



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Préfecture de la Drôme
Service de la coordination des politiques publiques
Bureau des Enquêtes Publiques
Affaire suivie par : Brigitte ARNAUD
Tél. : 04 75 79 28 74

Courriel du BEP : pref-enquetes-publiques@drome.gouv.fr

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 26-2022-04-20-00005 EN DATE DU 20 AVRIL 2022
PORTANT DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE LES TRAVAUX
DE RÉHABILITATION DE TREIZE IMMEUBLES
SITUÉS DANS LE CENTRE HISTORIQUE DE ROMANS-SUR-ISÈRE,
DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI),**

AU PROFIT DE LA MAIRIE DE ROMANS-SUR-ISÈRE

La Préfète de la Drôme
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

VU le code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L313-4, et suivants, et R313-23, et suivants ;

VU le code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L1, L121-1, et suivants, L411-1, R112-23, R121-1, et suivants concernant la Déclaration d'Utilité Publique, et R131-6 concernant l'enquête parcellaire ;

VU la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

VU la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 modifiée relative à la démocratie de proximité ;

VU le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, et notamment ses articles 5, 6 et 7, et son décret d'application n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifiés ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU l'arrêté préfectoral de délégation de signature ;

VU les arrêtés d'insalubrité, d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire, de péril imminent, de travaux d'office, de travaux d'urgence, d'interdiction de louer de « locaux impropres à l'habitation »..., concernant certains immeubles du projet porté par la mairie de ROMANS-SUR-ISÈRE ;

VU le bilan de la concertation publique préalable relative au « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain » (NPNRU) 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 de ROMANS-SUR-ISÈRE du 24 septembre 2018 ;

VU la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) du centre historique de ROMANS-SUR-ISÈRE, approuvée par délibération du conseil municipal de ROMANS-SUR-ISÈRE du 24 septembre 2018, signée le 14 décembre 2018 ;

VU la convention de renouvellement urbain portant notamment sur le quartier du centre historique de ROMANS-SUR-ISÈRE, approuvée en conseil municipal de ROMANS-SUR-ISÈRE du 25 mars 2019 ;

VU la délibération n° 2019-113 du 8 juillet 2019, et son annexe, par laquelle le conseil municipal de ROMANS-SUR-ISÈRE approuve le lancement d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur le périmètre de l'OPAH RU en cours sur le centre historique de la commune ;

VU l'estimation de la valeur des immeubles concernés avant restauration, faite par le Directeur Départemental des Finances Publiques de l'Isère le 16 septembre 2020 (valable deux ans) et l'estimation sommaire du coût des restaurations, jointes au dossier d'enquête publique ;

VU la délibération n° 2020-120 du 17 septembre 2020, par laquelle le conseil municipal de ROMANS-SUR-ISÈRE autorise le Maire à solliciter le Préfet de la Drôme pour la suite de la procédure, en vue de prendre l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de réhabilitation de treize immeubles du centre historique de la commune, sur un terrain d'assiette de dix-huit parcelles ;

VU le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, présenté par la mairie de ROMANS-SUR-ISÈRE, rectifié et complété les 1^{er} octobre 2020, 4 janvier 2021, 17 mars 2021 et 9 avril 2021 ;

VU l'arrêté du Préfet de la Drôme du 10 mai 2021, portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, qui s'est déroulée du **lundi 28 juin 2021** au **vendredi 23 juillet 2021** inclus ;

VU les parutions de l'avis d'enquête publique dans les journaux « Le Dauphiné Libéré » et « Drôme Hebdo », les 10 juin 2021 et 1^{er} juillet 2021 ;

VU le certificat d'affichage du Maire de ROMANS-SUR-ISÈRE attestant que l'avis relatif à l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique prescrite a été régulièrement affiché ;

VU l'avis du Commissaire enquêteur du 27 août 2021 « favorable à l'utilité publique de l'ORI de Romans sur Isère assorti des trois réserves suivantes :

Réserve 1 : Que la mairie 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

Réserve 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

Réserve 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 » ;

VU le courrier du 22 octobre 2021 par lequel le Préfet de la Drôme a notifié au Maire de ROMANS-SUR-ISÈRE, le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur, en demandant une délibération motivée relative à la levée des réserves et à la poursuite du projet ;

VU la délibération n° DELI2021_203 du 15 décembre 2021, et ses annexes, par laquelle le conseil municipal :

- prend acte des conclusions du Commissaire enquêteur,
- 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
- autorise le Maire à solliciter notamment du Préfet la suite de la procédure par la prise d'un arrêté de déclaration d'utilité publique des travaux.

