

Enquête publique



**Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de
l'opération de restauration immobilière dans le cadre du projet
«Requalification du centre historique de Romans Sur Isère»**

- CONCLUSIONS ET AVIS -



Le vieux Romans

Commissaire enquêteur: Jean-Marc VOSGIEN

CONCLUSION MOTIVEE ET AVIS

Rappel de l'objet de l'enquête:

Enquête en Déclaration Utilité Publique de l'ORI consiste à évaluer la pertinence de l'ORI dans sa globalité pour l'intérêt général. De fait la DUP s'intéressera au cas de chaque immeuble sans toutefois aller dans le détail de chaque prescription de travaux.

L'utilité publique de l'ORI repose sur 3 critères à évaluer : Opportunité du projet, nécessité de l'expropriation, bilan coûts-avantages

Le projet doit permettre de résorber l'insalubrité de certains bâtiments, de restructurer des immeubles pour parvenir à des logements décents, disposant du confort nécessaire, de sécuriser le bâti, de préserver le patrimoine existant.

En page 23 du dossier, il est listé les textes applicables pour la conformité des logements loués, or les diagnostics présentés dans le dossier 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 acoustiques, l'absence de nuisibles (notamment les termites). La commune indique dans sa réponse au bilan qu'elle a bien pris en compte ces éléments dans le diagnostic. L'existence de deux diagnostics rend problématique l'analyse de la pertinence de l'ORI. Le dossier soumis au public ne permet donc pas d'appréhender le détail des travaux : c'est l'enquête parcellaire qui le précisera. Le projet d'ORI a déclenché un début voir une réalisation complète de travaux, mais il est difficile d'appréhender la complétude et la conformité des travaux réalisés en l'absence d'un nouveau diagnostic. **En résumé cette ORI comporte 13 immeubles dont un nombre indéfini sont en état ne justifiant plus le recours à l'ORI**

Rappel des besoins:

La ville de Romans et l'ORI : prévention d'effondrement de bâtiments (déjà survenu sur les quais), lutte contre les « marchands de sommeil », contraindre la rénovation sur des immeubles dont la gestion est bloquée, intervenir sur des immeubles suite à dénonciation des conditions de logements par les locataires, préserver et restaurer dans les règles de l'art certains immeubles avec éléments patrimoniaux.

La ville de Romans est confrontée à une désertification du centre ancien qu'elle attribue aux :

- logements trop petits
- Logements insalubres non entretenus par leurs propriétaires
- Existence de marchands de sommeil

La question de la rentabilité du parc locatif privé, pas plus que le retour sur investissement des travaux de rénovation n'est envisagé par la ville comme cause de vacance puis de dégradation des logements. L'ORI étant du droit pour la commune, la question économique n'est pas abordée par le commune. La valeur ajoutée de cette enquête publique est justement d'interpeller les acteurs sur le volet économique et social..

Dates de l'enquête

Date d'ouverture de l'enquête: le 28 juin 2021

Date de clôture de l'enquête: le 23 juillet 2021 inclus

Enquête prolongée de 15 jours sur demande conjointe de la commune de Romans et du commissaire enquêteur

Motivations de l'avis

La déclaration d'utilité publique d'une Opération de Restauration Immobilière pour objectif de créer un nouveau droit à partir de situations de bâti dégradé ou à préserver. L'aspect économique n'intervient pas dans les motivations de l'avis. L'ORI doit dès lors être vue comme un outil disponible mais non obligatoire ; sa mise en œuvre doit intégrer des décisions liées au contexte.

L'avis sur l'utilité publique de l'ORI repose sur 3 critères : l'opportunité du projet, nécessité de l'expropriation, bilan coût et avantages

Motivations n°1 : opportunité du projet

- « 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 » selon la mairie. La mairie de Romans estime que les propriétaires ont surtout des devoirs.

- « 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 » selon la mairie. Avec 12 immeubles sur 13 avec des travaux dépassant largement la valeur vénale des biens et aucun calcul de rentabilité le présent dossier ORI atteint parfaitement cet objectif

- Sur 13 immeubles inscrits dans l'ORI deux gros immeubles avec des travaux importants, une maison en indivision et 3 immeubles ruinés ont besoin de l'ORI pour être restaurés. Sans ORI ces immeubles la dégradation de ces immeubles se poursuivra.

