

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»**



Le vieux Romans

Commissaire enquêteur: Jean-Marc VOSGIEN

Rapport

Table des matières

1 Généralités.....	5
1.1 Objet de l'enquête.....	5
1.2 Cadre juridique.....	5
1.3 Autres documents pris en compte.....	6
1.4 Nature et caractéristiques du projet.....	7
1.5 Composition du dossier.....	8
2 Organisation et déroulement de l'enquête.....	10
2.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	10
2.2 Modalité de l'enquête.....	10
2.3 Information effective du public.....	11
2.4 Les permanences:.....	13
2.5 Incidents relevés au cours de l'enquête.....	13
2.6 Climat de l'enquête.....	13
2.7 Clôture de l'enquête.....	14
2.8 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse.....	14
2.9 Relation comptable des observations.....	14
3 Eléments techniques du projet.....	14
3.1 Historique de la situation.....	14
3.2 Argumentaire technique.....	16
3.2.1 Immeuble d.....	17
3.2.2 Immeuble 2.....	18
3.3.3 immeubles 20 place Maurice FAURE.....	18
3.3.3 immeubles 28, rue de l'Armillerie.....	19
3.3.3 immeuble 9 place perrot de Verdun.....	19
3.3.3 immeuble 8 rue SARAILLERIE.....	20
3.3.3 immeuble 7 rue Pérollerie.....	21
3.3.3 immeuble 60 rue Saint Nicolas, rue du Puy.....	21
3.3.3 immeuble 43, rue Saint Nicolas.....	22
3.3.3 immeuble 39 et 41, rue Saint Nicolas.....	22
3.3.3 immeuble 39, rue Saint Nicolas.....	22
3.3.3 immeuble 9 rue vieilles écoles.....	23
3.3.3 immeuble 26 rue Saint Nicolas.....	24
3.3 Nature des travaux préconisés.....	24
3.4 Enjeux.....	26
3.5 incidences du projet et mesures compensatoires.....	26
3.6 Compatibilité avec les règles d'urbanisme.....	28
4 Analyse des observations.....	28
4.1 Observations sur site, contact avec des spécialistes techniques et remarques du commissaire enquêteur:.....	28
4.2 Observations portées sur les registres d'enquête publique et courriers reçus.....	29
5 Bilan de la concertation et réponse du pétitionnaire.....	36
6 Débat sur l'avis de l'opportunité.....	56
de l'ORI immeuble par immeuble.....	56
7 Conclusion générale.....	60
8 Prescriptions économiques (hors rapport).....	62
8 Prescriptions économiques (hors rapport).....	62

8 Prescriptions économiques (hors rapport).....62

Annexes :.....66

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

Pétitionnaire: ville de Romans Sur Isère

Objet : Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de :

- informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée
- parvenir à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière afin d'enclencher la première étape de la mise en place de l'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation pour les propriétaires des immeubles concernés.

1.2 Cadre juridique

Le cadre juridique du projet comprend:

- Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L313-4, et suivants, et R313-23, et suivants.
- Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment le titre 1er du livre 1er (parties législative et réglementaire nouvelles), 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.
- Code de l'Environnement, et notamment ses articles L123-4, R123-5, et R123-25 à R123-27 relatifs à la désignation et à l'indemnisation du Commissaire enquêteur, ou de la commission d'enquête.
- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Loi n° 2002-276 du 27 février 2002 modifiée, relative à la démocratie de proximité.
- 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.
- Les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de Covid-19.
- Liste départementale d'aptitude aux fonctions de Commissaire enquêteur du département de l'Isère.
- Arrêté du Préfet de la Drôme portant délégation de signature;
- Arrêtés d'insalubrité, d'insalubrité rémissible, 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.
- Projet de renouvellement urbain déployé sur les quartiers en politique de la ville du centre historique de ROMANS-SUR-ISÈRE, qui a fait l'objet de la convention pluriannuelle «Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain» (NPNRU) de la Communauté d'Agglomération VALENCE ROMANS AGGLO, approuvée par délibération du conseil municipal de ROMANS-SUR-ISÈRE du 24 septembre 2018

- Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau 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
- 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.
- 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 l'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
- Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, présenté par la mairie de ROMANS-SUR-ISÈRE, rectifié et complété les 1er octobre 2020, 4 janvier 2021, 17 mars 2021 et 9 avril 2021.
- L'estimation de la valeur des immeubles concernés, avant restauration, faite par le Directeur Départemental des Finances Publiques de l'Isère, le 2 avril 2021, et l'estimation sommaire du coût des restaurations, jointes au dossier d'enquête publique;
- Décision E21000058[38] du 14 avril 2021 du Président du tribunal administratif de GRENOBLE portant désignation du Commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique;
- Décision de la commune de ROMANS-SUR-ISÈRE, en partenariat avec l'État, les collectivités territoriales, l'ANAH et l'ANRU, de lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain dénommée OPAH-RU du centre historique de ROMANS-SUR-ISÈRE
- Approbation par la commune de ROMANS-SUR-ISÈRE de lancer une Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur le périmètre d'OPAH-RU du centre historique afin de pouvoir intervenir sur les bâtiments.
- Les treize immeubles intégrés dans l'ORI, sur un terrain d'assiette de dix-huit parcelles, nécessitent des travaux de remise en état et d'amélioration de l'habitat.
- Il peut être procédé à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article L110-1 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.
- Le Commissaire enquêteur a été consulté sur les modalités de déroulement de l'enquête publique

1.3 Autres documents pris en compte

- Documents fournis par les propriétaires lors de l'enquête notamment les estimations financières
- Photographies récentes de l'état intérieur et extérieur des immeubles

- Eléments d'informations patrimoniales
- Zones inondables et règlement de construction

1.4 Nature et caractéristiques du projet

Cette enquête a pour but de rendre un avis sur l'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière envisagée par la ville de Romans-Sur -Isère portant sur 13 immeubles dans la vieille ville dans le cadre d'une opération de requalification du centre historique.