Cette délibération répond aux réserves et remarques du Commissaire enquêteur ;

VU le courrier du 26 janvier 2022 de la Maire de ROMANS-SUR-ISÈRE, et ses pièces annexées (dossier complément au dossier de Déclaration d'Utilité Publique – levée des réserves et réponses aux remarques du Commissaire enquêteur annexe 4), qui sollicite de la Préfète de la Drôme qu'elle prononce la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière au bénéfice de sa commune ;

CONSIDÉRANT que l'enquête publique est close depuis moins d'un an à la date du présent arrêté ;

CONSIDÉRANT que les réserves auxquelles était assortie l'avis favorable du Commissaire enquêteur ont été levées par le conseil municipal de ROMANS-SUR-ISÈRE. Ces éléments ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et il n'apparaît pas nécessaire de prescrire une nouvelle enquête publique ;

CONSIDÉRANT que le centre-ville de ROMANS-SUR-ISÈRE accueille des ménages modestes, jeunes et de petite taille. Ce quartier connaît un fort recul démographique qui se traduit par une augmentation de la vacance dans le parc de logements qui induit un état récurrent de dégradation. Les immeubles collectifs anciens regroupant des logements de taille réduite sont les plus concernés ;

CONSIDÉRANT que depuis quelques années la mairie de ROMANS-SUR-ISÈRE, en partenariat notamment avec la Communauté de Communes VALENCE ROMANS Agglo, élabore et porte un projet global de redynamisation de son centre-ville et de réhabilitation du parc de logements, au travers de différents outils d'accompagnement de l'habitat comportant notamment des aides financières ;

CONSIDÉRANT que l'ORI vient renforcer l'ensemble des dispositifs déjà mis en œuvre afin de permettre de garantir la réalisation de travaux de restauration sur chacun des immeubles identifiés, fortement dégradés, et leur restauration complète, de façon qualitative et pérenne ;

CONSIDÉRANT que la mise en place d'une ORI représente une solution permettant de contraindre les propriétaires des immeubles dégradés à réaliser les travaux de réhabilitation prescrits par la mairie de ROMANS-SUR-ISÈRE, en complément des actions sus-visées de rénovation de l'habitat ;

CONSIDÉRANT qu'en cas de défaillance des propriétaires privés, la procédure de l'ORI permet à la collectivité que la réhabilitation soit garantie ;

CONSIDÉRANT que la réhabilitation des immeubles, lorsqu'elle sera réalisée, améliorera de façon globale et pérenne la sécurité et le cadre de vie des habitants de ce quartier vétuste ;

CONSIDÉRANT qu'au terme d'une phase de concertation avec les différents propriétaires, après examen de l'état des immeubles mais aussi des projets éventuels de requalification en cours, treize immeubles sis sur dix-huit parcelles ont été retenus par la mairie de ROMANS-SUR-ISÈRE dans le centre historique de la commune, pour être inclus dans le périmètre de l'ORI. Ces immeubles, dont certains d'entre eux font l'objet de procédures relatives à la lutte contre l'habitat indigne, sont constitués de logements et de locaux commerciaux entièrement vacants, ou bien partiellement occupés ;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal de ROMANS-SUR-ISÈRE, dans sa délibération du 15 décembre 2021 ci-jointe (annexe 3), a apporté des réponses aux remarques et réserves émises par le Commissaire enquêteur ;

CONSIDÉRANT que les immeubles pour lesquels les travaux de rénovation définis dans l'ORI auront été réalisés dans les règles de l'Art seront exclus de l'enquête parcellaire. En amont de cette enquête parcellaire, l'autorité expropriante actualisera le programme détaillé des travaux. À ce jour, selon l'extrait du procès-verbal du conseil municipal du 15 décembre 2021, « 6 immeubles font déjà l'objet d'un projet de réhabilitation par les propriétaires et 6 autres propriétaires ont le projet de vendre à de futurs acquéreurs qui s'engagent à faire des travaux ». La délibération du 15 décembre 2021 précise que « la Commune ... 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 ». Le code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique permet cette procédure ;

