 Des intentions de projet urbain et d'aménagement à préciser

Une pré-étude urbaine a été réalisée en février 2021, 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, et nécessite des investigations complémentaires en termes de contenu de projet et de faisabilité économique.

Il ressort de l'étude préalable les **grandes orientations suivantes** :

L'îlot présentera un projet d'aménagement d'envergure à l'échelle du quartier, sur une superficie au sol d'environ 3300 m<sup>2</sup>, correspondant au périmètre de la DUP, et pour la 1<sup>ère</sup> fois à l'échelle de la Ville, un projet mixte d'acquisition-réhabilitation-construction et non pas exclusivement d'acquisition-démolition-reconstruction. Fondamentalement il s'agit d'une évolution dans la stratégie d'aménagement en quartier ancien, rendu possible par la convergence des moyens techniques et financiers mis en œuvre sur le quartier de la gare, au travers de l'opération Action Cœur de Ville, de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain et des dispositifs réglementaires, coercitifs, actionnés (notamment la mise en œuvre d'un programme de RHI-THIRORI auprès de l'ANAH).

Il s'agit bien, dans ce projet, de mener de front :

- des actions d'acquisition-démolition,
- des actions d'acquisition-réhabilitation lourde,
- des mesures d'imposition de restauration d'immeubles.

Mener à bien un tel projet, dans le tissu ancien de la ville, nécessite, pour la collectivité, une maîtrise globale du foncier, rapide et simultanée, afin d'éviter toute spéculation immobilière ou blocage des négociations.

L'îlot est destiné à accueillir du logement de qualité en centre-ville, peu énergivore, de statut diversifié : locatif (conventionnés et en loyers libres) et en accession à la propriété. En construction neuve pour le cœur d'îlot à recomposer entièrement et, selon l'intérêt du bâti et le futur projet d'aménagement, en réhabilitation de l'ancien pour une partie du front de rue Jean Jaurès.

- L'équilibre entre logements locatifs et accessions à la propriété reste à déterminer, tout comme le financement des futurs logements : logements sociaux en financement P.L.U.S (prêt locatif à usage social) ? P.L.S (prêt locatif social) ? P.L.I (prêt locatif intermédiaire) ? promotion privée ?
- De même que les typologies de logements restent à définir entre petits logements pour répondre à la demande actuelle et plus grands logements, très insuffisants à ce jour pour répondre aux besoins des familles dans le quartier.
- Dans tous les cas, les projets des constructions à venir se négocieront sous conventions de programmes entre la Ville et les promoteurs, afin de maîtriser au mieux le renouvellement de l'îlot.

Le front bâti rue Jean Jaurès pourrait proposer des surfaces commerciales en pied d'immeubles, soit en conservant certains commerces existants ou en créant de nouvelles surfaces.

Il est également indispensable qu'il intègre du stationnement résidentiel, structuré et organisé, voire du stationnement de proximité et de courte durée, selon les hypothèses futures d'aménagement.

Enfin le quartier a besoin d'espaces de respiration et cheminements piétons, 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, privatifs au pied des futures constructions pour d'autres.

**Un test de capacité, à partir de ces grands principes d'aménagement, a été esquissé :**

En cœur d'îlot, des logements trouveraient leur place, ainsi que des espaces verts, des circulations et du stationnement éventuel. L'emprise au sol dédié aux futurs logements et aux espaces non bâtis serait de l'ordre de 2 500 m<sup>2</sup>. De nouveaux découpages parcellaires seront également à prévoir et à négocier avec les propriétaires des parcelles mitoyennes impactées par le futur projet d'aménagement.

Le gabarit des immeubles pourrait atteindre R + 2 avec ou sans combles aménagés. Ceux-ci développeraient une surface constructible d'environ 2 000 m<sup>2</sup>, répartie dans plusieurs immeubles, soit au total une trentaine de logements.