D'une façon générale, une opération de restauration immobilière (ORI) est un outil à la disposition des communes leur permettant d'imposer des travaux de rénovation à des propriétaires par exemple pour lutter contre l'habitat indigne, insalubre, les « marchands de sommeil », les situations bloquées, les squats, les immeubles menaçant de péril voir d'effondrement, préservation des constructions ou parties d'immeubles remarquables voire classées. Un choix des immeubles ainsi qu'un diagnostic approfondi des besoins en travaux sont réalisés en amont. Le commissaire enquêteur utilise ces informations pour exprimer une opinion personnelle sur la nécessité de mettre en place l'ORI comme meilleur moyen de parvenir à la restauration de l'immeuble selon les règles de l'art. In fine l'ORI constitue un moyen coercitif, sous peine d'expropriation, d'imposer aux propriétaires d'offrir des conditions descentes de logements à leurs locataires. L'ORI au sens de la réglementation prend en compte les aspects techniques des immeubles concernés afin de créer un droit d'imposer les travaux nécessaires pour atteindre l'habitat de qualité. La question des moyens financiers des propriétaires doit être prise en compte au sens de la proportionnalité pour atteindre l'objectif voulu.

L'enquête publique DUP au sens de la réglementation permet de

- Informer le public
- Recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération
- Rendre un avis sur la nécessité de l'ORI afin d'enclencher la première étape de l'obligation de travaux pour les propriétaires via une enquête parcellaire.

Les immeubles concernés par l'ORI sont :

n° immeuble	n° parcelle	adresse	propriétaire	statuts propriété	nb de logts	occupation logements	nb de commerces ou autres locaux	occupation commerce	Coût total travaux en €TTC*	Estimation foncière avant restauration *
1	BK 731	49 rue Pecherie	AVILA / RIOU	indivision simple	4	vacant	0	-	151 266 €	26 000 €
2	BK 621	24 rue Pecherie	GRIMAUD	mono propriété	1	vacant	1	vacant	53 369 €	122 000 €
3	BK 670	20 place Maurice faure	BLACHE	indivision simple	6	2/6	1	vacant	554 180 €	348 500 €
4	BK 525	28 rue de l'Armillerie	SCI la Madrague M. Mouton	SCI	7	vacant	0	-	226 590 €	115 000 €
5	BK 1064	9 place Perrot de verdun	JABOUYNA / CHARNAY	indivision simple	2	1/2	1	vacant	153 780 €	112 500 €
6	BK 431	8 rue Sarailerie	AVILA	mono propriété	5	vacant	1	vacant	173 499 €	28 500 €
7	BK 421	7 rue Perollerie	AVILA	mono propriété	2	vacant	1	vacant	219 485 €	21 000 €
8	BK 881, 882 BK 889, 891	60 rue St Nicolas	SCI st Nicolas	SCI	5	1/5	1	vacant	675 545 €	159 000 €
9	BK 347	43 rue St Nicolas	SCI Avenir investissem ent M. PEREZ	SCI	8	5/8	2	1/2	595 420 €	220 000 €
10	BK 328 BK 1097	41 rue st Nicolas 39 rue st Nicolas	BOUZINEB / DARBOUKI	indivision simple	3	2/3	1	vacant	126 930 €	100 000 €
11	BK 1098	39 rue st Nicolas	BENAHMED	mono propriété	2	vacant	1	occupé	185 935 €	63 000 €
12	BL 210, 211	9 rue des vieilles écoles	VARNIER	mono propriété	3	2/3	0	-	133 551 €	63 000 €
13	BL 279	26 rue st nicolas	RIGAUDIN	indivision simple	1	vacant	1	vacant	134 058 €	16 000 €

* Montants prévisionnels soumis à études techniques complémentaires

TOTAL hors indemnités	3 383 608 €	1 394 500 €
Indemnités prévisionnelles issues de l'avis de la DGFP du 16/09/2020		431 350 €
TOTAL avec indemnités prévisionnelles		1 825 850 €

1.5 Composition du dossier

Un dossier original a été déposé en mairie de Romans

Le dossiers d'enquête mis à la disposition du public paraphé par le commissaire enquêteur est composé des pièces suivantes

- 1- Registre d'enquête publique comportant 42 pages
- 2- Dossier d'enquête préalable à la DUP de l'ORI version du 2 avril 2021 comportant 59 pages
- 3- Annexes comportant 5 dossiers
 - 3A : annexe 1 : courriers envoyés aux propriétaires dans le cadre de la sélection des immeubles comportant 21 courriers que j'ai numéroté C1 à C21
 - 3B : Annexe 2 délibération du conseil municipal comportant 2 délibérations :
 - D1 DELI2020_120 séance du 17 septembre 2020 comportant 4 pages
 - D1 DELI2019_113 séance du 8 juillet 2019 comportant 3 pages
 - 3C : Annexe 3 : Plan et règlement des secteurs de l'AVAP comportant deux documents

- P1 un plan « Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine »
- R1 Règlement de la zone UA comportant 9 pages A3
- 3D Annexe 4 : Document graphique du PLU identifiant les rues concernées par les restrictions de création de logements en RDC → un plan A3 (« P2 »)
- 3E Annexes 5 Cartes intégrées au dossier (10)
- 4- Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique

Ce dossier a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

J'ai répondu favorablement à l'appel à candidature du tribunal administratif pour mener l'enquête DUP ORI de Romans sur Isère. J'ai été désigné par le tribunal administratif, décision E21000058/38 du 14 avril 2021.

2.2 Modalité de l'enquête

Dès réception de sa désignation, le commissaire enquêteur a en concertation avec la préfecture

- déterminé la date de début et fin d'enquête: 28 juin 2021 au 23 juillet 2021

- convenu des dates des 4 permanences dans la mairie de Romans sur Isère

- Lundi 28 juin 2021 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 1^{er} juillet 2021 de 13h30 à 16h30
- Mardi 6 juillet 2021 de 8h30 à 11h30
- Vendredi 23 juillet 2021 de 14h00 à 17h00

- a rencontré Monsieur Etienne FOLLEAS en charge de l'ORI pour Romans-sur-Isère ; celui-ci a présenté l'ORI dans le contexte de Romans -sur-Isère; les motivations de choix d'immeubles et m'a fait visiter l'extérieur des bâtiments concernés dans la vieille ville.

