

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Liberté, Egalité, Fraternité

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral en date de ce jour

Valence, le **20 AVR. 2022**

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE ROMANS

SEANCE DU 15 DÉCEMBRE 2021

### Délibération n° DELI2021\_203

Le nombre de conseillers en exercice est de 39  
Présents : 35  
Procurations : 3  
Absents : 1

Pour le Préfet, et par délégation  
La Secrétaire Générale

Marie ARGOUARCH

Le mercredi 15 décembre 2021 à 18 h 30, le Conseil Municipal, convoqué à domicile et par écrit le 9 décembre 2021, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Madame Marie-Hélène THORAVAL, Maire.

#### Présents :

Marie-Hélène THORAVAL, Nathalie BROSSE, Philippe LABADENS, Edwige ARNAUD, Laurent JACQUOT, Nathalie LENQUETTE, Etienne-Paul PETIT, Florence MAIRE, Damien GOT, Amanda CLOUZEAU, Raphaëlle DESGRAND, Marie-Josèphe BOSSAN PICAUD, Marie-Claude FOULHOUX, Jeanine TACHDJIAN, Berthe FACCHINETTI, Nadia OUTREQUIN, Annie-Claude COCOUAL, Stephan MARGARON, Jean-Paul CROUZET, Alexandre CORTOT, Jérémy BEDOUIN, Anthony COURBON, Linda HAJJARI, Ludovic GUIGAL, Kévin LE GOFF, Philippine GAULT, Kristofer BANC, Jean-François BOSSANNE, Joseph GUINARD, Alain VILLARD, Magda COLLOREDO BERTRAND, Rachida KHIATI, Isabelle PAGANI, Thomas HURIEZ, Valentin ROBERT

#### Procurations :

David ROBERT à Stephan MARGARON, Yoann FOVELLE-BUISSON à Annie-Claude COCOUAL, Yasmina BOYADJIAN à Isabelle PAGANI

#### Absents :

Franck ASTIER

**Secrétaire de séance :** Raphaëlle DESGRAND

**Objet :** Opération de Restauration Immobilière : conclusions de l'enquête publique et poursuite de la procédure

**Rapporteur :** Philippe LABADENS

## Séance du 15 décembre 2021

**Service** : Direction Attractivité Développement Innovation

**Délibération n° DELI2021\_203**

**Commission** : Cadre de vie

**Objet** : Opération de Restauration Immobilière : conclusions de l'enquête publique et poursuite de la procédure

**Rapporteur** : Philippe LABADENS

Vu l'article L2121-29 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu le rapport d'étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) produit en février 2018 par les bureaux d'études Soliha Drôme et Le Creuset Méditerranée, identifiant les immeubles d'habitation dégradés et/ou vacants du centre historique nécessitant intervention ;

Vu le bilan de la concertation publique préalable relative au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et aux deux projets de renouvellement urbain déployés sur les quartiers en politique de la ville du centre historique et des quartiers Est de Romans-sur-Isère, approuvé par délibération du Conseil municipal du 24 septembre 2018 ;

Vu la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) approuvée par délibération n°2018-119 du Conseil Municipal du 24 septembre 2018 et signée le 14 décembre 2018 ;

Dans le cadre de cette convention, la ville de Romans-sur-Isère a souhaité mettre en place une Opération de Restauration Immobilière (ORI) en vue de garantir la réalisation de travaux de réhabilitation de certains immeubles identifiés comme dégradés et pour la plupart vacants.

Vu la convention de renouvellement urbain portant sur les deux quartiers en politique de la Ville approuvée en Conseil municipal du 25 mars 2019 ;

Vu la délibération n°2019-113 du Conseil municipal du 8 juillet 2019 approuvant le lancement d'une opération de restauration immobilière sur le périmètre de l'OPAH-RU en cours sur le centre historique ;

Vu les articles L 313-4 à L 313-4-4 ainsi que R 313-23 à R 313-29 du Code de l'urbanisme définissant les opérations de restauration immobilières ainsi que les modalités de leur mise en œuvre ;

Vu la délibération n° 2020-120 du Conseil municipal du 17 septembre 2020, par laquelle la commune sollicite le préfet de la Drôme en vue de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de réhabilitation de 13 immeubles ;

Vu l'arrêté préfectoral du 10 mai 2021 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique concernant les travaux de réhabilitations de 13 immeubles, situés dans le centre historique de Romans-sur-Isère ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment le titre Ier du livre Ier (partie législative et réglementaire nouvelle), et ses articles L1, L110-1 et L112-1, R111-1 à R112-24 relatifs à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sur l'utilité publique de l'ORI notifié par la préfecture le 25 octobre 2021 ;

Considérant le déroulement conforme au cadre réglementaire de l'enquête publique préalable tenue du lundi 28 juin 2021 au vendredi 23 juillet 2021 inclus ;

Considérant que les mesures de publicités relatives à l'enquête publique ont été respectées ;

Considérant qu'en plus des mesures de publicités obligatoires relatives à l'enquête publique, la Commune a fait parvenir des courriers aux propriétaires des 13 immeubles en ORI afin de les informer de la tenue de l'enquête, des dates et lieux de permanences du commissaire enquêteur et modalités de recueil de leurs observations ;

Considérant qu'au vu du registre, 4 propriétaires se sont exprimés dans le cadre de cette enquête publique ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions dans lesquels il émet un avis favorable assorti de réserves;

Considérant que les 3 réserves émises par le commissaire enquêteur dans le cadre de ses conclusions ont été soulevées durant l'enquête publique et que la Commune a apporté l'ensemble des réponses annexées au rapport d'enquête publique : partie 5 « bilan de la concertation et réponse du pétitionnaire » pages 37 à 56 ;

La Commune rappelle mener, ou accompagner de façon partenariale avec Valence Romans Agglomération, différentes actions en faveur de la rénovation de l'habitat dans le centre historique de Romans.

D'une part, par la lutte contre l'habitat indigne : depuis 2016, la ville a réalisé 629 courriers de rappel réglementaire ou mises en demeure dans le cadre du Règlement Sanitaire Départemental, pris 60 arrêtés de mise en sécurité d'urgence ou ordinaires et 4 arrêtés d'insalubrités. L'essentiel de ces procédures concerne des biens ou logements situés dans le centre historique.

D'autre part, le centre historique fait actuellement l'objet d'une OPAH-RU, en vigueur sur la période 2018-2023. Cet outil incitatif propose un accompagnement des propriétaires bailleurs et occupants à la rénovation de leur bien avec la mobilisation d'aides financières de différents partenaires.

Afin d'intervenir sur les biens les plus dégradés de manière coercitive, la commune a choisi de compléter ses leviers d'actions par la mise en place d'une ORI en 2019.

A la première réserve relative à l'actualisation de l'état de rénovation des immeubles en amont de la mise en œuvre de l'enquête parcellaire, la Commune apporte la réponse suivante :

« Il est rappelé qu'une procédure d'ORI est composée de 2 phases : la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et l'enquête parcellaire, cette dernière incluant la notification individuelle de réalisation des travaux aux propriétaires.

Dès le lancement de la procédure par délibération en Conseil municipal du 8 juillet 2019, les propriétaires ont été informés de la procédure par courrier, rencontrés individuellement et accompagnés par le prestataire en charge de l'animation de l'OPAH-RU dans leur projet de rénovation ou cession.

Compte tenu du temps écoulé (environ 2 ans) depuis la mise en œuvre de l'ORI et l'accompagnement des propriétaires, il apparaît cohérent et satisfaisant que des travaux de rénovation aient été engagés voire réalisés en amont de l'enquête parcellaire.

Ainsi, les immeubles pour lesquels les travaux de rénovation figurant au dossier de DUP auront été réalisés seront exclus de l'enquête parcellaire et ne pourront faire l'objet d'un arrêté de cessibilité, considérant que l'objectif de rénovation des logements serait alors atteint.

La Commune actualisera par conséquent les diagnostics réalisés au regard des travaux réalisés en amont de l'enquête parcellaire. Le programme de travaux de restauration immobilière (page 23 et suivantes de la notice du dossier d'enquête) mis à jour sera adressé à la préfecture avec la présente délibération. »

A la seconde réserve relative à la réalisation d'un bilan d'opération évaluant la rentabilité et le retour sur

investissement pour les propriétaires, la Commune apporte la réponse suivante :

« Le prestataire en charge de l'animation de l'OPAH-RU a produit pour chacun des 13 immeubles concernés un diagnostic complet de l'opération incluant un bilan de financement établi au regard du coût estimatif des travaux, des subventions mobilisables et recettes de loyers issues de la mise en location. Ce plan de financement permet à chaque propriétaire concerné d'évaluer la soutenabilité de l'opération dès la première année. De plus, une information relative aux avantages fiscaux permettant une réduction d'impôts ainsi qu'un abattement des revenus fonciers est donnée. »

A la troisième réserve relative au risque d'expropriation de propriétaires modestes au regard de leur capacité à investir, la commune apporte la réponse suivante :

« La Commune n'a pas à préjuger des capacités financières des propriétaires pour un immeuble en ORI mais réaffirme cependant sa volonté d'accompagner les propriétaires à la bonne prise en compte des prescriptions de l'ORI, tout en fournissant des éléments d'aide à la décision et montage de dossiers pour l'obtention des aides financières mobilisables.