En front de la rue Jean Jaurès – dont le front bâti pourrait être démoli ou restauré – l'emprise au sol est approximativement de 370 m<sup>2</sup>. Les immeubles disposeraient de surfaces dédiées aux activités commerciales ou de service en rez-de-chaussée - de l'ordre de 300 m<sup>2</sup>. Les étages seraient dédiés à du logement. Selon que les immeubles actuels seront conservés et restructurés ou démolis pour laisser place à des reconstructions, les surfaces disponibles pour les logements serait de l'ordre de 500 à 700 m<sup>2</sup>, ce qui permettrait la création de 10 à 15 logements supplémentaires.

**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 et la programmation du projet urbain des années à venir.**

## CHAPITRE 5 : LES ENJEUX DE LA DUP RESERVE FONCIERE SUR L'ÎLOT PHOENIX

Dans ce secteur dégradé mais en pleine mutation, il est important pour le renouvellement du quartier de poursuivre l'intervention publique et de l'intensifier. Aussi, la temporalité des projets d'aménagement justifie l'utilisation de la DUP Réserve Foncière, pour amorcer quelques changements significatifs dans le temps de l'OPAH-RU (2020-2025) : les 1<sup>ères</sup> démolitions par ex. en coeur d'îlot ou les restaurations des immeubles cibles en front de la rue J. Jaurès.

L'urgence à acquérir s'explique avant tout par le besoin de sécurité dans le quartier, mais également par le nécessaire renouvellement des espaces au coeur d'un îlot urbain, aujourd'hui sous occupé, doté de friches d'activité ou foncières, alors que la Ville a besoin d'espaces pour se renouveler sur elle-même et de logements de qualité.

Il s'agit aussi de donner un signal fort de la volonté de la Ville et requalifier le quartier de la gare, dans sa trame la plus ancienne et la plus dégradée, alors que les projets privés volontaristes sont peu nombreux et restent de qualité médiocre, visant une rentabilité immédiate et maximale.

**Au dépôt de ce dossier, le programme d'aménagement et de requalification urbaine n'est pas arrêté**, tant sur la densification ou les espaces de circulation à offrir, que sur la répartition entre habitat, activités commerciales, stationnement.

Il s'inscrit néanmoins dans une stratégie globale de redynamisation du Cœur de Ville depuis 2018, où il est essentiel d'acter les changements qui s'opèrent.

**Anticiper le devenir d'un îlot par une « réserve foncière » c'est préparer le renouvellement du Cœur de Ville.**

### Un îlot d'articulation majeure entre la Gare et le futur port et son EC EAU PORT

La vocation de la future opération est l'habitat et le commerce de proximité sur sa façade principale, accompagnés d'espaces publics de respiration et de cheminement, faisant le lien entre la Gare et les bords de l'Oise.

L'objectif est d'engager ce projet durant le temps de l'OPAH-RU, de manière à en ressentir les effets sur l'ensemble de l'habitat privé du quartier. Son contenu et son organisation spatiale sont à définir et se réaliseront en lien avec les parcelles voisines comme celles du CHIC PARISIEN<sup>1</sup> par exemple. D'autres projets d'envergure et en particulier celui de « Gare Cœur d'Agglo », justifient que les élus s'intéressent au renouvellement urbain de cet îlot et à la valorisation du secteur.

<sup>1</sup> Immeuble propriété de la Ville qui appelle une restructuration et des travaux lourds pour une remise sur le marché immobilier

## CHAPITRE 6 : JUSTIFICATIONS DE L'URGENCE A ACQUERIR DANS LE CADRE DE LA DUP RESERVE FONCIERE

---

### 6.1 Une urgence à acquérir sous DUP afin d'éviter la surenchère des coûts fonciers et la spéculation :

L'acquisition à l'amiable du CHIC PARISIEN, lot par lot, durant plusieurs années au gré des accords avec les propriétaires des lieux, a eu pour effets négatifs d'entraîner une hausse des prix conséquente des derniers lots nécessaires à une maîtrise totale de l'immeuble par la Ville, un allongement considérable des délais de maîtrise foncière, une dégradation du bâti au fil des années, qui rendent aujourd'hui improbable un équilibre d'opération de restauration immobilière.