- a rencontré Mathilde CAILLOT pour présenter le bilan de la concertation

- a beaucoup échangé avec Marc ESPOSITO

Ces rencontres ont permis de retracer l'historique et les motivations de la ville de Romans pour 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. Il apparaît que la ville n'a ni l'envie ni l'objectif de rentrer dans les copropriétés privées, elle ne souhaite pas acquérir les immeubles sous ORI. La cession éventuelle d'immeuble est une forme coercitive pour obliger les propriétaires mettant sur le marché des appartement à la location, de fournir des logements dignes aux locataires. Cependant la ville ne s'attachant pas à imposer des opérations bénéficiaires, il est probable que les opérations déficitaires feront l'objet d'un délaissement et c'est la collectivité qui devra investir pour réaliser les rénovations. Ces échanges ont permis bien recentrer l'objectif réglementaire de l'utilité publique de l'ORI confronté à la réalité économique du terrain suite à l'enquête publique, mais aussi de permettre à la ville de faire preuve de pédagogie à l'égard des propriétaires bailleurs.

La mise en place d'une ORI répond parfaitement au code de l'urbanisme et le cas échéant au code de l'expropriation. Sur le plan enquête publique l'ORI fonctionne en deux temps :

- 1- une enquête d'utilité publique devant déterminer si l'ORI est bien le meilleur moyen pour parvenir au résultat attendu : « rénover des immeubles dégradés à usage locatif dans un cadre plus large de rénovation de la vieille ville de Roman ». L'enquête en utilité publique de l'ORI n'a pas vocation de constater un état

d'avancement des éventuels travaux enclenchés depuis le début du lancement de la procédure.

2- une enquête parcellaire pour déterminer la probabilité de réaliser les travaux et donc créer le cadre légal pour une expropriation éventuelle par défaut de réalisation. L'article L313-4-1-2 du code de l'urbanisme précise notamment: "Lors de l'enquête parcellaire (...) Si un des propriétaires fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité". L'enquête parcellaire aura donc notamment pour objet de déterminer si l'état d'avancement des travaux et leur probabilité de réalisation effective.

En cas d'expropriation, les logements acquis seront cédés à un bailleur social qui réalisera alors les travaux prescrits par l'ORI en vue de faire des logements sociaux.

L'objet de cet enquête se limite uniquement à l'utilité publique de l'ORI de Romans

Les logements étant situés dans des quartiers contribuant à l'identité de la ville de Roman, n'est pas question de simplement démolir ces immeubles pour en faire des immeubles modernes. En théorie l'ORI n'a pas non plus pour finalité une expropriation sèche des immeubles. La finalité de l'ORI est bien de contraindre les propriétaires à rénover leur bien. Le quoi qu'il en coûte est assumé par la possibilité de délaissement, mais doit rester exceptionnel et non systématique pour rester dans l'utilité publique.

Le choix s'est porté sur 13 immeubles, soit 49 logements dont le fonctionnement est défaillant par carence des propriétaires ou mécontentes de ceux-ci sur la réalisation des travaux selon l'argumentaire de la ville. L'enjeu des 11 commerces présents dans l'ORI se limite au maintien d'une activité commerciale lorsque le PLU l'impose ; la transformation des commerces en logements n'est pas une finalité de l'ORI.

Commentaire du commissaire enquêteur: En visitant la vieille ville, il apparaît qu'il y a de nombreux autres immeubles dégradés. Il y a aussi de nombreux travaux de restauration en cours dans cette ville. L'ORI apportera une contribution modeste à la restauration de la vieille ville. On observe que la vieille ville comporte de très nombreux pas de portes commerciaux à l'abandon ainsi qu'un système de parking payant en périphérie ne facilitant l'accès aux commerces et logements de la ville. On peut aussi se demander si l'abandon des commerces ne génèrent pas un abandon des logements locatifs.

La stratégie de Romans d'inclure dans l'ORI des immeubles suite à dénonciation de locataires est à prendre avec précaution. En effet, certains locataires argumentent l'insalubrité pour ne pas payer le loyer dû et devenir prioritaires pour accéder aux logements sociaux.

2.3 Information effective du public

- L'avis au public d'enquête a été publié plus de 15 jours avant le début de l'enquête Dauphiné libéré annonce 255020600 du jeudi 10 juin 2021
- L'avis public d'enquête a fait l'objet d'une seconde parution dans le Dauphiné Libéré le 1^{er} juillet 2021 annonce N° 259390700
- L'avis public d'enquête a fait l'objet d'une seconde parution dans « Peuple libre » du 1^{er} juillet 2021 annonce 2166277

- Affichage en mairie affichage d'avis d'enquête en mairie huit jours au moins avant le début de l'enquête (certificat fourni par la mairie et transmis avec ce rapport)
- La ville de Romans a fourni:une copie des 21 courriers envoyés aux propriétaires
- Une version dématérialisée du dossier étatit disponible sur le site www.drome.gouv.fr
- En amont de l'enquête les propriétaire ont reçu le diagnostic complet et les prescriptions de travaux de la part de SOLIHA

Commentaire du commissaire enquêteur : Le public a été informé de l'enquête publique conformément aux prescriptions légales pour les enquêtes d'utilité publique. Les propriétaires concernés été tenus au courant tout au long de la procédure, bénéficiant même d'une simulation des aides possibles pour réaliser les travaux prescrits. Néanmoins la commune n'a pas apporté toute les preuves de réception effective des courriers par les propriétaires.

2.4 Les permanences:

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Romans sur Isère les

- Lundi 28 juin 2021 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 1^{er} juillet 2021 de 13h30 à 16h30
- Mardi 6 juillet 2021 de 8h30 à 11h30
- Vendredi 23 juillet 2021 de 14h00 à 17h00

La clôture de l'enquête a été effectuée le 23 juillet 2021.

L'enquête a été prolongée de 15 jours par le préfet de la Drôme pour la remise du rapport afin de permettre à la ville de répondre au bilan de la concertation.

Personnes reçues durant les permanences:

Messieurs BENAHMED, BOUSINED

Couple JABOUYNA

+ Echanges téléphoniques et e-mail avec Madame VARNIER

+ J'ai souhaité pouvoir interroger de façon formel Madame FAULMANN de SOLIHA (le 23 juillet de 10 h 12h)

+ discussion post enquête lors de la remise du certificat d'affichage avec Messieurs FOLLEA et LABADENS, ce dernier étant délégataire de signature de la maire en son absence

+ nombreux échanges avec Monsieur ESPOSITO

2.5 Incidents relevés au cours de l'enquête

Néant

2.6 Climat de l'enquête

La relation avec le commissaire enquêteur est restée cordiale et très constructive.

La nature de l'information fournie, en particulier les nombreux échanges après que j'ai présenté le bilan de la concertation ont permis au commissaire enquêteur de formuler un avis sur le principe de l'ORI plus que sur le détail pour chaque immeuble.

