

**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

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

