

# ANNEXE 4

**ROMANS** SUR  
**ISÈRE**

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral en date de ce jour  
Valence, le **20 AVR. 2022**

Pour le Préfet, et par délégation  
La Secrétaire Générale

Marie ARGOUARCH



## REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE DE ROMANS-SUR-ISERE

Dossier complémentaire au dossier d'enquête publique  
à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)  
de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

## Sommaire

### Introduction

1. L'Opération de Restauration Immobilière : un outil inscrit dans une politique globale en faveur de la rénovation du parc de logement
2. Réponses aux réserves émises par le Commissaire enquêteur
3. Réponses aux diverses remarques émises par le Commissaire enquêteur

## Introduction

A la suite du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), Madame la Préfète demande à la commune de Romans-sur-Isère de constituer un dossier complémentaire au dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin d'apprécier l'utilité publique de l'opération. En effet, le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de 3 réserves.

La commune maintient son projet d'ORI et le présent dossier vise à répondre en tous points aux observations du Commissaire enquêteur.

## 1. L'Opération de Restauration Immobilière : un outil inscrit dans une politique globale en faveur de la rénovation du parc de logement

La commune de Romans-sur-Isère porte une politique en faveur de la redynamisation du centre-ville et réhabilitation du parc de logements. En ce sens, différentes actions en faveur de la rénovation de l'habitat sont menées par la ville ou Valence Romans Agglomération sur le centre historique.

Le premier axe de cette politique consiste à lutter contre l'habitat indigne. Depuis 2016, le service communal d'hygiène et de santé a réalisé 629 courriers de rappel règlementaire 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.

Le second axe de cette politique repose sur l'incitation et l'accompagnement des propriétaires dans la rénovation de leur logement. Plusieurs outils d'aides sont ainsi déployés sur le centre historique de la commune afin de favoriser la réalisation d'opérations de réhabilitation qualitative par les propriétaires bailleurs et occupants :

- L'OPAH-RU 2018-2023 - *Le centre de Romans se rénove* : accompagnement financier, au travers de subventions, et technico-administratif des projets via le montage de dossier auprès de divers financeurs ;
- La convention de partenariat avec Action Logement 2021-2022 dans le cadre d'Action Cœur de Ville : ouvre droit à des subventions et prêts à taux réduits ;
- L'opération façades 2021-2026 : offrant un conseil technique et des subventions aux propriétaires ravalant leur façade.

Si ces différents dispositifs incitatifs présentent des résultats significatifs (104 logements rénovés sur un objectif de 110 en 3 ans dans le cadre de l'OPAH-RU), il apparaît nécessaire de déployer un outil coercitif sur les biens les plus dégradés et sur lesquels aucune action ou des actions insuffisantes ont été menées. L'ORI a donc été retenue en 2019 afin de rénover 13 immeubles du centre historique.

Par ailleurs, la commune mène un projet de recyclage foncier sur des îlots d'habitat dégradés identifiés et accompagnés dans le cadre de la convention NPNRU.

## 2. Réponses aux réserves émises par le Commissaire enquêteur

### Réserve n°1 :

« Que la commune réalise, conformément à son engagement, une actualisation de l'avancement du projet de réhabilitation ou changement de destination menés par les propriétaires en amont de l'enquête parcellaire afin de juger de la pertinence d'engager celle-ci. »

Réponse apportée par la commune :

L'ORI est une procédure longue, composée de différentes phases :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) :
  - sélection des immeubles concernés ;
  - constitution du dossier d'enquête préalable en vue de la prise d'arrêté du préfet.
- l'enquête parcellaire :
  - mise au point d'un programme précis de travaux par immeuble ;
  - fixation des délais de réalisation ;
  - prise d'un arrêté municipal fixant les délais de réalisation des travaux ;
  - ouverture de l'enquête parcellaire par le préfet ;
  - notification individuelles des travaux et délais d'exécution ;
  - selon la réalisation ou non des travaux, un arrêté de cessibilité peut être pris.

Il est rappelé que l'enquête parcellaire peut porter sur une sélection d'immeubles retenus dans le cadre de DUP au regard de l'intention et des actions des propriétaires en faveur de la réalisation des travaux.

Concernant la procédure menée sur la commune, dès son lancement 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 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.

Toutefois, il est indiqué que bien que plusieurs projets de rénovation portés par les propriétaires ou futurs acquéreurs soient envisagés, aucun des 13 immeubles ne fait actuellement l'objet de remise en location après réhabilitation complète.

### Réserve n°2 :

« Que la mairie établisse une évaluation de la rentabilité + retour sur investissement pour l'investisseur privé ou public de chaque opération de rénovation d'immeuble de logements locatifs

avant sa prescription formelle »

Réponse apportée par la commune :

Il convient de rappeler que la finalité du recours à l'ORI est de réaliser des travaux qui permettront de proposer des logements répondants aux normes d'habitabilité et non la rentabilité économique des opérations de rénovation des immeubles.

De plus, 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 cadre d'une procédure d'utilité publique.

Par ailleurs, 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. Enfin, la rentabilité de l'opération au travers notamment de son financement n'est pas du ressort de la commune, qui n'a pas pour vocation à se substituer au maître d'ouvrage en amont de l'arrêté de cessibilité.

**Réserve n°3 :**

« Que l'ORI ne se transforme pas en expropriation de fait des propriétaires modestes en considérant des éléments de capacité à investir des propriétaires »

Réponse apportée par la commune :

Dans le cadre d'une ORI, la Commune n'a pas à préjuger des capacités financières des propriétaires pour un immeuble mais s'attache à l'état intérieur et extérieur du bâti.

Cependant, la commune réaffirme 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.

### **3. Réponses aux diverses remarques émises par le Commissaire enquêteur**

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 obligatoire les travaux sur les immeubles les plus dégradés en situation de blocage. Par ce dispositif, il s'agit de :
  - o Remettre sur le marché des logements vacants ou dégradés ;
  - o 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 ;
  - o 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 :
  - o 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 dénombrer 123 immeubles, dont 30 sous arrêtés de péril ou d'insalubrité ;
  - o 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 ilots 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 présélectionnés pour faire l'objet de la présente ORI ;
  - o 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 ;
  - o 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 ;
  - o Après rencontres des propriétaires et visites des immeubles, 13 immeubles ont été retenus.
  
- 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 m<sup>2</sup> 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 réalisation des travaux ne sera pas jugée sur le coût des travaux engagés mais sur la nature et qualité de ces derniers.
  
- 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.