Il est à rappeler que les propriétaires qui ne seraient pas en capacité financière de faire réaliser le programme de travaux prescrit, ou qui n'en auraient simplement pas la volonté, malgré les aides financières disponibles, pourront céder leur bien à d'autres investisseurs, ou bien faire valoir leur droit de délaissement et enjoindre la Commune à acquérir leurs immeubles. »

Par ailleurs, en amont des réserves préalablement évoquées, plusieurs remarques ont été émises par le commissaire enquêteur au sein de ses conclusions. La Commune souhaite apporter les précisions suivantes :

- La Commune rappelle que la mise en place de l'ORI a pour but la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation, ou de démolition ayant pour effet la transformation et l'amélioration des conditions d'habitabilité des 13 immeubles visés. Elle permet de rendre obligatoires les travaux sur les immeubles les plus dégradés en situation de blocage. Par ce dispositif, il s'agit de :
  - Remettre sur le marché des logements vacants ou dégradés,
  - Rénover des biens afin de stopper le processus de dégradation susceptible de mener à terme à des procédures de péril et d'insalubrité, pouvant engendrer de graves risques pour la sécurité des personnes et des biens,
  - Requalifier le centre-ville par l'augmentation de la qualité de l'environnement urbain.
- La commune rappelle que la sélection des immeubles en ORI a été réalisée dans le cadre d'un travail d'analyse et de concertation préalable réalisé par Le Creuset Méditerranée/ Soliha Drôme qui s'est déroulé en quatre étapes :
  - Recensement des immeubles potentiellement dégradés repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU ou par les services communaux. Au total, ce recensement a permis de dénombrier 123 immeubles, dont 30 sous arrêtés de péril ou d'insalubrité ;
  - Localisation de ces différents bâtiments au regard du projet « cœur de ville ». Parmi ces 123 immeubles, la ville de Romans-sur-Isère a souhaité sélectionner des groupes d'immeubles en îlots pour les traiter dans le cadre du NPNRU en recyclage foncier. Sont ainsi concernés 71 immeubles. Parmi les 52 immeubles restant, du fait de leur état et des projets des propriétaires, 16 ont été pré-sélectionnés pour faire l'objet de la présente ORI ;
  - Analyse des données disponibles sur ces immeubles : destination (logement, commerce, autres...), état d'occupation (vacant, loué, occupé par le propriétaire), statut de propriété (mono propriété, indivision, copropriété), qualité patrimoniale ;
  - A l'issue de cette analyse, les propriétaires de 14 des 16 immeubles présélectionnés ont été contactés. Un courrier recommandé avec accusé de réception a été envoyé, par la ville, à chacun des propriétaires ou groupes de propriétaires des immeubles potentiellement concernés afin de leur préciser qu'une opération de restauration immobilière était envisagée sur un de leurs immeubles ;
  - L'ensemble des immeubles a été visité et fait l'objet d'un diagnostic objectif établi au regard de la grille d'analyse définie par l'Agence Nationale de l'Habitat : les 13 immeubles sont ainsi considérés comme très dégradés.

- L'estimation du coût des travaux est réalisée sur la base de prix moyen au mètre carré pour chacun des travaux envisagés mais également d'après les prix constatés lors des rénovations d'immeubles réalisés dans le cadre de Romans se rénove (devis et factures acquittées).

- La Commune n'a pas provisionné le montant des travaux à réaliser par les propriétaires car cette dernière n'a pas pour objectif de réaliser les travaux en régie, et dans les cas où l'acquisition se révélerait être la seule issue pour garantir la réhabilitation d'un immeuble, il s'agira pour la Ville d'assurer uniquement le portage foncier et les travaux de sécurisation si nécessaire, le temps de réaliser une cession auprès d'un porteur de projet, prêt à suivre les prescriptions de l'ORI.

- En matière de rénovation de bâtiments anciens dégradés, le raisonnement développé par le commissaire enquêteur selon lequel le montant total « acquisition + travaux » dépasserait à terme la valeur des biens sur le marché immobilier, ne saurait être pertinent ni suffisant pour caractériser l'utilité publique de l'ORI. En effet, la lourdeur du coût de remise en état de biens fortement dégradés, couplée aux risques sanitaires et sécuritaires que l'inaction induit ne peut que mettre en évidence la nécessité d'une intervention de la collectivité dans le d'une procédure d'utilité publique.

La Commune entend prendre l'ensemble des mesures nécessaires pour lutter contre l'habitat indigne, et à ce titre poursuivre la procédure d'ORI qui permettra la mise en œuvre de politiques et actions volontaristes, au service de l'intérêt général,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- de prendre acte des conclusions du rapporteur public ;
- de poursuivre la procédure d'ORI en vue de la restauration des immeubles dégradés du centre-ville ;
- d'autoriser Madame le Maire à solliciter Madame la Préfète pour la suite de la procédure, en vue notamment de prendre un arrêté de déclaration d'utilité publique des travaux et, plus généralement, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

-----  
**La délibération est adoptée à l'unanimité par :**

**- 32 voix pour**

**- 6 abstentions**

Marie-Hélène THORAVAL  
Maire de Romans-sur-Isère





## **5 Bilan de la concertation et réponse du pétitionnaire**

### **Bilan de la concertation suite à l'enquête publique DUP ORI de Romans sur Isère**

Suite à l'enquête publique voici mon bilan. Veuillez noter qu'à ce stade je n'exprime pas encore d'avis sur l'utilité publique de l'ORI. L'avis sera rédigé en tenant compte des intérêts de la ville de Romans sur Isère en respectant au mieux les droits des propriétaires bailleurs pour définir l'intérêt général

*(Le texte du bilan ci-dessous et les réponses écrites de la commune figureront dans le rapport)*

« L'enquête publique en Utilité Publique pour l'ORI porte sur 13 immeubles « dégradés » sélectionnés parmi une centaine d'immeubles dans la ville de Romans-Sur-Isère.

L'intention affichée de la ville est rendre à nouveau la vieille ville pour la location ; on observe un taux anormal de logements vacants sur la partie ancienne de Romans pour les raisons suivantes (selon la ville)

- Logements trop petits
- Familles monoparentales
- Logements dégradés voir insalubres

La question du parking n'est pas envisagée comme explication de la désertification du centre ville.

#### Réponse de la Commune :

La commune précise que l'objectif de la mise en place de cette ORI est la rénovation de biens dégradés et la remise sur le marché de logements vacants. L'occupation (locataire ou propriétaire) n'est pas du ressort de la commune.

La vacance n'apparaît aucunement liée à la présence de familles monoparentales, contrairement à ce qui est avancé dans le présent rapport, mais bien à l'état du bâti et l'inadéquation des logements (typologie, confort, etc.) aux besoins actuels des ménages.

L'offre de stationnement n'est pas considérée comme un facteur unique ni déterminant à l'origine de l'augmentation de la vacance du centre historique, en effet nombre d'immeubles ont été et continuent d'être réhabilités dans les règles de l'art et avec des objectifs de qualité patrimoniale et de performance énergétique, et loués de façon satisfaisante, malgré les contraintes liées au stationnement. La Ville et ses partenaires travaillent depuis plusieurs années maintenant à réunir l'ensemble des conditions favorisant l'attractivité du centre-ville et du centre historique en particulier : réinvestissement des RdC, accompagnement des porteurs de projet, réhabilitation du patrimoine historique (Tour Jacquemart, Collégiale, kiosque, Maison du Mouton...), rénovation des espaces publics (Champ de Mars, place Perrot de Verdun, Place Zamenhof, place Maurice Faure,...), réaménagement des espaces verts et récréatifs (Chemin des Bœufs, Parc Saint Romain, découverte de la Savasse...) et réhabilitation du parc de logements (OPAH RU, recyclage des îlots très dégradés avec l'ANRU, ORI, rénovation du parc social). En parallèle, des actions d'optimisation du parc de stationnement existant (réglementation tarifaire actualisée en 2018, augmentation du taux de rotation par place) et des projets

d'offre nouvelle (parking souterrain place Jaurès) sont mis en œuvre. Ces actions convergentes sont la déclinaison d'une politique publique volontariste en faveur de l'attractivité du centre-ville.

---

La ville indique qu'elle n'a pas l'intention d'acquérir beaucoup d'immeubles par voie d'expropriation notamment pour des questions budgétaires. Il est à noter cependant qu'en dernière page du dossier figure une estimation prévisionnelle de la dépense à hauteur de 1 394 000 € pour l'acquisition foncière (prix des domaines) + 431 350 € au titre d'indemnités et aléas. Le montant total des travaux s'élève 3 383 608€ mais ce point ne figure pas dans le prévisionnel de la ville. Comme si l'acquisition foncière par voie d'expropriation par la ville n'impliquait pas l'engagement de réaliser les travaux prescrits par l'ORI. Ce point mérite un éclaircissement de la part de la ville de Romans à l'occasion du bilan.

