Envoyé en préfecture le 17/11/2025
Reçu en préfecture le 17/11/2025
Publié le 17/11/2025
ID : 040-214001927-20251104-251104H1935H1-DE

République Française
Département des Landes

VILLE DE MONT DE MARSAN

Délibération du Conseil Municipal
du 04 novembre 2025

N° DEL2025/11-0252

L'an deux mille vingt-cinq le quatre novembre à 19 heures, le Conseil Municipal de la Ville de Mont de Marsan, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, sous la présidence de Charles DAYOT, Maire.

Date de la convocation : mardi 28 octobre 2025

Présents :
Charles DAYOT, Marie-Christine BOURDIEU, Farid HEBA, Gilles CHAUVIN, Philippe DE MARNIX, Christophe HOURCADE, Marie-Christine HARAMBAT, Philippe EYRAUD, Jean-Marie BATBY, Jean-Jacques GOURDON, Éliane DARTEYRON, Chantal PLANCHENAULT, Jeanine LAMAISON, Bruno ROUFFIAT, Marie-Pierre GAZO, Nathalie GARCIA, Delphine LEBLANC, Hicham LAMSIKA, Marina BANCON, Mathieu ARA, Pierre MERLET-BONNAN, Mathis CAPDEVILLE, Alain BACHE, Frédéric DUTIN, Céline PIOT, Jean-Noël CAPDEVILLE, Bruno MINDE, Valérie BONNEMAISON

Excusés avec procuration :
Catherine PICQUET a donné pouvoir à Christophe HOURCADE;Claudie BREQUE a donné pouvoir à Charles DAYOT;Geneviève DARRIEUSSECQ a donné pouvoir à Mathieu ARA;Françoise LATRABE a donné pouvoir à Jean-Noël CAPDEVILLE

Absents :
Nathalie GASS, Pascale HAURIE, Hervé BAYARD

Secrétaire de séance : Mathis CAPDEVILLE, Conseiller Municipal

Nombre de membres en exercice	35
Présents	28
Pouvoirs	4
Votants	31

Envoyé en préfecture le 17/11/2025
Reçu en préfecture le 17/11/2025
Publié le 17/11/2025
ID : 040-214001927-20251104-251104H1935H1-DE

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI).

Rapporteur : Gilles CHAUVIN

Depuis 2012 et le lancement de la 1ère l'Opération Programmé d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), la Ville et Mont de Marsan Agglomération se sont engagées dans une politique dynamique et ambitieuse de renouvellement urbain du centre-ville. Ces dernières se sont ainsi engagées dans le dispositif « Action Cœur de Ville » à travers la signature d'une convention en date du 11 septembre 2018, dispositif prolongé jusqu'en 2026 par délibération du Conseil Communautaire du 28 septembre 2023 (n°2023/09-0155).
Une troisième OPAH-RU a été mise en place pour la période 2024-2028. Cette dernière prévoit la mobilisation d'outils coercitifs, et en particulier d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI), en parallèle des aides incitatives.

Malgré les trois OPAH-RU successives et les aides incitatives mises en place depuis 2012, des immeubles demeurent vacants et ont vu leur dégradation se poursuivre. C'est particulièrement le cas dans le cœur commerçant du centre-ville. Pour ces immeubles, l'incitatif reste sans effet.

Or, la requalification globale de ces immeubles et la mobilisation des logements concernés constituent un enjeu important au croisement de plusieurs objectifs :

- la réduction de la consommation foncière, la mobilisation des logements vacants et l'amélioration de la qualité du parc privé y compris à travers la mise en place d'ORI conformément au programme d'action du futur PLH,
- la limitation de l'extension urbaine et la requalification des quartiers centraux par la mise en place d'actions de réhabilitation et de renouvellement urbain telles que prévues par le PLUi,
- la revitalisation globale du cœur de ville contractualisée dans le cadre de l'ORT (Opération de Revitalisation du territoire).

C'est pour cela que, conformément au programme de l'OPAH-RU, la Ville souhaite mettre en place une Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui concernera les immeubles dégradés. Afin d'accompagner les actions de revitalisation commerciale et de tenir compte de la concentration d'immeubles dégradés sur les axes commerciaux principaux du cœur de ville, l'ORI concerne plus particulièrement les immeubles situés rue Gambetta et rue Bastiat.

Conformément à l'article L.313-4 du Code de l'urbanisme, « *les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, y compris énergétique lorsqu'elle conduit à une amélioration de la performance énergétique du logement ou du ou des immeubles concernés, de réhabilitation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité d'un ou de plusieurs immeubles ainsi que la sécurité des personnes*. »

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.