La seule motivation d'un propriétaire de louer un immeuble de rapport est économique. L'ORI porte exclusivement sur des immeubles destinés à la location. L'ORI peut être parfaitement conforme en droit tout en étant totalement irréaliste économiquement : c'est à dire que l'utilité publique de l'ORI ouvre un droit pour la commune à agir, mais la réalisation de l'action dépend des choix politiques de la commune, notamment de définir jusqu'où doit aller l'intérêt général en terme de

préjudice pour les propriétaires. Les propriétaires se sentant lésés pourront toujours faire valoir leur droits devant la justice administrative dans le cadre de procédures individuelles. C'est un point qu'il convient d'expliquer en toute transparence durant l'enquête afin que toutes les parties se l'approprient. Le climat de ce type d'enquête dépend fortement de la pédagogie mise en œuvre en amont.

Contrairement à ce que pourrait attendre le public impliqué, il n'est pas dans le rôle du commissaire enquêteur de réaliser une contre expertise des diagnostics soumis par la ville à l'enquête publique, ni même une mise à jour des états des lieux. Le commissaire enquêteur prend seulement acte des déclarations de chacune des parties pour se faire un avis. Pour le commissaire enquêteur, la parole de la ville a le même poids que celle du public ayant contribué à l'enquête publique.

Cependant, pour apaiser les esprits, je propose qu'une vérification de la réalisation effective des travaux soit réalisée avant la phase d'enquête parcellaire de cette ORI. Le constat de réalisation des travaux conformes permettra de sortir de l'ORI avec notamment les garanties de sécurité du bâti sans coût supplémentaire pour les propriétaires, que les motivations ayant inclus l'immeuble dans l'ORI fondée ou pas. Le commissaire enquêteur ne dispose d'aucun moyen de juger du bienfondé de l'inscription initiale des 13 immeubles dans l'ORI.

2.7 Clôture de l'enquête

Les registres clôturés par Monsieur LABADENS, adjoint à l'urbanisme, le dossier complet a été ensuite emmené par le commissaire enquêteur.

2.8 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Le bilan de la concertation a été présenté dans les 8 jours suivant l'enquête à Mathilde CAILLON, cheffe de projet habitat à Romans, puis Marc ESPOSITO, directeur du projet urbain

La ville a apporté des réponses claires et détaillées en plusieurs temps

2.9 Relation comptable des observations

Dans ce type d'enquête, c'est l'intérêt privé qui s'exprime. Ce sont surtout les propriétaires qui contestent l'ORI qui s'expriment lors de l'enquête. Le classement « favorable » ou « défavorable » des observations n'est pas pertinent ici : il est rare qu'un propriétaire vienne approuver une mesure coercitive à son encontre

- Nombre d'avis dans les registres d'enquête publique: 4 dont un entretien avec Madame FAULMANN de SOLIHA porté au registre par le commissaire enquêteur

Autres documents introduisant des observations à prendre en compte pour la réalisation du projet:

- e-mail de Madame VARNIER
- documents liés à l'ORI de la communes transmis par des propriétaires

3 Eléments techniques du projet

3.1 Historique de la situation

Depuis 5 ans la ville de Romans a pour projet de redynamiser son centre ville de manière cohérente : patrimoine, qualité et diversité de l'habitat, dynamique commerciale, qualité des espaces publics, déplacements. De 2007 à 2012, la population en centre ville a diminué de presque 2,3 % générant un taux de logements vacants important ; 19 % des logements en centre ancien sont inoccupés. Les petits logements moins fonctionnels, peu ou mal entretenus sont délaissés en premier entraînant l'abandon progressif de l'ensemble de l'immeuble puis progressivement le déclassement complet du quartier en terme d'habitat et de commerces.

A noter que la ville a été touchée par l'effondrement mortel d'un immeuble suite à des travaux mal réalisés par les propriétaires. Romans est donc particulièrement sensibilisée aux problèmes de sécurité des bâtiments. Cette notion de sécurité devant clairement passer avant l'intérêt particulier des propriétaires ou occupants des logements.

La ville de Romans envisage de restaurer de façon cohérente des îlots complets avec les outils qui sont à sa disposition.

La configuration des logements en centre ancien génère un type de population identifiée par la ville : personnes seules de 20 à 40 ans, présence rare d'enfants, familles monoparentales. En même temps je n'ai pas observé beaucoup d'équipements collectif en centre ancien susceptible d'attirer les enfants.

Globalement le centre ancien de Romans constitue un pôle d'attractivité historique, culturel et touristique qui nécessite d'être valorisé. Certains éléments d'urbanisme remarquables sont du domaine privé mais situé au sein d'un ensemble que la ville a pour projet de restaurer. En l'absence de volonté évidente des propriétaires ou en cas de danger, la ville pense qu'elle se doit de mettre en œuvre des outils de contraintes légales aux propriétaires. Le but étant que les travaux de réfection de qualité et en cohérence avec le reste du paysage urbain soient réalisés dans un délais raisonnable. Par défaut la ville peut se substituer aux propriétaires défaillants en les expropriant comme le permet l'ORI.

Néanmoins la ville doit rester vigilante de rester attractive pour les investisseurs immobiliers privés gros pourvoyeurs de logements mis à la location. Avec les réponses de la ville au bilan de la concertation et au travers de ses réponses dans nos différents échanges, c'est la première fois que je vois une ville ériger en vertu des opérations déficitaires pour les propriétaires. Je ne vois pas comment peut-on ainsi motiver les petits propriétaires à ne plus délaissé leur bien . Or la meilleure façon d'attirer les investisseurs immobiliers est de leur proposer un cadre leur assurant une rentabilité de leur investissement et dynamiser les quartiers pour les rendre attractifs selon le profil des locataires. Au delà du droit, ce sont les orientations consensuelles qui seront le principal levier de développement parc immobilier de qualité du coeur de ville. Les problèmes de logements actuels peuvent s'expliquer