#### Réponse de la Commune :

Il est précisé que la partie C du dossier de DUP relative à l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration (page 56) contient un tableau récapitulatif indiquant l'estimation foncière avant travaux ainsi que le coût prévisionnel total des travaux pour chacun des immeubles, conformément à l'article R313-24 5° du code de l'urbanisme. La commune a également joint au dossier l'avis des Domaines, dont le contenu précise la valeur vénale de l'ensemble des biens concernés par l'ORI.

La Ville n'a pas pour objectif de réaliser les travaux en régie, et dans les cas où l'acquisition se révélerait être la seule issue pour garantir la réhabilitation d'un immeuble, il s'agira pour la Ville d'assurer uniquement le portage foncier le temps de réaliser une cession auprès d'un porteur de projet, prêt à s'engager à suivre les prescriptions de l'ORI.

---

On observe que sur 13 immeubles le coût total des travaux dépasse largement la valeur vénale des immeubles sauf dans un seul cas (24 rue Pêcherie – Monsieur GRIMAUD) : en langage automobile on parlerait « d'économiquement irréparable ». Le montant des travaux semblent exorbitant ; sans être expert l'examen des photos, les travaux prescrits semblent incommensurables par rapport à l'état et la valeur des biens.

#### Réponse de la Commune :

Dans le cadre d'immeubles anciens dégradés, situés dans un secteur subissant peu de pression foncière et immobilière, il est courant que le montant des travaux de remise en état soit supérieur à la valeur du bien. En effet, si le bien est très dégradé, révélant un défaut de bon entretien de la part des propriétaires, la valeur de l'immeuble sera logiquement faible au regard de l'importance des travaux à réaliser, et le sera d'autant plus que le bien continuera à se dégrader en l'absence d'initiative des propriétaires. Une partie significative de ces immeubles est en mauvais état nécessitant des travaux importants, comme le dossier d'enquête le précise.

---

Des propriétaires indiquent que le montant des travaux + valeur vénale retenue dépasse largement le prix du marché immobilier. Quel intérêt un propriétaire aurait-il à engager des travaux, s'endetter pour une dizaine d'années, pour avoir au final un bien dont le coût dépasse largement tous les prix du marché ?



### Réponse de la Commune :

En matière de rénovation du bâti ancien dégradé, l'approche selon laquelle le montant des travaux, additionné à la valeur du bien ne peut dépasser le prix du marché est inadaptée.

En effet, les propriétaires qui investissent dans la rénovation de leur immeuble disposent d'un bilan financier basé sur les recettes issues des loyers. Il s'agit d'investissement à court, moyen ou long terme selon l'état de dégradation du bien.

Les logiques prenant pour référence les valeurs issues du marché immobilier ne sauraient être pertinentes pour justifier de la proportionnalité d'un investissement immobilier concernant la remise en état de biens fortement dégradés.

La négligence ou incapacité financière des propriétaires à se conformer à leurs obligations ne saurait être écartées au motif que le montant total « acquisition + travaux » dépasserait à terme la valeur des biens sur le marché immobilier.

C'est pourquoi, même s'il convient de souligner que les propriétaires privés ne pourront raisonner qu'en terme de capacité d'investissement et d'amortissement, il ne s'agit pas ici d'assurer la rentabilité économique d'investissements immobiliers, laquelle s'apprécie à long terme, mais de traiter de questions structurelles et de salubrité des immeubles concernés par l'ORI.

Il convient également de souligner que le montant de travaux est communiqué à titre prévisionnel et nécessite des études complémentaires pour en déterminer finement le coût. En effet, les estimations de coûts de travaux prennent en compte l'état des immeubles, issu d'un diagnostic, par typologie de travaux (isolation, charpente, reprise de façades ...), dans une approche de coût au m2. Les préconisations de travaux portent davantage sur des éléments structurels (structures, charpentes, clos, couvert ...) que sur un montant déterminé.

---

Le montant important des travaux est interprété par un des propriétaires du fait de passer obligatoirement par une entreprise RGE alors qu'il s'agit d'un simple agrément « permettant de multiplier le prix des travaux par 4 ». Il est à noter qu'un des propriétaires est en cours de réalisation des travaux prescrits dans le cadre d'un arrêté de péril, sans passer par des entreprises RGE a un montant de travaux incluant les études d'environ 8000€ pour renforcer le bâti. Il faudra ensuite ajouter la façade + le bord de toit. La ville lui imposait 186 000€ de travaux dont 60 000€ à sa charge à financer via un prêt. Dans le même ordre idée dans un échange d'e-mail entre un propriétaire et la ville on trouve une phrase qui prête à interprétation sur la liberté des choix par les propriétaires des entreprises devant réaliser les travaux et assurer les locations des logements une fois rénovés « le solde est payé sur présentation des dernières factures détaillées définitives , les **attestations d'exclusivité** pour toutes les entreprises qui font les travaux d'économie d'énergie, baux conventionnés de location.... ». Que signifie cette phrase ?

### Réponse de la Commune :

La ville de Romans, désireuse de proposer un accompagnement des propriétaires dans leurs projets de rénovation, a demandé au prestataire SOLIHA de réaliser des bilans financiers prévisionnels personnalisés au regard des travaux prescrits. Ces bilans financiers indiquent les aides mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU *Romans se rénove*, notamment celles de l'Anah. Ces aides sont versées à conditions de respecter la réglementation des programmes Habiter Mieux de l'Anah impliquant effectivement le recours à des entreprises certifiées RGE.

Ces éléments envoyés par le prestataire SOLIHA au propriétaire, font simplement état des pièces nécessaires pour effectuer le paiement final des subventions, à savoir en effet :

- Les factures des travaux réalisés ;
- Les attestations d'exclusivités : Dans le cadre du programme « Habiter Mieux », les professionnels intervenant pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie doivent impérativement signer un imprimé d'attestation d'exclusivité de Certificats d'économie d'énergie (CEE). Ils ne pourront utiliser les CEE en vue de bénéficier d'aides complémentaires ou réductions d'impôts, car l'aide Habiter Mieux est en partie financée par les CEE via Total. Il s'agit d'une réglementation nationale.
- Les baux de location. En effet, les aides de l'Anah étant conditionnées à l'engagement du bailleur à faire de la location sociale, il est demandé un justificatif de location, soit le bail (et qui précise le montant de loyer afin de vérifier que ces derniers ne dépassent pas les plafonds autorisés).

Cela étant rappelé, il n'est aucunement question d'une absence de liberté quant choix des entreprises et ou des locataires. Les informations communiquées aux propriétaires reprennent la réglementation en vigueur de l'Anah pour le bon versement des aides, qui pourront être librement sollicitées par les propriétaires concernés par l'ORI.

Vous trouverez ci-après le lien d'accès à l'attestation d'exclusivité demandé par l'Anah dans le cadre de son programme Habiter Mieux ainsi que le formulaire de demande d'aides :

[https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Formulaires/Habiter\\_Mieux\\_attestation\\_cee.pdf](https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Formulaires/Habiter_Mieux_attestation_cee.pdf)  
[https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa\\_12711\\_08.do](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_12711_08.do)

En complément, il n'est pas établi que le label RGE implique que « le prix des travaux est multiplié par 4 » contrairement à ce qui est avancé. En effet, ce label, gage de qualité est aujourd'hui obtenu par la majeure partie des artisans intervenant dans la rénovation énergétique.

En conclusion et résumé, l'obligation de faire réaliser des travaux par des entreprises labellisées RGE ne vaut qu'au titre des subventions que les propriétaires concernés par les prescriptions de travaux dans le cadre de l'ORI, sont libres de solliciter.

La procédure d'ORI n'implique donc pas de recourir à des entreprises prédéterminées.

Les tarifs très élevés des travaux entraînent une offre d'aide à hauteur de 50 %, ce reste à charge reste très élevé pour des propriétaires modestes.

#### Réponse de la Commune :

Il convient ici de rappeler que les propriétaires de biens immobiliers sont tenus à des obligations d'entretien de leur patrimoine. Le constat fait au travers de l'ORI, permet d'établir que certains immeubles sont dans des états de dégradation préoccupants, du fait d'un défaut d'entretien depuis plusieurs années.

Les aides financières mentionnées ont pour objet d'accompagner les propriétaires dans leur programme de travaux, et permettent d'amoindrir la charge financière de

ces derniers.

La puissance publique ne saurait être tenue de suppléer aux obligations des propriétaires. Ces aides sont donc à considérer comme des dispositifs d'accompagnement complémentaires. Le principal objet de l'ORI est de prescrire aux propriétaires la remise en état de ces immeubles dégradés, sans préjuger de leur capacités financières ni des modalités de financement envisagées pour ce faire.

---

En principe l'utilité publique d'un ORI s'apprécie uniquement au regard d'un besoin technique de qualité des logements et de sécurité des bâtiments. Or le dossier de l'ORI de Romans comporte des éléments financiers : montant des travaux, valeur estimative du bien. Ces éléments sont renforcés par les propriétaires qui m'ont communiqué des simulations financières. L'existence même de l'immeuble de rapport est conditionné à la rentabilité financière de l'opération pour un opérateur privé. L'utilité publique de l'ORI implique de ne pas dissuader les autres propriétaires bailleurs de louer leur bien. Une approche coercitive basée uniquement sur les devoirs des propriétaires sans considérer leurs droits [à bénéficier d'un retour sur investissement] pourrait s'avérer très pénalisant pour l'avis du parc immobilier privé à Romans destiné à la location. L'utilité publique de l'ORI ne saurait se limiter aux seules considérations technique et de droit. Comment la ville va-t-elle tenir compte à la fois des moyens financiers des propriétaires et de la rentabilité des immeubles de rapport inscrits dans l'ORI ?