CONSIDÉRANT que la mobilisation du parc vacant et l'amélioration de la qualité du bâti doivent permettre d'améliorer la qualité de vie et l'attrait du centre-ville de ROMANS-SUR-ISÈRE et, au-delà, de valoriser son patrimoine naturel, culturel et historique ;

CONSIDÉRANT que le coût financier et les atteintes à la propriété privée ne sont pas excessifs compte-tenu des avantages attendus par cette opération en matière de sécurité des personnes et des biens, de lutte contre l'habitat indigne, et de mise en valeur du patrimoine de ce quartier ;

CONSIDÉRANT que les formalités réglementaires ont été remplies ;

SUR proposition de Madame la Secrétaire générale de la préfecture de la Drôme ;

ARRÊTE

Article 1 : Sont déclarés d'utilité publique les travaux de réhabilitation des treize immeubles situés dans le centre historique de ROMANS-SUR-ISÈRE dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI), au profit de la mairie de ROMANS-SUR-ISÈRE, conformément aux plans et à la liste des immeubles (annexe 1) et au programme des travaux de restauration immobilière (annexe 2) joints au présent arrêté.

Le maître d'ouvrage doit se conformer et respecter les différentes dispositions réglementaires en vigueur concernant ce projet.

Article 2 : Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, conformément aux articles L313-4-2 et R313-27 du code de l'Urbanisme, le Maire de ROMANS-SUR-ISÈRE arrêtera, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser sur le bâtiment et son terrain d'assiette, dans un délai qu'il fixera. Cet arrêté sera notifié à chaque propriétaire ou copropriétaire et, le cas échéant, au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, lors de l'enquête parcellaire.

Cette notification par le Maire de ROMANS-SUR-ISÈRE sera effectuée à l'occasion de la notification individuelle du dépôt en mairie du dossier de l'enquête parcellaire prévue par l'article R131-6 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique. Cette notification comportera l'indication du délai dans lequel doivent être réalisés les travaux.

Si ces travaux de restauration immobilière ne sont pas réalisés dans les délais prescrits, la mairie de ROMANS-SUR-ISÈRE est autorisée à acquérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires.

Article 3 : Le présent arrêté déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière est prononcé pour une durée de **cinq ans**.

Au-delà de ce délai, si le transfert de propriété n'a pas eu lieu et qu'aucune prorogation n'a été effectuée, le projet devra refaire l'objet d'une nouvelle procédure de déclaration d'utilité publique.

La possibilité de proroger sans nouvelle enquête les effets d'une déclaration d'utilité publique est faite à condition que la demande de prorogation, et la décision de prorogation, interviennent avant l'expiration de validité de la déclaration d'utilité publique initiale. En outre, le projet initial ne doit pas avoir été modifié de manière substantielle d'un point de vue financier, technique et environnemental.

Article 4 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de ROMANS-SUR-ISÈRE pendant une durée de **deux mois**.

À l'issue de cette période, un certificat du Maire justifiera l'accomplissement de cette formalité et sera transmis au Préfet de la Drôme, Bureau des Enquêtes Publiques, 3 boulevard Vauban, 26030 VALENCE cedex 9.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Drôme et sur le site Internet des services de l'État en Drôme : www.drome.gouv.fr

Article 5 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de GRENOBLE par courrier postal (2 place de Verdun, BP 1135, 38022 GRENOBLE cedex 1) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet <https://www.telerecours.fr>, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 6 : Madame la Secrétaire Générale de la préfecture de la Drôme et Madame le Maire de ROMANS-SUR-ISÈRE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une copie est transmise pour information à Madame la Directrice Départementale des Territoires, à Monsieur le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, à Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles de Auvergne-Rhône-Alpes-Service Archéologie préventive, à Madame la Déléguée Départementale de l'Agence Régionale de Santé Auvergne-Rhône-Alpes, et à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération VALENCE ROMANS Agglo.

Fait à Valence, le **20 AVR. 2022**
La Préfète,

~~Pour la Préfète, et par délégation~~
La Secrétaire Générale

Marie ARGOJARC'H