- Le stress généré par l'inscription à l'ORI a accéléré les travaux que des petits propriétaires auraient tarder à engager sans ORI. Ceux-ci sont venus contester l'utilité publique de l'ORI au motif que l'ORI n'est plus justifiée dans leur cas. L'enquête publique n'a pas pour objet de réaliser un constat de fin de travaux. Seul le maintien dans l'ORI jusqu'au constat d'achèvement et de conformité des travaux constitue une garantie pour la commune de l'effectivité de la complétude de la rénovation. Charge à la commune de diligenter au plus tôt ce nouveau diagnostic pour réduire au maximum le stress des propriétaires et leur laisser la possibilité de louer leur bien

- Pour deux immeubles ruinés la commune animera sans doute une opération déficitaire, mais légitimée pour des questions de sécurité

- Cette enquête a permis d'obtenir l'engagement suivant de la mairie « **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** » ce qui permet de ne pas rendre un avis défavorable à la poursuite de l'ORI pour les immeubles dont les propriétaires sont venus déclarer l'achèvement ou la prévision d'achèvement pour 2022 des travaux de rénovation. Les immeubles suivants sont les plus susceptibles de bénéficier d'une expertise avant l'inclusion dans l'enquête parcellaire conformément à l'engagement de la commune de Romans:

- **24, rue Pêcherie M. GRIMAUD**
- **20, place Maurice FAURE, frères BLACHE**
- **28, rue de l'Armillerie, Monsieur MOUTON**
- **9, place Perrot de Verdun, Couple JABOUYNA**
- **39 et 41, rue Saint Nicolas , M. BOUSINED & DARBOUKI**

- **39, Rue Saint Nicolas, Monsieur BENAHMED.**

- **9 rue vieilles écoles de Madame VARNIER**

- Dans la phase d'utilité publique de l'ORI il n'y a pas encore de contrainte formelle ni de délais portant sur chaque immeuble, le maintien dans l'ORI durant cette phase n'apporte donc aucune remise en question du droit à la propriété privé. Tous les immeubles peuvent encore rester dans l'ORI jusqu'à vérification des travaux. En conséquence l'avis sur l'utilité publique immeuble par immeuble n'est pas opportun ; l'avis sur l'utilité publique de l'ORI portera sur la globalité

- L'ORI permet bien de « rénover des immeubles dégradés à usage locatif dans un cadre plus large de rénovation de la vieille ville de Romans » mais pas forcément de la façon envisagée par la commune : soit on assiste à une restauration en dehors de tout cadre et précipitée par les petits propriétaires pour éviter l'ORI, soit un probable délaissement des immeubles à projet déficitaire pour que ce soit la collectivité qui réalise elle la restauration qu'elle aura prescrit. Mais au final les immeubles à usage locatif dégradés seront effectivement refaits.

- Nous actons néanmoins que chaque citoyen doit respecter la réglementation établie a priori même si cela entraîne une opération déficitaire économiquement

Motivations n°2 : nécessité de l'expropriation

- Le recours à l'expropriation dans l'ORI doit être vu comme une mesure compensatoire ultime. C'est à dire que l'expropriation constitue un constat d'échec dans les pressions pour faire réaliser les travaux de remise en salubrité ou de prévention des risques.

- La phase d'expropriation n'est pas automatique en fonction d'un quota de travaux réalisés : elle est décidée par un juge ce qui sécurise le propriétaire de bonne foi

- L'ORI ne doit pas avoir pour finalité l'expropriation des propriétaires les plus pauvres afin de les éloigner de certains quartier ; ce qui implique une réflexion amont sur le propriétaire avant d'inclure un immeuble dans une ORI. Dans ses réponses la commune admet qu'elle tiendra compte du social, sans toutefois présenter une procédure claire ouvrant dès lors à une certaine subjectivité.

- Dans les situations de dangers impossibles à traiter par le propriétaire l'ORI permet à la commune de se substituer au propriétaire grâce à la possibilité de délaissement : la commune se trouve alors dans l'obligation d'acquérir (ou faire acquérir) le bien pour assumer l'élimination du risque. La présente ORI présente au moins deux immeubles dangereux risquant de s'effondrer et de créer un effet domino. D'autres situations de dangers sont révélées au travers des diagnostics.

- Imposer une opération délibérément déficitaire sous la menace d'expropriation m'apparaît être inapproprié de la part d'une collectivité. Dans le bilan de la concertation la commune semble assumer le principe d'imposer des opérations non rentables à des exploitants d'immeubles de rapport. Certaines opérations préconisées par la commune dans l'ORI pourraient être dans cette situation, mais en l'absence de calcul de rentabilité et de retour sur investissement c'est difficile à établir de façon chiffrée. Il est donc important que pour chaque opération de rénovation d'immeubles la commune clarifie en amont les notions de rentabilité et de retour sur investissement afin de permettre des recours de la part des propriétaires s'estimant injustement traités..