par le contexte et le manque d'attractivité économique à mettre à la disposition des logements de qualité. Le contexte de désaffection des villes est général : avec l'arrivée du télétravail, des ZFE, des tarifs exorbitants des parkings, les français préfèrent s'installer en zone rurale. Le problème du logement en cœur de ville est indissociable du problème des transports individuels ou collectifs notamment de la proximité de desserte ou de stationnement. Les investisseurs locatifs investiront plus facilement si l'environnement urbain permet aussi une qualité de vie satisfaisante : les personnes âgées n'ont pas les mêmes besoins de service proposés par la collectivité que les enfants, où à l'inverse les premiers accueillant les seconds. Il faut proposer des équipements accueillant les deux. Le très politiquement correct de « logement social » ne représente pas toute la société, est peu attractif pour les investisseurs ; il génère des ghettos plutôt que de la mixité sociale. Il apparaît important de repositionner l'ORI dans une offre urbaine de proximité pour justifier de l'intégration de tel ou tel immeuble dans l'ORI. Pour caricaturer, un logement parfaitement agréable au « 3ème étage sans ascenseur ni parking ne trouvera pas d'équilibre économique dans un quartier coupe gorges aux routes sales et défoncées sans possibilité de desserte en transport, quelques soit les mesures coercitives type ORI imposées par la ville pour préserver le patrimoine immobilier. Ceci est encore aggravé si les pouvoirs publics mettent en place des contraintes financières rendant improbable toute rentabilité économique. En l'absence de politique financière crédible pour les propriétaires, la ville se verra contrainte de se substituer à ces propriétaires privés afin de mener des opérations fatalement déficitaires non viables sur le long terme.

La ville de Romans a répertorié 317 logements indignes, dégradés, en besoin d'intégration au projet urbain pour en faire des logements « attractifs » pour de nouveaux ménages. 83 de ces logements sont occupés par leur propriétaires, 88 logements sont dans des copropriétés et 146 logements sont loués (ou vacants) par des propriétaires bailleurs, 44 de ces logements sont intégrés dans la présente ORI.

L'ANAH, la commune, la communauté d'agglomération et le conseil départemental ont mobilisé une enveloppe de 9 800 000 € pour le projet. Des aides aux propriétaires privés et des interventions foncières dans le cadre du NPNRU sont prévues pour traiter les insalubrités lourdes hors de portées du propriétaire lambda.

La ville de Romans précise qu'elle a signé [avec les propriétaires / investisseurs?] en 2019 une convention d'opération de redynamisation du territoire (ORT). La présente enquête en utilité publique a pour objet de garantir la réalisation de travaux de restauration sur des immeubles stratégiques du fait de leur localisation, de leur qualité et de leur usage actuel. Le but étant une restauration complète, qualitative et pérenne de chaque immeuble visé par l'ORI. Le recensement a identifié 123 immeubles dont 30 sous arrêté de péril ou d'insalubrité ou très dégradés. Certains immeubles ont pu trouver une solution dans le cadre de l'OPAH-RU. 8 îlots urbains ont été sélectionnés, soit 52 immeubles retenus. Une sélection affinée avec de nouveaux critères (périls, insalubrité, infractions aux RSD, imbrication, vacance, durée de la dégradation, niveau de dégradation, besoins en travaux lourds, situations de blocage...) a permis de retenir 16 immeubles.

Après visite et concertation 13 immeubles sur 18 parcelles ont été arrêtés dans la liste à inscrire dans l'ORI

3.2 Argumentaire technique

L'ORI consiste à imposer des travaux de restauration d'immeubles dans leur globalité à des propriétaires privés louant leur logement pour garantir la décence et la qualité des logements loués.

L'ORI offre les avantages suivants aux propriétaires : un diagnostic sérieux des travaux à réaliser indépendamment des maîtres d'oeuvre, une estimation du montant des travaux, une valeur du bien en l'état, un accompagnement technique par la ville dans la réalisation, un accompagnement pour obtenir les aides auxquelles le propriétaire peut prétendre, une prise en charge par la ville du relogement des locataires durant les travaux, une impossibilité pour les locataires de s'opposer aux travaux, un accès aux aides ANAH (<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/>) facilitée du fait du caractère prioritaire de réaliser des travaux, ainsi qu'une possibilité de délaissement à la ville. Ce dernier point est intéressant pour le propriétaire pour certains immeubles invendables compte tenu de leur état ou du faible retour sur investissement des travaux à réaliser. En contrepartie de ces avantages, le propriétaire n'a pas le choix des travaux à réaliser ni du calendrier sous peine de se retrouver exproprié de son bien. Le propriétaire a aussi pour contrainte à l'issue de louer son bien à un type de population définie ; ceci peut constituer une entrave à l'intérêt économique à la location. Les investisseurs se trouvent bridés dans leur liberté d'entreprendre ce qui peut être acceptable avec pour contrepartie une rentabilité claire et garantie..

Obligations générales immeuble par immeuble.

Ces obligations sont reprises du dossier d'enquête communiqué au commissaire enquêteur et mis à la disposition du public. Le bilan de la concertation révèle qu'il existe des informations techniques beaucoup plus détaillées qui n'ont pas été intégrées au dossier d'enquête.

3.2.1 Immeuble du 49 rue pêcherie

Propriétaires: M. AVILA et Mme RIOU en indivision

Petit immeuble en R+3 vacant avec 4 logements vacants de type 1 de 40 m².

Mitoyen entre deux immeubles

Immeuble très dégradé, insalubrité rémédiable en 2007 (planchers), péril imminent en 2017 (toitures), travaux d'office en 2018, arrêté de péril en 2018 (couverture et charpente) arrêté de péril imminent en 2019 (planchers)

Estimation des travaux 151 266€

Estimation du bien en l'état (domaines) : 26000€

Commentaires du commissaire enquêteur :

*Immeuble Vacant, la loi Elan sur les « marchands de sommeil » ne s'applique pas
Les arrêtés de péril se succèdent depuis 2017, compte tenu de l'état actuel de l'immeuble la ville ne s'est manifestement pas substituée au propriétaire pour engager les travaux : dans le cadre d'un arrêté de péril peut procéder d'office aux travaux aux frais du propriétaire.*

Le seul intérêt de cet immeuble peu fonctionnel, banal et mal mal exposé est sa date de construction : 1700

Seule l'ORI ouvre la possibilité d'une expropriation

Compte tenu de l'état de dégradation très avancée de cet immeuble il n'est pas surprenant que la valeur du bien soit très inférieure au montant des travaux. Compte tenu de la faible surface de l'enveloppe extérieure du bâtiment, il sera difficile d'y réaliser de plus grands logements comme souhaité globalement par la commune

Compte tenu de l'âge de Monsieur AVILA, il est peu probable qu'il obtienne des prêts bancaires pour réaliser les travaux. Cela signifie, si j'ai bien compris le dossier, qu'il financera les travaux sur ses fonds propres obtenus grâce à la location de logements pour lesquels il est actuellement poursuivi par la justice (mais présumé innocent) tout en bénéficiant de prime ?