**Le projet public d'aménagement urbain de l'ilot Phoenix doit éviter cet écueil et permettre d'envisager une future opération d'aménagement maîtrisée et économiquement viable.**

### 6.2 Une urgence à acquérir afin que la Ville maîtrise le devenir de l'ilot :

L'objectif de la DUP est de :

- **permettre à la Ville de négocier sereinement le foncier**, dès lors que l'utilité publique de la réserve foncière sera reconnue,
- **Poursuivre les acquisitions** réalisées dans ce secteur en se donnant des priorités opérationnelles et en respectant un calendrier établi, et ainsi de sécuriser les lots les plus problématiques,
- **Permettre une mise en sécurité rapide, grâce :**
  - aux démolitions des bâtiments vacants en cœur d'ilot,
  - à la condamnation de l'accès au cœur d'ilot, qui n'aura plus lieu d'être,
  - à la recherche de nouveaux investisseurs susceptibles de réhabiliter le bâti de front de rue, qui peut encore l'être.
- **Envisager dans le même temps une évolution globale du secteur :**
  - dont les 1ères démolitions seront un symbole.

*Photos des abandons en cœur d'ilot : batteries de garages sous-occupés, friche d'une ancienne activité*







*Arrières d'immeubles d'habitation dégradés, voire dangereux.*

*Front de rue Jean Jaurès :*



*Front commercial rue Jean Jaurès dont certains commerces restent le plus souvent fermés.*





### 6.3 Un temps long d'acquisition qui pourrait compromettre les autres investissements publics des alentours

#### **La DUP de la réserve foncière est souhaitable car :**

- De nouveaux habitants vont arriver dans les opérations d'habitat engagées à proximité. L'ambition de la ville, au travers de l'ensemble des projets d'investissements, est d'intégrer au mieux les nouveaux quartiers d'habitat aux quartiers historiques. L'îlot se trouve entre la Gare et de nouveaux secteurs d'habitat en devenir, les cheminements au travers du quartier de la Gare doivent être agréables et sécurisés afin d'être empruntés. Ils ne doivent pas créer de rupture, ni d'enclavement.
- les expériences passées des négociations amiables ont montré la difficulté d'intervenir pour la collectivité, sur un temps court raisonnable. Des négociations menées sous DUP faciliteront des accords et acquisitions plus rapides et des actes sur le terrain, favorables au renouvellement du quartier.
- Le déploiement de la stratégie communale de renouvellement urbain, menée dans le cadre de l'OPAH-RU (2020-2025) et d'Action Cœur de Ville, doit se réaliser au travers d'actes forts, sur le terrain et se traduire avant tout par un mieux vivre pour les habitants en place et une attractivité du quartier pour de nouveaux habitants et nouveaux commerçants.

## ESTIMATIONS FINANCIERES DE LA DUP

---

*Selon un avis du Domaine en date du 19 Janvier 2023 (joint en annexe du rapport).*

L'ensemble des parcelles du périmètre de la DUP réserve foncière, a été estimé aux environs de 2 400 000€ avec une marge de + ou – 480 000€, soit 20% de la valeur totale, du fait de l'absence de visites de l'intérieur des immeubles due aux refus des propriétaires ou en raison de l'impossibilité à les joindre.

## Annexes

### Annexe 1. Propriétés bâties du secteur d'ilot Phoenix

En beige sur ce tableau les parcelles propriétés de la Ville de CREIL. En rouge les propriétés privées.