Envoyé en préfecture le 17/11/2025
Reçu en préfecture le 17/11/2025
Publié le 17/11/2025
ID : 040-214001927-20251104-251104H1935H1-DE

Pour cela, l'ORI doit être déclarée d'utilité publique. La déclaration d'utilité publique de l'ORI est précédée d'une enquête publique qui s'appuie sur un dossier dont le contenu 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 obligatoirement postérieurement au prononcé de la déclaration d'utilité publique par le Préfet.

L'ORI constitue le volet coercitif de l'OPAH-RU précitée. Elle vient ainsi conforter les dispositifs d'aides incitatives aux travaux. Sa mise en œuvre dans le centre de Mont de Marsan est un signal fort en matière de revitalisation du centre-ville et d'amélioration du cadre de vie.
Tout au long de la procédure, une animation auprès des propriétaires est prévue dans le cadre de l'OPAH-RU afin de les inciter à réaliser les travaux prescrits, avec la possibilité de bénéficier de subventions publiques importantes.

C'est à l'issue de cette nouvelle étape d'animation renforcée que la Ville pourra enclencher l'enquête parcellaire qui permettra *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'Opération de Restauration Immobilière.

Envoyé en préfecture le 17/11/2025
Reçu en préfecture le 17/11/2025
Publié le 17/11/2025
ID : 040-214001927-20251104-251104H1935H1-DE

Quatorze immeubles sont concernés :

N° repérage	Adresse	Parcelle	Etat d'occupation Logement/étages	Etat d'occupation des locaux commerciaux
1	68 rue Gambetta	**AT550**	Vacant	Occupé
2	67 rue Gambetta	**AP732**	Vacant	Occupé
3	54 rue Gambetta	**AT711**	Vacant	Occupé (bail commercial tt immeuble)
4	46 rue Gambetta	**AT283**	Vacant	Occupé
5	36 rue Gambetta	**AB514**	Vacant	Vacant (bail commercial tt immeuble)
6	37 rue Gambetta	**AB446**	Vacant	Vacant (bail commercial tt immeuble)
7	33 rue Gambetta	**AB447**	Vacant	Vacant (bail commercial tt immeuble)
8	71 rue Lesbazeilles	**AB448**	Vacant	Vacant
9	4 rue Bastiat	**AB449**	Vacant	Occupé
10	28 rue Gambetta	**AB455**	Vacant	Occupé (bail commercial tt immeuble)
11	10 rue Gambetta	**AB474**	Vacant	Vacant
12	2 rue Gambetta	**AB480**	Vacant	Occupé
13	1 rue Gambetta	**AB280**	Vacant	Vacant
14	23 rue Bastiat	**AB548**	Vacant	Vacant

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 la qualité de l'environnement urbain, dans des rues commerçantes 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, et notamment le programme global des travaux par bâtiment, l'estimation sommaire du coût des restaurations ainsi que l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le service des domaines.

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 R.313-23 à R.313-29,

Vu le Code de l'Expropriation, notamment ses articles L.131-1 à L.121-4, R.111-1 et R.111-2, R.112-1 à R.112-24, R.131-1 et R.121-2,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2018/09-0154 en date du 4 septembre 2018 relative à la signature de la convention « Action Cœur de Ville »,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2023/09-155 en date du 28 septembre 2023 relative à l'avenant à la convention « Action Cœur de Ville » 2 pour la prolongation du dispositif 2023-2026,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n° 2024/02-0022 en date du 7 février 2024 approuvant la convention pour l'Opération de Programmation d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) 2024-2028,

Envoyé en préfecture le 17/11/2025
Reçu en préfecture le 17/11/2025
Publié le 17/11/2025
ID : 040-214001927-20251104-251104H1935H1-DE

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2024/09-0226 en date du 26 septembre 2024 relative à la mise en œuvre des études préalables à une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur son centre-ville,

Vu le dossier de Déclaration d'Utilité Publique ci-annexé,

Vu l'avis de la commission « centre-ville, action cœur de ville » en date du 15 octobre 2025,

Considérant que cette étude a mis en évidence le nombre important d'immeubles vacants et dégradés dans les rues commerçantes principales du cœur de ville,

Considérant que le programme d'action de l'OPAH-RU 2024-2028 prévoit la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI),

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

Monsieur Christophe HOURCADE ne prenant pas part au vote,

Adopté à l'unanimité,

DECIDE DE,

Article 1 - APPROUVER le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière portant sur les quatorze immeubles listés ci-dessus tel qu'annexé à la présente délibération,

Article 2 - AUTORISER 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 Mont de Marsan,

Article 3 – AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer toute pièce ou tout document relatif à l'exécution de la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL.

Charles DAYOT
Maire de Mont de Marsan

Signé électroniquement par
Charles DAYOT

Le 16 novembre 2025

Envoyé en préfecture le 17/11/2025
Reçu en préfecture le 17/11/2025
Publié le 17/11/2025
ID : 040-214001927-20251104-251104H1935H1-DE

« La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication, son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département ».