Compte tenu de l'état du bâtiment si Monsieur AVILA venait à louer ce bien, il tomberait sous le coup de la loi ELAN et serait condamnable au titre de l'article « enrichissement sans cause » à une peine de prison, une amende et la saisie du bien objet du délit. Le risque de relocation d'un tel immeuble en ruine est donc nul en théorie.

La principale utilité publique d'une telle acquisition par la ville demeure la possibilité de sécuriser le bâtiment pour éviter son effondrement et l'effet domino. L'opération sera sans doute économiquement déficitaire mais justifiée pour des questions de sécurité, de pouvoir de police du maire et donc de responsabilité pour la ville. Mais est-ce que l'ORI constitue le meilleur moyen pour la ville pour acquérir des immeubles délabrés ?

3.2.2 Immeuble 24 rue pêcheurie

Propriétaires: M. GRIMAUD

Immeuble en tête d'îlot avec au RDC un commerce (ancienne boucherie) R+4 avec 115 m² de logements

Immeuble en très mauvais état extérieur. Intérieur partiellement rénové, toiture neuve

Immeuble acquis en 2019 en vue d'en faire des logements T1 à chaque étage : c'est ce point qui a motivé l'inclusion dans l'ORI

Estimation des travaux 53369 €

Estimation du bien en l'état (domaines) : 122000€

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il est difficile de reprocher à ce nouveau propriétaire une négligence coupable depuis 20 ans

Cet immeuble est en vente sur le Bon Coin annonce 255-13466 en tant que maison 6 pièces 115 m² pour un montant de 198000 € avec des photos d'intérieur en bon état.

Dans le cas de cet immeuble l'ORI avait pour objectif de proposer des logements descendus, donc empêcher la réalisation de logements type 1 par niveau ; l'annonce établit que cet immeuble est en réalité une maison sans logement et en bon état intérieur. Cette nouvelle destination semble conforme à la conception initiale de l'immeuble avec un escalier destiné à des niveaux d'une maison et non à desservir des appartements.

L'ORI compromettrait l'opération de vente de cet immeuble créant ainsi un préjudice pour le propriétaire et l'agence immobilière, que la ville devrait réparer

Le traitement de la façade peut être réalisée de façon coercitif par la ville et sans ORI, par exemple en faisant appliquer le PLU ou par des travaux d'office en cas de

péril.

Il n'y a aucune raison à mon sens de porter atteinte à la propriété via une ORI pour cette maison individuelle mise sur le marché

3.3.3 immeubles 20 place Maurice FAURE

Propriétaires: MM. BLACHE (vente en négociation)

Immeuble en tête d'îlot en hypercentre avec pas de porte commercial, 6 logements de 86 m² à 144 m² partiellement occupés

« Parties communes intérieures en très mauvais état. Un seul logement est en bon état. »

Inclus dans la liste ORI suite à défauts électriques traités depuis

Estimation des travaux 554 180 €

Estimation du bien en l'état (domaines) : 348 500 €

Commentaires du commissaire enquêteur : au vue des photos bâtiment ne présente actuellement aucun défaut structurel. Les occupants ne semblent pas exposés à un risque quelconque ; seuls les logements vacants sont à refaire sur le plan esthétique. Le bâtiment dispose de nombreuses parties classées : boiseries des logements, escaliers ; façade, qui imposera de toute façon une maîtrise d'oeuvre par un architecte agréé par les bâtiments de France.

Globalement cet immeuble a besoin d'un rafraichissement qui peut être conduit progressivement sans la contrainte temporelle de l'ORI (même sur 10 ans)

Le montant des travaux de plus de 500 000 € pour uniquement une rénovation cosmétique me semble excessif sur un bâtiment en état estimé à moins de 350 000€

Du fait du classement, du fait de l'absence d'insalubrité des logements occupés, du fait de l'absence de défauts structurels à traiter rapidement, l'ORI telle que décrite dans le dossier ne correspond pas à la situation actuelle de ce bâtiment, ce qui pose la question de la pertinence des travaux prescrits par SOLIHA

La ville dispose de données sur le manque d'isolation thermique de ce bâtiment qu'elle n'a pas communiqué dans le dossier pour établir l'utilité publique.

La commune doit être vigilante que les travaux éventuels soient réalisés en respectant les qualités particulières de ce bâtiment: le diagnostic et les prescriptions de travaux auraient dus être réalisés par un expert spécialisé en bâtiment historique

La ville dispose d'autres informations sur ce bâtiment communiquées dans le bilan de la concertation pour justifier du maintien dans l'ORI

Je propose qu'avant l'enquête parcellaire la ville fasse réviser son diagnostic par un expert en construction ancienne en tant que condition de poursuite de l'ORI

3.3.3 immeubles 28, rue de l'Armillerie

Propriétaires: M. MOUTON

Immeuble avec cour R+3 comportant 7 logements vacants de 9 à 57 m² ; les deux logements sont impropres à l'habitation ;

Immeuble dégradé

Arrêté d'insalubrité en 2016 prescrivant des travaux d'urgences, arrêté de « locaux impropres à l'habitation en RDC » 2016. Locaux sécurisé depuis.

Dossier en cour, travaux engagés, dossier ANAH fait, dossier action logement en cours

Estimation des travaux 226590 €

Estimation du bien en l'état (domaines) : 115000€

Commentaires du commissaire enquêteur : Les travaux sont engagés et accompagnés par Soliha. L'Opération de Restauration Immobilière n'apportera qu'une contrainte temporelle au propriétaire lui même tributaire des entreprises du bâtiment.

Pour cet immeuble l'ORI deviendrait contreproductive si le propriétaire envisageait de profiter de l'ORI pour arrêter les travaux et délaisser son immeuble. Je propose qu'avant l'enquête parcellaire la ville révise son diagnostic en tant que condition de poursuite de l'ORI

3.3.3 immeuble 9 place perrot de Verdun

Propriétaires: M. JABOUYNA et Mme CHARNAY

Immeuble d'intérêt architectural avec excroissance en béton en façade dans la ruelle.

Immeuble datant de 1991 au vue du dossier

« Dégradation importante sur des éléments de structure et de nombreux éléments vétustes. Le plancher du deuxième étage ploie dangereusement »

Inscrit dans l'ORI suite à un signalement réalisé par un locataire.