Motivations n°3 : bilan, coût [pour la commune] et avantage

- « Le code de l'expropriation prend bien en compte le bilan coûts/avantages. Il s'agit de vérifier qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi. Les aspects financiers sont donc bien analysés et une opération ne peut

légalement être déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, sont excessifs par rapport à l'intérêt qu'elle présente. »

Le dossier soumis au public et remis au commissaire enquêteur apparaît incomplet en terme de nature des travaux (la mairie a confirmé ce point dans sa réponse au bilan) et les coûts apparaissent exorbitants par rapport au marché selon le public venus à lors des permanences. La commune a retenu une logique de coûts de travaux au m² pour chaque élément dégradé il s'agit donc d'une simple estimation volontairement surévaluée pour sécuriser juridiquement l'utilité publique de l'ORI. Le commissaire n'ayant pas en outre la fonction d'expert bâtiment, pas plus que d'expert financier il est difficile de dire le bilan coût/avantage de chaque opération

- Les principes réglementaires doivent être pris en compte, notamment la réglementation sur la sécurité qui s'applique par delà les freins financiers : pour des raisons de sécurité il est admis que le maire puisse imposer des mesures touchant à la sécurité public sans se censurer pour des raisons économiques

- L'ORI même d'Utilité Publique restera un droit dont la mise en œuvre effective résulte de choix politiques: la rénovation de certains immeubles de cette ORI se trouve à la limite de la sécurité et du cosmétique pur.

- La surestimation apparente des coûts de travaux, la position de la mairie actant la normalité d'un coût de travaux importants par rapport à la valeur du bien, des coûts de projet complètement déconnectés du marché de l'immobilier rend probable le caractère déficitaire de chaque opération. La mairie assume cette posture, à l'inverse des propriétaires venus aux permanence. **l'avantage pour l'utilité publique de la surestimation des travaux permet d'éviter que le montant des travaux effectifs n'excède les montants estimatifs, ce qui sécurise juridiquement l'ORI.**

Ramené à la réalité du terrain, seules les opérations bénéficiaires pourront être effectivement menées par les propriétaires privés.

Inéluctablement la mairie récupérera par délaissement / expropriation les seules opérations non rentable. C'est à dire que cette politique répressive voulue par la mairie pour sanctionner les propriétaires passera en mode régie. Cet effet colatéral est la conséquence de la volonté de la mairie de non prise en compte de la rentabilité.

- Même si l'ORI est reconnue d'utilité publique rien n'oblige le commissaire enquêteur de croire que c'est la meilleure méthode pour convaincre les investisseurs privés de contribuer à rénover la vieille ville : le recours à l'ORI doit être ponctuel pour résoudre des problèmes structurels ne trouvant aucune solution depuis longtemps

- La mairie a provisionné plus d'un million d'euros dans l'hypothèse la plus défavorable de devoir racheter les 13 immeubles, mais n'a pas provisionné le montant des travaux qu'elle impose aux propriétaires. Le rachat et la restauration des 13 immeubles n'est clairement pas une hypothèse de travail de la mairie. Cela signifie que le besoin en rénovation de la mairie passera forcément par des investissements privés. Clairement la mairie a besoin des investisseurs privés... mais ceux-ci ont besoin de rentabilité plus que d'injonction.

- L'ORI reste néanmoins avantageuse par rapport à une rénovation spontanée: l'ORI permet de passer des réparations d'amateurs à un travail véritablement professionnel avec des entreprises RGE, l'ORI permet une rénovation complète pérenne plutôt que des réparations au cas par cas, l'ORI augmente la valeur du bien au final, l'ORI ouvre vers des recettes sous forme de loyers plus garanties, l'ORI constitue une assurance pour la mairie d'achèvement des travaux, l'ORI garantit une sécurité du bâti, l'ORI permet un accompagnement par les architectes compétents prestataires de la mairie, l'ORI satisfait aux obligations de résultat pour le bâti, l'ORI ouvre aux aides à la rénovation au sein de programmes d'urbanisation.

- L'avantage de l'ORI permet de palier une situation de crise pour remettre sur le marché de la location dans des immeubles actuellement hors d'usage pour cette destination. Mais cet

avantage tombera rapidement si le recours à l'ORI est trop systématique par perte de confiance des investisseurs.

- Le commissaire enquêteur devant exprimer son avis personnel, en procédant par élimination avec les critères coûts/avantages et avec les informations dont je dispose, je suis convaincu que 3 immeubles apparaissent réellement d'utilité publique d'être inclus dans l'ORI ;

- 26, rue Saint Nicolas (RIGAUDIN)

- 43, rue Saint Nicolas (SCI PEREZ)

- 60, rue St Nicolas, hôtel GILY (SCI St Nicolas)

J'a un fort doute pour le

- 20, place Maurice FAURE (L'immeuble est en état, j'ignore totalement le besoin et la nature des travaux)

Je pense que l'expropriation des immeubles AVILA est une nécessité pour des questions de sécurité publique, mais au sens de l'ORI le bénéfice avantages/coût est défavorable.

⇒ en l'absence d'éléments certains en termes financiers et techniques, ce ressenti du commissaire enquêteur ne peut pas constituer l'avis formel sur l'utilité publique de l'ensemble de l'ORI

Avis

J'émet un **favorable à l'utilité publique de l'ORI de Romans sur Isère** avec les 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

Jean-Marc VOSGIEN, le 27 août 2021