#### Réponse de la Commune :

La ville n'a pour seul objectif que de faire réaliser des travaux de mise aux normes d'habitabilité pour des biens n'ayant pas fait l'objet d'entretien suffisant depuis plusieurs années.

Indépendamment de la procédure d'ORI, il est rappelé que les propriétaires sont responsables de l'entretien de leur bien.

Comme rappelé en réponse aux questions posées ci-avant, les logiques inhérentes aux fluctuations du marché immobilier, tout comme celles liées au volet financier ne sauraient constituer des éléments déterminants pour apprécier l'utilité publique de la procédure d'ORI.

En effet, il ne s'agit pas ici d'assurer la rentabilité économique d'investissements immobiliers privés, mais de traiter les pathologies structurelles ainsi que le respect des critères d'habitabilité et de salubrité des immeubles concernés par l'ORI.

Il en va d'un enjeu d'intérêt général qui prévaut sur les intérêts privés et ne saurait être occulté par ces derniers.

Néanmoins, consciente des problématiques liées à la situation de certains propriétaires, la Ville a mis en place depuis plusieurs années, un dispositif d'accompagnement permettant d'établir des simulations de coûts des travaux, ainsi que d'identifier les aides publiques mobilisables. Ces simulations intègrent la valeur des loyers, dans une logique de plan d'amortissement, lequel ne saurait pour autant être assimilé à un plan de financement, qu'il appartient aux propriétaires de constituer. Ces simulations constituent des outils d'accompagnement et aide à la décision, et pourront être complétés, adaptés tout au long de la procédure d'ORI, permettant de faire aboutir les projets de rénovation, lorsque cela est possible. Les moyens financiers des propriétaires sont donc bien pris en compte par la Ville.

---

En page 23 du dossier, il est listé les textes applicables pour la conformité des logements loués, or les diagnostics ne comportent aucun éléments sur : la conformité électrique, la présence ou l'absence d'amiante ou de plomb, des notions de confort thermique (les passoires thermiques ne pourront bientôt plus être louées à plus ou moins brève échéances), des éléments sur le confort accoustiques, l'absence de nuisibles (notamment les termites). Tous travaux ces vont fatalement gréver encore plus le coût des travaux, rendant encore plus dissuasif l'intérêt économique des travaux pour les propriétaires. Le projet d'ORI a déclenché un début, voir une réalisation complète de travaux, mais le diagnostic ayant omis les points importants ci-dessus, on ne saura jamais si ces logements refaits « à la sauvage » sont compatibles avec les textes régissant les baux locatifs. Je pense qu'un nouveau diagnostic établi immeuble par immeuble soit la condition pour enclencher l'enquête parcellaire de l'ORI. Ce nouveau diagnostic présenterait deux avantages :

- Faire un état des travaux réalisés par les propriétaires pour éviter l'ORI, notamment s'assurer de la solidité du bâti pour prévenir des effondrements et de la salubrité des logements proposés
- Vérifier les déclarations des propriétaires faites lors de l'enquête publique ce qui rendrait d'utilité publique le maintien dans l'ORI jusqu'à ce constat de réalisation des travaux prescrits.

La ville accepte-t-elle de conditionner l'inscription des immeubles dans la future enquête parcellaire à la réalisation d'un nouveau diagnostic ?

#### Réponse de la Commune :

Les diagnostics réalisés comprennent la conformité électrique. Bien qu'ils n'apparaissent effectivement pas distinctement dans les fiches immeubles, ces dernières précisent la nécessité de mettre aux normes les réseaux des parties communes et privatives.

Par ailleurs, l'absence de confort thermique a bien évidemment été prise en compte dans le chiffrage prévisionnel global des travaux.

En effet, les diagnostics ne précisent pas la présence d'amiante et plomb car ponctuellement présents sur la commune.

S'agissant des nuisibles, bien que le département de la Drôme soit identifié comme « partiellement termité » ([dgaln\\_dpts\\_termites\\_2016\\_0.pdf \(ecologie.gouv.fr\)](#)), la présence de termites ou mères sur la commune n'a pas été signalée au service communal d'hygiène et de santé.

Néanmoins, il convient de préciser que tout immeuble concerné par l'ORI, et qui ferait l'objet d'un programme de réhabilitation conformément aux prescriptions et niveau de qualité attendus, ne serait à terme plus concerné par les procédures et obligations induites par l'ORI.

---

Le volet financier dont je dispose interpelle dans le cas d'acquisition récentes pour lesquelles le propriétaire paie ou pas un crédit. Comment en pratique engager un nouveau crédit (dans les simulations) alors que le précédent n'est pas soldé ?

### Réponse de la Commune :

La commune s'est engagée depuis plusieurs années, au travers des actions initiées par SOLIHA, à un accompagnement complet des propriétaires dans leur projet de rénovation. A ce titre, des montages et simulations financières personnalisées sont proposés pour tout propriétaire sollicitant l'accompagnement des services mis à leur disposition par la Ville. Cependant, les propriétaires qui ne souhaiteraient pas ou ne seraient pas en capacité financière de faire réaliser le programme de travaux prescrit, malgré les aides financières disponibles, pourront céder leur bien à d'autres investisseurs, ou bien faire valoir leur droit de délaissement et enjoindre la commune à acquérir leurs immeubles.

---

Le dossier ORI n'aborde en aucun cas le volet social. Faire des projections d'endettement dans l'absolu c'est très facile, mais l'obtention d'un crédit est lié à la solvabilité du demandeur, son état de santé, son âge, son taux d'endettement existant, son fichage éventuel en Banque de France pour des opérations passées. Les simulations présentées aux propriétaires semblent dès lors très légères voire trompeuses. Il n'y a aucune durée d'amortissement des travaux, aucun élément sur la valeur du bien une fois les travaux réalisés. A la lecture de ces documents je les trouve même très peu compréhensibles pour informer les propriétaires sur les engagements financiers auxquels la municipalité prétend les contraindre. A noter qu'il ne s'agit que d'estimation, en aucun cas il y a engagement de la ville sur les aides et prises en charge de travaux. La réglementation de l'ORI constitue un socle minimal à respecter, rien n'empêche la ville de Romans d'aller au-delà de cette réglementation et d'intégrer la dimension financière – rentabilité économique de l'opération lorsqu'il s'agit de petits propriétaires – et la dimension sociale – moyens effectifs des propriétaires – dans sa politique de la ville. Pouvez-vous SVP préciser comment dans ces ORI à l'avenir la ville va-t-elle intégrer cette dimension incontournable bien que supra-légale ?

### Réponse de la Commune :

Le dossier d'ORI n'a pas pour objet de prendre en compte la situation financière des propriétaires. L'approche retenue par la ville dans le cadre de la sélection des biens s'attache uniquement à l'état des immeubles ou logements concernés, de l'occupation, de l'ancienneté de la dégradation ou vacance et de l'immobilisme des propriétaires, dont la grande majorité est en lien avec les services communaux depuis plusieurs années, sans résultats probants à ce jour.

Par ailleurs, il convient de rappeler qu'il s'agit à ce stade de plans de financement prévisionnels, établis dans une démarche d'accompagnement des propriétaires. Ces éléments seront affinés dans le cas de la réalisation de travaux accompagnés par l'OPAH RU « Romans se rénove ».

Enfin, comme rappelé ci-avant, la situation financière des propriétaires est prise en compte dans les modalités d'accompagnement mise en œuvre par la Ville, sans que cela n'obère les objectifs d'intérêt général poursuivis au travers de ce dispositif ORI.

---

Lorsque l'insolvabilité du propriétaire est établie, l'ORI = expropriation au tarif des domaines. Certains travaux apparaissent non crédibles, et la situation financière des propriétaires est inconnue dans ce dossier. Or la réglementation ne dit pas « Tout

propriétaire qui n'est pas en mesure d'entretenir son bien sera exproprié. Comment la commune va-t-elle procéder pour que l'ORI ne se transforme pas en expropriation d'office des propriétaires les plus modestes ?

Réponse de la Commune :

L'affirmation concernant la mise en œuvre automatique d'une procédure d'expropriation en cas d'insolvabilité des propriétaires, est fautive et infondée. Il convient de rappeler en complément que ce n'est pas l'insolvabilité des propriétaires qui constitue le déclencheur de la procédure aboutissant à l'expropriation, mais la bonne réalisation ou non du programme de travaux prescrit au travers de l'ORI.

Les propriétaires qui ne seraient pas en mesure de réaliser des travaux peuvent, en amont de l'expropriation, céder leur bien à des investisseurs privés qui seront en mesure de les rénover et remettre les logements sur le marché, ou faire valoir leur droit de délaissement auprès de la commune.