N°_VOIE	TYPE_VOIE	NOM_VOIE_I MMEUBLE	SECTION	N°_PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE	ETAT_GENERAL_I MMEUBLE	NATURE_LOT
14-16-18-20	rue	Jean Jaurès	XA	0097	Mono-propriété	Mauvais	Commerce
14-16-18-20	rue	Jean Jaurès	XA	0097	Mono-propriété	Mauvais	Logement
14-16-18-20	rue	Jean Jaurès	XA	0097	Mono-propriété	Mauvais	Commerce
14-16-18-20	rue	Jean Jaurès	XA	0097	Mono-propriété	Mauvais	Logement
26	rue	Jean Jaurès	XA	0358	Mono-propriété	Médiocre	Commerce / Hôtel
26	rue	Jean Jaurès	XA	0358	Mono-propriété	Médiocre	Commerce / Hôtel
32	rue	Jean Jaurès	XA	0122	Copropriété	Très mauvais	Logement
32	rue	Jean Jaurès	XA	0122	Copropriété	Très mauvais	Logement
32	rue	Jean Jaurès	XA	0122	Copropriété	Très mauvais	Logement
32	rue	Jean Jaurès	XA	0122	Copropriété	Très mauvais	Logement
28-30	rue	Jean Jaurès	XA	123	Copropriété	Médiocre	Logement
32	rue	Jean Jaurès	XA	0122	Copropriété	Très mauvais	Commerce
5	rue	Roset	XA	0007	Mono-propriété	Médiocre	Garage
7	rue	Roset	XA	0009	Copropriété	Médiocre	Garages 102/103/104
7	rue	Roset	XA	0009	Copropriété	Médiocre	Garages 101/202/203
7	rue	Roset	XA	0009	Copropriété	Médiocre	Garages 201/204
28	rue	Jean Jaurès	XA	0342	Indivision	Mauvais	Commerce
28	rue	Jean Jaurès	XA	0342	Indivision	Mauvais	Logement
9	rue	Roset	XA	313	Mono-propriété	Mauvais	Garage
11	rue	Roset	XA	363	Mono-propriété	Mauvais	Garage
11	rue	Roset	XA	364	Mono-propriété	Mauvais	Garage
11	rue	Roset	XA	351	Indivision	Mauvais	Garage
13	rue	Roset	XA	398	Mono-propriété	Mauvais	Garage
13	rue	Roset	XA	397	Mono-propriété	Mauvais	Garage
20-22-24	rue	Louis Lebrun	XA	0020	Mono-propriété	Très mauvais	Garage
28	rue	Jean Jaurès	XA	343	Mono-propriété	Mauvais	Logement

## Annexe 2. Propriétés non-bâties du secteur d'ilot Phoenix

N°_VOIE	TYPE_VOIE	NOM_VOIE_I MMEUBLE	SECTION	N°_PARCELLE	STATUT_JURIDIQUE
7	rue	Roset	XA	0009	Copropriété
7	rue	Roset	XA	0009	Copropriété
7	rue	Roset	XA	0009	Copropriété
7	rue	Roset	XA	0009	Copropriété
7	rue	Roset	XA	0009	Copropriété
7	rue	Roset	XA	0009	Copropriété
7	rue	Roset	XA	0009	Copropriété
5	rue	Roset	XA	0007	Mono-propriété
16-18	rue	Louis Lebrun	XA	0017	Mono-propriété
16-18	rue	Louis Lebrun	XA	0017	Mono-propriété
20-22-24	rue	Louis Lebrun	XA	0020	Mono-propriété
20-22-24	rue	Louis Lebrun	XA	0020	Mono-propriété
20-22-24	rue	Louis Lebrun	XA	0020	Mono-propriété
28-30	rue	Jean Jaurès	XA	0343-0123	Copropriété
			XA	18	Indivision



**Annexe 3. Estimation du Domaine de la valeur vénale des parcelles de l'ilot – Janvier 2023**

**Annexe 4. Délibération du Conseil Municipal**

**Annexe 5. Notice argumentaire soumise aux élus ayant permis l'élaboration de la délibération adoptée en conseil municipal**