

Communauté d'agglomération du Libournais
OPAH-RU Coutras 2018-2023
Volet ORI (Opération de Restauration Immobilière)

Compte-rendu de l'entretien du 13.09.2022, en mairie de Coutras

Adresse du bien concerné par l'ORI: 37 rue Gambetta, Coutras	
Participants :	
Alain MARQUETTE, propriétaire	
David FLORENTIN, CALI	
Jean-Marc NOYER, avocat	
Florence SIROT, Urbanis (opérateur missionné par La CALI pour animer l'ORI)	
Rédigé par Florence SIROT, le 14/09/2022	Diffusé à : participants et Christelle GERGERES (ville de Coutras)

1. Présentation du dispositif OPAH RU (subventions) et de l'obligation de travaux faisant suite à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2022

L'arrêté préfectoral du 28.01.2022 déclare d'utilité publique les travaux de restauration immobilière de 6 immeubles dans le cadre d'une opération plus globale de requalification du centre ancien de Coutras pour lesquels les propriétaires (occupants ou bailleurs) peuvent bénéficier de subventions. La ville de Coutras a également mis en place un régime d'aides au ravalement de façades.

Il s'agit pour les propriétaires des biens ciblés de procéder à la réhabilitation complète de leur immeuble, selon les prescriptions générales et particulières indiquées dans le dossier de DUP (déclaration d'utilité publique).

Ces travaux doivent faire l'objet d'un dépôt préalable de permis de construire complet (y compris pièces PC9 et PC10.1).

Urbanis se tient à la disposition des propriétaires pour échanger sur le montage de ce dossier en amont de son dépôt pour faciliter son instruction et notamment par un échange préalable avec l'architecte des bâtiments de France.

2. Données personnelles / situation juridique et état d'occupation du bien :

L'extrait du dossier de DUP concernant le 37 rue Gambetta est remis en mains propres à Monsieur Marquette.

- Bien en indivision entre M. Alain Marquette et sa soeur Danielle Marquette
- Monsieur Marquette occupe le logement
- Madame Marquette, loge à Oloron Sainte-Marie. Elle souhaite sortir de l'indivision et vendre le bien
- Un partage judiciaire a eu lieu avec mise aux enchères il y a quelques années, mais qui n'a pas eu de suite
- les co-indivisaires ne communiquent plus entre eux et demerurent en litige avec des procédures en cours, suite en particulier à l'estimation du bien par rapport à l'expert judiciaire désigné.

Le bien, d'une surface d'environ 400m² avec jardin, nécessite des travaux.

M. Marquette indique que la toiture a été endommagée suite au dernier orage de grêle.

3. Conclusions des échanges

Au regard de la situation, Urbanis préconise dans un premier temps que les propriétaires fassent réaliser par un professionnel du bâtiment un état des lieux précis de l'état de l'immeuble, indiquant la liste des travaux à réaliser pour être conformes aux prescriptions auxquelles renvoie l'arrêté préfectoral.

M. Marquette est d'accord.

Florence Sirot prendra attache avec Mme Marquette à ce sujet.

Il sera par ailleurs utile aux co-indivisaires d'obtenir également un chiffrage des travaux restants à réaliser afin d'évaluer l'éligibilité et le montant éventuel des subventions pouvant être allouées dans le cadre de l'OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat).

Florence Sirot recontactera M. Marquette une fois avoir fait le point avec sa soeur afin d'envisager les différentes options.

Au vu en particulier du désaccord persistant entre les indivisaires, à la demande de M Marquette, est évoquée la suite de la procédure, pouvant donner lieu en cas d'inexécution des travaux prescrits, à la vente amiable ou judiciaire de l'immeuble en faveur de la collectivité à l'initiative de l'ORI.

Étant rappelé que les indivisaires peuvent librement consentir la vente de l'immeuble à tout investisseur, porteur d'un projet de réhabilitation, qui présenterait toutes les garanties nécessaires.

4. Observations ou compléments apportés par la propriétaire au compte-rendu