Il est important de préciser que la Ville ne saurait être assimilée à un opérateur de logement ayant des intérêts à générer des opérations immobilières. L'ORI est ici un outil au service d'une politique publique volontariste souhaitée par la Municipalité, au service de l'attractivité du centre-ville.

---

L'absence de contact avec certains propriétaires rend extrêmement difficile de statuer sur l'utilité publique ou pas de l'ORI. Néanmoins n'ayant pas souhaité s'exprimer ils n'ont pas contesté l'utilité publique de l'ORI. Par contre d'autres éléments peut apporter certaines questions sur cette utilité publique : état apparent au vue des photos, montant des travaux vs valeur du bien, changement de destination connu... Quelle justification la commune apporte-t-elle pour le maintien dans l'ORI de ces immeubles?

Réponse de la Commune :

Il est précisé que la commune a procédé aux mesures de publicités règlementaires dans le cadre de cette enquête publique.

Par ailleurs, elle a de façon volontaire envoyé en date du 18 juin 2021 des courriers individuels à l'ensemble des propriétaires des 13 immeubles afin de les informer de l'enquête publique, des dates de permanences du commissaire enquêteur et modalités de recueil de leur avis.

Par ailleurs, l'utilité publique de l'ORI doit être établie sur la base du dossier transmis par la Ville, en tenant compte des avis exprimés par les propriétaires, lesquels ont été largement informés des procédures en cours.

En conséquence, il convient de rappeler que la détermination de l'utilité publique ne saurait être conditionnée à l'absence de contact avec certains propriétaires.

Il convient de rappeler que le dossier d'ORI mis à disposition dans le cadre de la présente enquête publique fait état de diagnostics précis, établis pour chaque immeuble suite à des visites réalisées par les équipes expertes de la Ville et de SOLIHA. Les appréciations fondées sur simples photos, ne sauraient constituer des éléments probants pour apprécier la réalité de l'état des immeubles, tout comme de la nature des travaux à mettre en œuvre.

---

Le maintien de ces immeubles en ORI apparaît donc pleinement justifié tant que les programmes de travaux prescrits n'auront pas été mis en œuvre.

Dans le cas des 3 propriétés AVILA, le dossier ORI coexiste avec des procédures judiciaires que l'ORI ne doit pas compromettre. D'après les retours de la commune il apparaît que l'immeuble 8 rue Sarailerie a fait l'objet d'une décision de justice en 2012 ; nous pouvons interpréter que cette affaire est soldée sur le plan judiciaire depuis 9 ans et donc sans lien avec l'ORI. Monsieur AVILA est poursuivi actuellement pour ne pas avoir réalisé des travaux suite à des arrêtés de péril sur l'ensemble de ses propriétés ; cette affaire en attente de jugement n'apparaît pas incompatible avec la décision d'utilité publique de l'ORI pour certains de ces logements. En résumé dans le cas des propriétés de Monsieur AVILA l'avis sur l'utilité publique de l'ORI portera sur l'état des bâtiments de façon totalement déconnectée des affaires judiciaires passées depuis longtemps ou en instance. Ces immeubles sont les plus délabrés des 13 immeubles et présentent même des dangers d'effondrement qu'il me semble urgent de traiter pour des questions de sécurité publique. En quoi l'ORI constitue-t-elle la meilleure stratégie pour prévenir ce risque ?

#### Réponse de la Commune :

Considérant que ces immeubles sont à ce jour et depuis longtemps des propriétés privées, il appartient à son propriétaire de réaliser les travaux nécessaires à leur maintien en bon état, dans le respect des réglementations en vigueur. A ce titre, l'ORI est un outil permettant à la fois de prescrire la mise en œuvre de ces travaux au propriétaire ou se substituer à ce dernier par la mise en œuvre de procédures de maîtrise foncière à terme.

#### Bilan immeuble par immeuble :

- 49, rue Pêcherie M. AVILA 4 logements de 40 m<sup>2</sup> en R+3 jugé très dégradée estimé à 26 k€ pour 151 k€ de travaux. Le prix de l'immeuble me semble excessif. L'immeuble tout étroit présente un faible potentiel, il est difficile d'en faire des grands logements conformément à la volonté de la ville. L'immeuble se situe dans un coin humide à l'entrée d'un passage en arcade. Je ne vois pas comment un propriétaire de 83 ans pourrait amortir 151 k€ de travaux pour un immeuble pouvant rapporter 1000€ à 1200€ de loyer mensuel, soit plus de 12 ans. L'ORI pour cet immeuble ne peut que conduire à l'expropriation, à 26 k€ pour Monsieur AVILA, ce qui semble extrêmement favorable pour ce propriétaire pour un immeuble inhabitable tout juste bon pour la démolition. Monsieur AVILA fait une excellente affaire grâce à l'ORI et la commune dépensera plus de 20 k€ pour acquérir une ruine. Est-ce vraiment d'utilité publique ?

#### Réponse de la Commune :

Les prix d'acquisition des immeubles ont été déterminés par France Domaine. Le choix de la commune quant à la sélection des biens ne résulte pas de l'âge du propriétaire mais de l'état de dégradation du bien. Bien qu'intérêts privés et public ne soient pas incompatibles sur le fond, l'utilité publique d'une telle opération de réhabilitation ou démolition-reconstruction ne pourrait valablement être conditionnée à sa rentabilité économique ni même à la

satisfaction d'intérêts privés. En effet, en cas d'effondrement, les incidences sécuritaires, humaines et financières seraient de bien plus grande ampleur.

---

- 24, rue pêcherie M. GRIMAUD (ancienne boucherie) R+4 Immeuble acquis en 2019 « le propriétaire souhaite faire un logement T1 à chaque étage. Ce programme n'est pas préconisé par l'ANAH et les services de l'urbanisme qui souhaitent des logements plus grands T2/T3 ». L'estimation des domaines du bien est à 120 000€. Cet immeuble est à vendre sur LeBonCoin en tant que maison de 6 pièces pour 198000€ via une agence immobilière. La motivation de base de l'ORI sur cet immeuble étant tombée, comment la commune justifie-t-elle le maintien dans l'ORI d'une maison de 6 pièces sans vocation de location a priori ?

#### Réponse de la Commune :

L'immeuble situé au 24 rue pêcherie a été retenu dans l'ORI au regard de l'état de dégradation de ses extérieurs : façade, corniche en pierre et plâtre et passes de toit qui menacent de tomber. Malgré la réalisation de travaux intérieurs, les travaux extérieurs n'ont pas été réalisés à ce jour.

Par ailleurs, la typologie des logements sont des préconisations (faites au regard des orientations du besoin en logements, du Programme Local de l'Habitat en vigueur et du projet de redynamisation du centre-ville) mais ne constituent pas une prescription de l'ORI.

---

- 20, place Maurice FAURE (frères BLACHE) R+4 avec 6 grands logements. L'ORI a été déclenchée sur des problèmes électriques résolus depuis. Le diagnostic indique « très mauvais état à l'intérieur dans les parties communes » et préconise la « rénovation et la mise en valeur de la cage d'escalier classée aux monuments historiques ». N'ayant pas eu la possibilité de visiter cet immeuble dans le cadre de l'ORI, j'ai obtenu les photos extérieure, communs intérieurs et des différents appartements. Au vue des photos je ne comprends pas la mention portée par la ville « très mauvais état à l'intérieur dans les parties communes » ; l'escalier a seulement besoin d'un rafraîchissement très loin de l'état de ruine attendu au vue des commentaires du diagnostic. Les appartements des étages 1 et 2 comportent de magnifiques boiseries et paquets qu'il convient de préserver et qui ne figure absolument pas dans le diagnostic de l'ORI. Seuls les appartements des étages supérieurs ont besoin d'être refaits sur le plan cosmétique pour être totalement habitable. J'ai montré les photos de l'intérieur de l'immeuble, on m'a dit « mais c'est Versailles », personne ne comprend ce que fait cet immeuble parmi les immeubles dégradés. Comment la ville peut elle préconiser 554 180€ de travaux sur un immeuble qui semble globalement en bon état (du moins sans besoin de travaux urgents) tout en lui attribuant une valeur vénale de 348 500€ et en omettant dans son diagnostic le caractère exceptionnel des appartements avec les boiseries de grande classe ?

#### Réponse de la Commune :

Le diagnostic ne fait pas mention d'un état de « ruine », contrairement aux termes employés dans le présent rapport. Le diagnostic établi par Soliha indique : « Les communs sont propres mais les revêtements des sols, murs et plafonds vétustes. Electricité pas entièrement aux normes. Pas de gâche électrique aux portes d'entrées d'immeubles ni d'interphone. Les menuiseries sont d'origine en bois simple vitrage.



Côté Ecosserie, le garde-corps et main courante en bois ont des barreaux trop espacés (>11cm) ».

Il faut se référer au diagnostic qui montre bien que les logements sont globalement dégradés : « Sauf le logement 5 (2e) occupé, les 6 autres logements sont très dégradés au sens de l'Anah. L'indice varie selon les logements puisque certains logements vacants ont été dégradés par d'anciens occupants .../... Il y a, au minimum, défaut ou absence d'électricité, ventilation, isolation thermique et menuiseries.