Estimation des travaux 153 780 €

Estimation du bien en l'état (domaines) : 112 500€

Solvabilité du propriétaire (= probabilité d'emprunts pour assumer le paiement du solde des travaux, aides déduites) : probablement faible car pas imposable

Commentaires du commissaire enquêteur :

Immeuble de 1991 acquis il y a 3 ans pour 160 000€ via agence immobilière en tant que bien sans défaut majeur. Le propriétaire actuel accuse l'ancien propriétaire et l'ancienne locataire d'avoir caché les défauts du plancher. La locataire en question a utilisé cet argument pour être prioritaire sur un logement social et est partie sans payer 3 mois de loyer. Le couple JABOUYNA subit un préjudice si l'ORI est menée à terme. Le diagnostic de la ville est en désaccord avec le bon état indiqué par l'agence ayant vendu l'immeuble (extrait de la réponse au bilan de la concertation)

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)

3.3.3 immeuble 8 rue SARAILLERIE

Propriétaires: M. A AVILA

Immeuble doublement mitoyen en R+3 comportant 5 logements de 10 à 40 m² tous vacants + 1 commerce de 33 m²

« Dégradation très importantes : dégâts des eaux, insalubrité »

« Arrêté d'insalubrité puis péril imminent depuis plusieurs années. Des travaux d'office de réfection de la dalle du plancher du premier ont été réalisés suite à ces arrêtés »

Estimation des travaux 173 499 €

Estimation du bien en l'état (domaines) : 28 500€

Solvabilité du propriétaire (= probabilité d'emprunts pour assumer le paiement du solde des travaux, aides déduites) : faible

Commentaires du commissaire enquêteur :

Tous les appartements semblent en cours de travaux au vue des photos, mais ces travaux ressemblent surtout à une combinaison de rafistolages et de caches misère. Les façades arrières semblent peu solides du fait de l'humidité chronique de la cour arrière. Le propriétaire a 83 ans : quel retour sur investissement peut-il espérer s'il engage de tels travaux ? A-t-il les moyens de réaliser ces travaux ? Il apparaît que l'ORI sur cet immeuble se terminera inéluctablement par une expropriation alors que les travaux sont absolument nécessaires.

On aperçoit le plancher solides réalisés d'office par la ville : c'est le seul élément en état de ce bâtiment. Il s'agit d'un immeuble où la ville a fait refaire les planchers au titre de travaux d'office, mais la ville n'a pas pu récupérer les 100 000 € de travaux suite à un jugement favorable en 2012 au propriétaire. Cette affaire est soldée par la justice sans impact sur l'ORI actuel.

Il est curieux d'observer que les domaines estiment un bien à 26 000 € alors que 100 000€ de travaux ont été réalisés. Les planchers en éléments préfabriqués en béton ferrailé apparaissent neufs comme s'ils venaient d'être installés

L'acquisition par la ville pourrait apporter une opération bénéficiaire

3.3.3 immeuble 7 rue Pérollerie

Propriétaires: M. A AVILA

Immeuble en R+2 de 2 logements de 60 m²

« immeuble en très mauvais état entièrement dégradé par les infiltrations et l'humidité. La toiture fuit entraînant une surcharge sur les planchers »

Arrêté de péril imminent 2019 + travaux d'office d'évacuation de gravats + étaielements de planchers à tous les niveaux + bâchage toit. Péril ordinaire en 2019.

Estimation des travaux 219 485 €

Estimation du bien en l'état (domaines) : 21 000€

Commentaires du commissaire enquêteur :

J'ai vu cet immeuble depuis la rue ; c'est une ruine. La façade présente un peu de caractère entouré de deux immeubles en bon état. La seule utilité de cet immeuble est de de tenir les deux immeubles voisins. C'est le genre d'immeuble qui donne l'impression de menacer d'effondrement. Le montant des travaux est astronomique. La valeur de cet immeuble me semble nulle car l'immeuble est tout juste bon à être démolie en ne conservant que la façade. L'emprise de la parcelle de 113m² peut justifier le coût d'estimation de 22 k€.

Compte tenu de l'âge du propriétaire, de ses ressources inconnues et de l'état

désespéré de cet immeuble il est logique que l'ORI sur cet immeuble se termine par une acquisition foncière. Cette acquisition permettra à la ville de sécuriser la solidité des immeubles autour. Reconstituer entièrement il y a possibilité de proposer un deux logements bien situés.

Le prix des travaux dépasse apparemment le montant de toute valeur vénale de cet immeuble. L'opération sera sans doute déficitaire pour la ville mais utile pour des questions de sécurité.

3.3.3 immeuble 60 rue Saint Nicolas, rue du Puy

Propriétaires: SCI ST Nicolas

Ancien hôtel particulier, bel immeuble en R+2 avec logements commerces et ateliers. 5 Logements de 50 à 130 m² partiellement occupé. Escalier classé aux monuments historiques

« Immeuble en très mauvais état ; toiture, façade, réseau + cour servant de décharge sauvage »

Estimation des travaux 675 545 €

Estimation du bien en l'état (domaines) : 159 000€

Commentaires du commissaire enquêteur :

Une remise en état de qualité de cet immeuble est très stratégique pour la ville de Romans. Cet immeuble dans le quartier Saint Nicolas est situé au milieu d'un groupe d'immeubles faisant l'objet d'un plan global de rénovation par la ville, y compris au travers de cet ORI. Cet immeuble une fois parfaitement rénové constituera une sorte de « locomotive » pour valoriser et rénover l'ensemble de cette extrémité de la rue Saint Nicolas, constituant ainsi une limite bien lisible au centre ancien dans la partie Est.

Le montant des travaux est bien adapté pour un certain type d'investisseurs

Cet immeuble a été acquis lors d'une vente aux enchères ; la valeur vénale estimée par les domaines ouvre vers une cession par le propriétaire actuel.

L'ORI sécurise la rénovation de qualité que cet immeuble mérite

3.3.3 immeuble 43, rue Saint Nicolas

Propriétaires: SCI Avenir (M. PEREZ)

Immeuble à triple orientation sur 3 rues en R+2 en 4 demi-niveaux comportant 2 commerces et 8 logements de 42 à 100 m² partiellement occupé. Les logements sont desservis par un escalier central. Certains logements sont orientés uniquement au nord. Avec « protection patrimoniale ».