Les logements vacants sont plus fortement dégradés (sols, murs, plafonds, chauffage et plomberie... Compte-tenu de l'intérêt architectural de l'immeuble et des logements notamment les 1, 4 et 5, un gros travail de réflexion devra être fait pour préserver le maximum de menuiseries et de boiseries et néanmoins arriver à une consommation énergétique correcte pour des locataires). »

---

- 28, rue de l'Armillerie, Monsieur MOUTON, R+3 7 logements. L'immeuble est jugé « dégradé » suite à un arrêté d'insalubrité de 2016 la commune préconise 226 590 € et les domaines attribuent une valeur vénale de 115 000€ : le montant des travaux représentent donc le double de la valeur de l'immeuble. Madame FAULMANN précise pour cet immeuble : « dossier en cours ; travaux en route, dossier ANAH + action logement ». Est-ce vraiment d'utilité publique de menacer ce propriétaire d'expropriation au travers de l'ORI ?

#### Réponse de la Commune :

Lors de la sélection des biens pour l'ORI, cet immeuble ne faisait pas encore l'objet d'un programme de travaux. Selon l'état d'avancement du projet et la bonne réalisation des travaux envisagés, cet immeuble pourrait ne plus être concerné par la suite de la procédure d'ORI.

---

- 9, place Perrot de Verdun (Couple JABOUYNA) immeuble en R+3 comportant deux appartements. Le diagnostic indique « Dégradation importante sur des éléments de structure et de nombreux éléments vétustes. Le plancher du deuxième étage ploie dangereusement – signalement réalisé par un locataire ». Il a été impossible d'organiser une visite de cet immeuble pour vérifier les dires de la commune, mais le propriétaire est venu apporter une explication durant l'enquête. Il indique « j'ai acquis cet immeuble 9 place de Verdun chez Avis Immobilier de Romans sur Isère en m'affirmant qu'aucun travaux n'était à prévoir par rapport à la mairie : le propriétaire m'a aussi caché qu'il devait effectuer des travaux dans l'appartement du second et avait demandé au locataire de pas m'en parler. Suite à la visite de Madame FAULMANN (SOLIHA Drôme) dans cet appartement la locataire a déménagé le mois suivant car appartement insalubre (sans me régler les 3 derniers mois et le préavis). N'étant plus imposable depuis cette année, j'avais acheté ce bien 160 000€ pour me faire un complément de retraite.

J'ai actuellement mis en vente ce bien chez Square Habitat [Illisible] depuis plus d'un an et aucun acheteur à ce jour ( 130 000€).

Cette agence m'explique que la valeur achetée + les travaux à faire (190 000€) dépasse largement le prix du marché.

Avec le plan de financement établi par Madame FAULMANN je suis prêt à injecter de l'argent (le moins possible) si la municipalité me certifie ce financement car tout

seul, je ne peux pas financer ces travaux. Je ne voudrais pas être une seconde fois. »

Je m'étonne une fois de plus que la ville préconise 153 780€ de travaux pour un immeuble acheté récemment 160 000€ via une agence qui elle vend un immeuble « sans travaux ». Au vue des photos des appartements il apparaît difficile de croire l'affirmation de la ville « Dégradation importante sur des éléments de structure ». Monsieur JABOUYNA m'a communiqué la simulation de la ville pour les travaux, mais ce document ne tient pas compte du crédit éventuel déjà engagé pour cet immeuble ; en limitant la simulation aux seules contraintes imposées par l'ORI, le document m'apparaît trompeur pour le propriétaire, sous forme de « pensée magique » pour l'obtention et le remboursement des prêts. Un minimum aurait été d'expliquer à ce propriétaire que s'il engage les travaux préconisés par l'ORI et malgré les aides, pendant 10 ans il ne touchera aucun revenu lié à l'acquisition de son immeuble et que le montant des travaux + le prix d'achat de l'immeuble dépassera largement (comme lui a indiqué l'agence) la valeur vénale de son immeuble.

Ne croyez-vous pas que le couple JABOUYNA aurait surtout besoin d'un accompagnement bienveillant de la ville pour conduire les travaux qu'il juge nécessaire (à aucun moment il n'a indiqué une absence de volonté de faire des travaux) ?

#### Réponse de la Commune :

La Ville ainsi que Soliha sont en contact régulier avec les propriétaires pour les accompagner au mieux, avec rigueur et bienveillance dans leur projet de réhabilitation de leur immeuble.

Il faut de plus, concernant la situation précise de l'immeuble, se référer au diagnostic établi par Soliha, qui démontre que les logements sont bien dégradés au sens de l'Anah. Extraits :

« C'est au niveau de l'immeuble que les dégradations sont importantes: la façade est vétuste avec des parties enduites au ciment qui a mal vieilli. Des ouvertures plus récentes n'ont pas été correctement encadrées.

La toiture, les passes de toit et la zinguerie sont à reprendre, les descentes et gouttières sont vétustes et/ou mal disposées.

Une excroissance en béton et ciment (probablement des sanitaires à une époque et placard actuellement) défigure la façade sur ruelle.

Il n'y a pas de volets.

L'immeuble en R+3 comprend :

Au rdc : l'entrée commune et un local commercial vacant (procédure d'indemnisation en cours pour des fuites d'eau)

Au 1er: un T2 loué en bon état sauf défauts minimes au niveau des garde-corps, de l'électricité et de la plomberie.

Au 2e: un logement vacant depuis début mai dont une chambre est <2.20m et dont le plancher nécessite l'avis d'un expert.

Au 3e des combles non aménageables très encombrés où l'on voit que la toiture n'a aucune isolation et est très dégradé (fuites, vasistas, plancher et ouverture pas fermée) ».

Concernant les simulations financières produites par SOLIHA afin d'accompagner les propriétaires dans ces démarches et identifier les aides mobilisables, elles ne préjugent pas de la situation financière de ces derniers.

Néanmoins, les éléments qu'elles contiennent peuvent être versés à l'appui d'un dossier de financement bancaire, par exemple. Il appartient à chaque porteur de projet de veiller à constituer un plan de financement complet. La Ville reste à disposition des propriétaires désireux d'alimenter ces simulations d'éléments complémentaires.

---

- 8, rue Sarailerie Monsieur AVILA R+3 5 logements + cour intérieur commune avec un autre immeuble de Monsieur AVILA dans cet ORI. « Dégradation des importante : dégâts des eaux , insalubrité ». montant des travaux 173 499€, valeur de l'immeuble selon les domaines 28500€.

Ni le dossier, ni la mairie ne m'ont précisé que cet immeuble en particulier a fait l'objet d'une procédure judiciaire en 2012 opposant Monsieur AVILA à la ville de Romans ; la ville a fait réaliser des travaux d'office pour 100 000€ pour refaire un plancher d'après les informations que j'ai obtenu après enquête, et la ville a été déboutée par la justice de sa demande de remboursement des travaux réalisés. La question qui se pose dès lors est savoir s'il est bien d'intérêt général de mettre cet immeuble dans l'ORI, sans que ce soit interprétable comme un conflit d'intérêt. Les photos montrent deux choses :

- la cour intérieur est extrêmement humide du fait de son enclavement avec de hauts immeubles (la démolition intégrale du 49, rue pêcherie du même propriétaire ouvrirait cette cour)

- tout l'intérieur de l'immeuble est en travaux, donc pas habitable en l'état, les placo sont posés, les câblages et réseaux sont posés, les escaliers de communs sont partiellement refaits, le fameux plancher refait en 2012 est très visibles. L'ensemble donne l'impression ne pas beaucoup avancer depuis 2012 dans une vaste opération de bricolage plutôt qu'une réfection de fond faite par des professionnels.

**Au final compte tenu de l'ancienneté du jugement, on peut estimer que l'affaire est totalement soldée et que seul l'état de l'immeuble permet d'apprécier l'utilité publique d'imposer une ORI sur cet immeuble.**

Compte tenu de l'âge du propriétaire, 83 ans, il devra déboursier 174 k€ de travaux ramenés à 85 k€ avec les aides ; cela fait 17 k€ / logement soit ± 40 mois soit 3,5 ans. Ce challenge semble jouable. L'ORI peut être d'utilité publique pour faire accélérer les travaux en cours, notamment parce qu'elle est crédible économiquement (il y a suffisamment d'enjeux en termes de nombres de logements même si deux d'entre eux ne font que 10 m<sup>2</sup>).

#### Réponse de la Commune :

La commune n'a pas à préjuger ni de l'âge, des capacités financières ou modalités de financement des propriétaires concernés dans le cadre de l'ORI. Il est à rappeler que les propriétaires qui ne seraient pas en capacité financière de faire réaliser le programme de travaux prescrit, ou qui n'en auraient simplement pas la volonté, malgré les aides financières disponibles, pourront céder leur bien à d'autres investisseurs, ou bien faire valoir leur droit de délaissement et enjoindre la commune à acquérir leurs immeubles.

---

- 7 rue Pérollerie, Monsieur AVILA, immeuble en R+2 comportant deux logements de 60 m<sup>2</sup> montant estimatif des travaux 219 485€, valeur vénale des domaines 20000€. Cet immeuble constitue une menace pour les deux immeubles mitoyens qui

eux sont en bel état. Sur cet immeuble, seule la façade est à conserver. La valeur à 20000€ des domaines me semble beaucoup trop élevée pour cette ruine. Le montant des travaux est difficilement amortissable avec deux petits appartements ; une reconstruction intégrale, en conservant la façade, vers un logement unique pourrait constituer une belle réalisation. Il est d'utilité publique de préserver les immeubles voisins pour éviter l'effet domino. Il est peu probable que Monsieur AVILA puisse entreprendre une telle démolition / reconstruction, l'ORI conduira sans doute à l'expropriation. La ville est-elle prête à acquérir ou faire acquérir cet immeuble ?

#### Réponse de la Commune :

Les propriétaires qui ne seraient pas en capacité financière de faire réaliser le programme de travaux prescrit, ou qui n'en auraient simplement pas la volonté, malgré les aides financières disponibles, pourront céder leur bien à d'autres investisseurs, ou bien faire valoir leur droit de délaissement et enjoindre la commune à acquérir leurs immeubles.

La commune engagera toute procédure nécessaire dans le cadre de l'ORI ainsi que des différents dispositifs mis en œuvre en faveur de sa politique d'intervention sur l'habitat dégradé.

---

- Hôtel particulier GILLIER LALLY du 60, rue Saint Nicolas. SCI Saint Nicolas R+2 5 logements + commerces. Escalier classé. Montant des travaux 625 545 € valeur selon les domaines 159 000€. Les propriétaires ne sont pas manifestés lors de l'enquête. C'est un bel immeuble qui doit être préservé et restauré intégralement pour des raisons d'utilité publique. Le coût important des travaux, le potentiel de l'immeuble et le placement stratégique rue Saint Nicolas justifie l'ORI. Des investisseurs sont-ils actuellement intéressés par ce projet ?

#### Réponse de la Commune :

La Ville accompagnera les propriétaires et les investisseurs potentiels dans leurs projets de réhabilitation, comme elle s'y emploie déjà depuis plusieurs années.

---

- 43, rue Saint Nicolas, M PEREZ (SCI avenir investissement). Immeuble en R+2 avec 8 logements posant essentiellement un problème de configuration de certains logements totalement orienté au nord. Montant des travaux 595 420€. Les propriétaires ne se sont pas manifestés durant l'enquête. Le potentiel de gros immeuble est important et nécessite une réfection intérieur complète pour offrir des logements adaptés aux normes actuelles. L'ORI est bien adaptée pour ce type d'immeuble car le nombre de logements est suffisamment important pour intéresser les investisseurs.

#### Réponse de la Commune :

Ce constat est partagé par la Commune.

---

39 et 41 rue Saint Nicolas, Monsieur BOUZINED immeuble en R+2 comportant 3 logements et un commerce. Selon le dossier « la toiture est dégradée. La qualité des communs se détériore au fur et à mesure qu'on monte dans les étages » Montant des travaux 126 930 €. Monsieur BOUZINED est venu lors du permanence, il indique :

« Je conteste l'utilité publique de l'ORI concernant mon immeuble situé au 10 rue Sirène et 41, rue Saint Nicolas, notamment parce que j'ai réalisé beaucoup de travaux :

- façades à faire (prévues 2022)
- bords de toitures extérieures (prévus en 2022) – en même temps que la façade
- l'entrée avec compteur à gaz, électricité et eau refaits à neuf
- escalier en bois refait en béton (marches aux normes) + une rampe rajoutée à droite suite demande mairie + 2ème rampe montée pour le deuxième étage
- Petit toit : tuiles changées suite à la grêle de 2019
- appartement de 30 m<sup>2</sup> refait à neuf : électricité, plomberie et murs
- évacuation d'eau dans le pluvial démonté de l'extérieur
- Volets changés en 2022 en même temps que la façade
- Appartement 60 m<sup>2</sup> au premier refait à neuf : électricité, plomberie, placo, douche italienne, chauffage + reconfiguration de l'appartement. Relogé à mes frais le locataire le temps des travaux.
- Appartement de 60 m<sup>2</sup> au 2ème étage : chaudière réparée, vitres changées
- Appartement de 30 m<sup>2</sup> refait à neuf

Je m'étonne que les estimations financières soient basées sur des RGE qui coûtent 4 fois plus cher.

Prévu de refaire une boutique à neuf au rez-de-chaussée à la place du local associatif.

Concernant les travaux de Monsieur BENAHBED, je suis prêt à faire les travaux en même afin de minimiser les frais (échafaudage, marchandises, façades, porte d'entrée, toit hors charpente) »

Cet immeuble aurait donc été rénové ce qui est confirmé par les photos, il reste la façade et le bord de toit qui sera fait en 2022 en commun avec son voisin. La procédure ORI a peut-être été un déclencheur utile mais à présent les dysfonctionnements semble résolu. Les déclarations de Monsieur BOUSINED interpellent sur le montant réel des travaux pour les autres immeubles. La ville peut-elle envisager une visite de conformité des travaux réalisés pour décider du besoin ou non de l'enquête parcellaire ?

#### Réponse de la Commune :

La Ville considère qu'afin de s'assurer que l'ensemble des travaux nécessaires et identifiés soient réalisés, dans le cadre d'une cohérence globale et d'une recherche de qualité et de pérennité, il est indispensable de ne pas remettre en cause l'intégration de cet immeuble dans le programme d'ORI. Une actualisation de l'avancement du projet de réhabilitation mené par le propriétaire sera toutefois conduite en amont de l'enquête parcellaire afin de juger de la pertinence d'engager celle-ci sur cet immeuble.

- 39, Rue Saint Nicolas, Monsieur BENAHMED. Immeuble en R+2 avec deux logements et commerce entrée commune avec l'immeuble de Monsieur BOUSINED. Arrêté de péril en 2016, interdiction de louer. Estimation des travaux 185 935€, soit environ 60000€ une fois toutes des les aides déduites. Le propriétaire est venu contester l'ORI lors de la permanence. Monsieur BENAHMED a vu une

entreprise en conseil qualifiée pour l'aider à consolider l'angle de la façade comportant une fissure inquiétante, les travaux devraient commencer en 2022 puis être poursuivi par la façade en commun avec le voisin. Monsieur BENAHMED se dit artisan du bâtiment et présente la particularité d'être insolvable : trésorerie quasi nulle et possibilité d'obtention d'un prêt nul. Il m'a présenté les simulations de financement établies par SOLIHA : avec les travaux prescrits SOLIHA prévoit des gains très minimes sur les locations pendant ??? (le plan de financement est très discret sur ce point) avec une fausse espérance de prêt.

Pour cet immeuble en particulier, il n'y a aucun volet social dans le dossier. Si cette ORI est mise en place, Monsieur BENAHMED n'ayant aucun moyen de financer les travaux imposés par la commune se verra fatalement exproprié. On pourrait y voir une façon d'exproprier à bon compte les propriétaires modestes afin de les expulser du centre ancien de Romans. Il n'est absolument pas d'utilité publique d'utiliser l'ORI à cette fin. Monsieur BENAHMED ayant entrepris les travaux motivant l'ORI, la ville peut-elle vérifier la bonne réalisation courant 2022 de ces travaux pour décider du besoin d'enquête parcellaire ? La ville peut-elle intégrer la dimension sociale, voir humaine dans sa politique urbaine ?

#### Réponse de la Commune :

La Ville considère qu'afin de s'assurer que l'ensemble des travaux nécessaires et identifiés soient réalisés, en cohérence et dans l'objectif d'une qualité des travaux réalisés et de la pérennité de l'immeuble, il est indispensable de ne pas remettre en cause l'intégration de cet immeuble dans le programme d'ORI. Une actualisation de l'avancement du projet de réhabilitation mené par le propriétaire sera toutefois conduite en amont de l'enquête parcellaire afin de juger de la pertinence d'engager celle-ci sur cet immeuble.

Sur les 2 simulations du diagnostic élaborées par Soliha et transmises au propriétaire, les loyers sont supérieurs aux mensualités d'un prêt éventuel sur 10 ans.

Il est à rappeler que les plans de financement prévisionnels n'ont pas de valeur contractuelle, et servent avant tout servent de support d'aide à la décision.

---

- 9 rue des vieilles écoles, Madame Frédérique VARNIER, immeuble en R+3 avec logements qui a besoin d'isolation, ventilation et remise aux normes électriques. Estimation des travaux 133 553 €.

Madame VARNIER m'a envoyé ce message durant l'enquête :

« Bonjour M. Vosgien,

Je reviens vers vous concernant la mise en ORI d'un immeuble qui m'a été donné en pleine propriété par mon papa en janvier 2020.

En effet, depuis 2018, alors que mon papa était encore propriétaire, j'ai pris contact avec Soliha pour évaluer les travaux à réaliser afin de lui redonner une jeunesse. Les appartements ont beaucoup de cachet et certains locataires y vivent ou y ont vécu plusieurs années.

Mon père étant vieillissant et n'ayant plus la capacité à gérer ce type de projet, il a été convenu entre nous qu'il me donne la pleine propriété pour pouvoir garder le

patrimoine immobilier dans la famille et faire réaliser les travaux nécessaires afin de pérenniser le bâti. Il est prévu de réaliser l'isolation des murs, la réfection de la toiture et divers travaux avec Soliha.

Le projet est suivi par Karin Faulman et l'équipe Soliha depuis le début en 2018. Il a évolué jusqu'à ce que je prenne en février 2020, un architecte M. Arnoux pour sa réalisation. Malheureusement, le dossier a pris du retard avec la situation sanitaire et nous venons de réaliser une première réunion avec les artisans qui vont travailler sur les travaux.

Les travaux devraient démarrer en janvier 2022 faute de disponibilité des entreprises.

Je trouve que la décision d'avoir passer le bâtiment en ORI est assez dure car il n'est pas insalubre, ni indécent mais a juste besoin de rénovation pour le remettre aux critères énergétiques d'aujourd'hui.

J'aimerais que cette décision puisse être revue, j'espère que votre avis, à la vue du dossier, ira dans ce sens.

Meilleures salutations,

Frédérique Varnier  
0643322574 »

Cet immeuble est un héritage dans lequel Madame VARNIER a entrepris des travaux accompagnés par SOLIHA. Les travaux ont subi quelques retards du fait des entreprises du bâtiments. L'enjeu en terme de nombre de logements est très faible. Les travaux se feront de toutes façons. Que vient faire l'ORI dans une telle situation ?

#### Réponse de la Commune :

Les travaux ont été déclenchés grâce à des mesures coercitives. Pour rappel, le logement n'était pas décent au lancement de la procédure. La procédure ORI a donc participé à inciter la propriétaire à faire les travaux de mise en conformité. Une première phase de travaux a été réalisée. L'ORI est un moyen de s'assurer que la deuxième phase de travaux s'enclenche. La Ville considère qu'afin de s'assurer que l'ensemble des travaux nécessaires et identifiés soient réalisés, il est indispensable de ne pas remettre en cause l'intégration de cet immeuble dans le programme d'ORI. Une actualisation de l'avancement du projet de réhabilitation mené par le propriétaire sera toutefois conduite en amont de l'enquête parcellaire afin de juger de la pertinence d'engager celle-ci sur cet immeuble.

---

- 26, rue Saint Nicolas – Indivision RIGAUDIN immeuble en R+2 avec 2 logements et commerces. Montant des travaux 134 058 €, valeur vénale 26 000€. Les propriétaires ne se sont pas manifestés. Cet indivision est dans une situation bloquée entre frères et sœurs, compte tenue de la valeur très faible de l'immeuble deu blocage familiale l'ORI sur cet immeuble entraînera probablement sont

délaissement. L'utilité publique de l'ORI se situe surtout au niveau du positionnement stratégique de l'immeuble dans un quartier avec un projet cohérent de rénovation. La ville prévoit-elle l'acquisition de cet immeuble ?

Réponse de la Commune :

L'ORI doit permettre de faire aboutir un projet de travaux auprès des propriétaires, et éventuellement à long terme, en cas de blocage récurrent, la Ville peut prévoir l'acquisition de cet immeuble en dernier ressort, afin de le céder à un investisseur ou opérateur immobilier, accompagné de prescriptions de travaux, conformément au cadre imposé par l'ORI.

---

Conclusion :

Le dossier ORI comporte 13 immeubles dont beaucoup ciblent des petits propriétaires de quelques logements mais avec peu de moyens qui sont bien conscients que le seul moyen de louer leur logement passe par la la restauration, mais ils souhaitent le faire à leur rythme. Ces dossiers ne comportent d'ailleurs aucune urgence, les propriétaires étant déjà contraints par le manque à gagner du fait de la vacance de leur logement.

Le montant des travaux est supérieur à la valeur vénale de l'immeuble dans 12 cas sur 13 et ne semblent pas toujours justifiés : nature des travaux surestimés, montant des travaux très élevés masqués par les aides.

On a l'impression que l'existence des aides génèrent mécaniquement une augmentation artificielle des coûts de travaux tout en privilégiant certains types d'entreprises du bâtiment.

Dans plusieurs cas il est évident que l'ORI conduira au délaissement,, particulièrement les immeubles qu'il apparaît souhaitable de maintenir dans l'ORI. Cela entraîne un usage un peu dévoyé de l'ORI dont l'objectif principal devrait être de contraindre les propriétaires à réaliser les travaux, et non de transférer vers la collectivité cette responsabilité.

Je m'étonne de l'absence de diagnostic amiante, plomb, termites, électricité, isolation thermique, isolation acoustique pourtant critères d'habitabilité de logement. Cette absence de diagnostic a deux effets :

- Minoration du coup des travaux (pourtant déjà très élevés dans l'absolu)
- Absence de possibilité de contrôle a posteriori pour les propriétaires ayant engagé les travaux pour éviter la procédure ORI

Je m'étonne que l'enquête publique arrive aussi tardivement alors que des propriétaires ont déjà réalisé les travaux prescrits en dehors de tout cadre.

La qualité de l'information immeuble par immeuble dans le dossier initial est relativement sommaire pour se faire un avis sur l'utilité publique de l'ORI. L'enquête publique a permis d'approfondir cette information, mais en offrant aussi un éclairage non prévu par les textes : le volet financier et social.



Au final l'ORI me semble bien adaptée pour les gros immeubles comportant suffisamment de logements et avec des gros travaux, ainsi que pour les indivisions bloquées. La question de l'acquisition par la ville de ruine est plus discutable, notamment parce que le propriétaire négligent va tirer un bénéfice important de la vente d'un bien dont personne ne voudrait par ailleurs, mais reste compréhensible dans un objectif de sécurité publique. Pour les petits propriétaires la menace de l'ORI semble être un déclencheur pour réaliser les travaux a minima, sans toutefois être la mesure la plus pertinente pour aller au bout d'une restauration dans les règles de l'art comme le souhaiterait la ville.

Cette enquête pose la question un projet conforme sur le plan du droit mais irréaliste sur le plan économique pour certains immeubles car faisant intervenir des acteurs privés aux moyens forcément limités peut-il être considéré d'utilité publique ?

JMVOSGIEN le 04/08/2021 v2

#### Conclusion de la Commune :

La commune rappelle que la mise en place de l'ORI a pour but la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation, ou de démolition ayant pour effet la transformation et l'amélioration des conditions d'habitabilité des 13 immeubles visés. Elle permet de rendre obligatoires les travaux sur les immeubles les plus dégradés en situation de blocage. Par ce dispositif, il s'agit de :

- Remettre sur le marché des logements vacants ou dégradés
- Rénover des biens afin de stopper le processus de dégradation susceptible de mener à terme à des procédures de péril et insalubrité.
- Requalifier le centre-ville par l'augmentation de la qualité de l'environnement urbain

La méthode retenue pour l'identification des 13 immeubles en ORI est décrite dans la Partie B. « Notice explicative du dossier / La logique de sélection des immeubles » page 20, et plus particulièrement ce passage page 21 : « A partir de ces dernières données, de rencontres avec les propriétaires, de visites des immeubles et d'un travail avec les techniciens de la ville et de l'OPAH RU, une liste d'immeubles a été arrêtée. Deux critères ont été plus particulièrement examinés :

- L'occupation effective de l'immeuble avec une priorisation des immeubles totalement vacants ou sous procédure, compte tenu de l'enjeu de mobilisation du parc de logement vu plus haut ;
- La localisation de l'immeuble au regard du projet urbain, porté par la ville, et des premiers travaux menés par la ville en termes d'aménagement d'espaces publics. ».

Cette méthode prend en considération l'état du bâti mais également l'immobilisme des propriétaires qui ne réalisent pas de travaux depuis de nombreuses années. Pour certains immeubles, il s'agit de ne pas attendre un état de forte dégradation voire de péril imminent ou d'effondrement, mais d'intervenir en amont en rappelant les propriétaires à leurs obligations, dans un dispositif d'accompagnement exigeant, mais également bienveillant et réaliste, tenant compte des contraintes propres à chaque propriétaire, sans obérer pour autant les objectifs d'intérêt général poursuivis par la municipalité.

Les immeubles pour lesquels les prescriptions de l'ORI s'avèreraient sans objet du fait de la réalisation de travaux conformes aux réglementations en vigueur, ne sauraient être concernés par les mesures d'expropriation pouvant intervenir à l'extrémité du dispositif d'ORI.

La Ville réaffirme cependant sa volonté d'accompagner les propriétaires actuels, futurs et porteurs de projet, au bénéfice de l'intérêt général et de sa politique d'attractivité du centre-ville, et s'attachera à ce titre à veiller à la bonne prise en compte des prescriptions de l'ORI, tout en fournissant des éléments d'aide à la décision et montage de dossiers pour l'obtention des aides financières mobilisables.

Au terme de la procédure d'enquête de DUP, la Ville prendra acte des recommandations et avis formulés au terme de l'enquête publique.

La municipalité entend cependant poursuivre la procédure d'ORI et prendre l'ensemble des mesures nécessaires pour lutter contre l'habitat indigne, et à ce titre l'utilité publique de l'ORI permettra la mise en œuvre de politiques et actions volontaristes, au service de l'intérêt général.

---