« Dégradation »

Inscrit dans l'ORI afin de pouvoir redistribuer les logements pour éliminer l'orientation entièrement au nord. Cet immeuble nécessite une réfection de couverture, des ouvertures de fenêtres et des mises aux normes

Estimation des travaux 595 420 €

Estimation du bien en l'état (domaines) : 220 000€

Commentaires du commissaire enquêteur :

Compte tenu du positionnement de cet immeuble dans la rue Saint Nicolas, la réfection de cet immeuble est très stratégique pour la ville. Le montant important des travaux est susceptible d'intéresser des investisseurs.

C'est typiquement le genre d'immeuble pour lequel l'ORI est bien adaptée, notamment pour garantir l'aboutissement du nécessaire reconditionnement complet.

3.3.3 immeuble 39 et 41, rue Saint Nicolas

Propriétaires: M. BOUSINED & DARBOUKI

Immeuble en R+2 comportant un commerce et « logements de 30 à 60 m² partiellement occupés. L'entrée de l'immeuble est commune avec l'immeuble de Monsieur BENAHMED aussi ce dossier d'ORI.

Cet immeuble est très stratégique pour la ville car situé dans le quartier Saint Nicolas pour lequel la ville de Romans a un projet de rénovation d'ensemble.

« La toiture est dégradée, la qualité des communs se dégrade au fur et à mesure que l'on monte dans les étages »

Estimation des travaux 126 930 €

Estimation du bien en l'état (domaines) : 100 000€

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les dégradations évoquées par la ville de Romans ont été traitées selon le propriétaire. Il reste la façade que Monsieur BOUSINED envisage de refaire en commun avec Monsieur BENAHMED avec notamment création d'une entrée pour Monsieur BENAHMED.

Il apparaît nécessaire que la ville vérifie en 2022 la bonne réalisation des travaux, notamment l'absence de risque. L'exclusion de cet immeuble pour la partie enquête parcellaire pourra être conditionnée aux résultats de ce nouveau diagnostic.

3.3.3 immeuble 39, rue Saint Nicolas

Propriétaires: M. BENHAMED

Immeuble en R+2 avec 2 logements de 70 m² + local commercial occupé par un salon de coiffure

« Toiture et logement deuxième étage très dégradés + communs dégradés, angle nord-Est à conforter »

Arrêté de péril en 2016 + interdiction de louer

Estimation des travaux 185 935 €

Estimation du bien en l'état (domaines) : 63000€

Solvabilité du propriétaire (= probabilité d'emprunts pour assumer le paiement du solde des travaux, aides déduites) : nulle

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les travaux de toiture semblent réalisés (difficile à apprécier sans visite). Consolidation pignon est vue avec un professionnel, reste à faire les travaux selon les éléments fournis par le propriétaire

Il faut noter un montant des travaux très élevés au vu de la valeur de l'immeuble.

Monsieur BENAHMED se dit artisan du bâtiment mais ne pas présenté de Kbis de sa société. L'ORI a déclenché une solidarité avec son voisin Monsieur BOUSINED en vue de la réfection de la façade et du percement d'une porte d'accès.

*Monsieur BENAHMED semble relativement insolvable et pas en mesure d'assumer les travaux tels qu'exigés par la ville ; l'ORI dans ce cas est une forme d'expropriation, puisque la commune sait (ou refuse de savoir) que le propriétaire est financièrement dans l'impossibilité de financer les travaux prescrits. **Une expropriation de propriétaires modestes sous couvert d'ORI ne saurait être d'utilité publique.***

Monsieur BENAHMED est typiquement le genre de propriétaire qui a besoin d'un accompagnement bienveillant par la ville pour la réalisation de ses travaux. En l'état seul un suivi des travaux sur l'angle s'impose. Au besoin la ville peut

*considérer qu'il s'agit d'un péril imminent et faire les travaux d'office, mais il n'y a apparemment aucune justification à refaire entièrement l'immeuble.
Il apparaît nécessaire que la ville vérifie en 2022 la bonne réalisation des travaux, notamment l'absence de risque. L'exclusion de cet immeuble pour la partie enquête parcellaire pourra être conditionnée aux résultats de ce nouveau diagnostic.*

3.3.3 immeuble 9 rue vieilles écoles

Propriétaires: Madame VARNIER

Immeuble à double orientation (2 entrées) en r+3 comportant 3 logements de 65 à 80 m² partiellement occupé.

« l'immeuble est dégradé notamment en toiture et certains logements. Présence d'infiltrations, mauvaise isolation, mauvaise ventilation, besoin de remise aux normes électriques »

Inscrit dans l'ORI suite à un signalement réalisé par un locataire.

Estimation des travaux 133 553 €

Estimation du bien en l'état (domaines) : 63 000€

Commentaires du commissaire enquêteur :

La commune évoque un passif historique pour mettre cet immeuble sous ORI, mais cet immeuble a changé de propriétaire : héritage au bénéfice de la fille du propriétaire.

La nouvelle propriétaire domiciliée dans le Gard a ouvert les dossiers pour restaurer cet immeuble. Elle a seulement besoin d'un accompagnement bienveillant de la ville pour les dossiers d'aide. Il ne semble pas nécessaire de la menacer d'une expropriation avec une ORI et la laisser réaliser les travaux pour valoriser son bien.

L'ORI ne présente aucune utilité publique dans ce cas. La commune peut accompagner cette propriétaire de façon bienveillante.

Il apparaît nécessaire que la ville vérifie en 2022 la bonne réalisation des travaux, notamment l'absence de risque. L'exclusion de cet immeuble pour la partie enquête parcellaire pourra être conditionnée aux résultats de ce nouveau diagnostic.

3.3.3 immeuble 26 rue Saint Nicolas

Propriétaires: Fraterie RIGAUDIN en indivision

Immeuble d'angle en R+2 et commerce au rez-de-chaussé comportant un logement de 66 m² vacant

« Immeuble très dégradé : escalier et plancher très dangereux »

Arrêté de péril + mésentente des propriétaires sur l'avenir de cet immeuble .

Estimation des travaux 134 058 €

Estimation du bien en l'état (domaines) : 16 000€

Commentaires du commissaire enquêteur :

Immeuble à très faible valeur vénale nécessitant une réfection complète dans un contexte de situation bloquée du fait de l'indivision. Cet immeuble dans la rue Saint Nicolas présente un positionnement stratégique pour la ville dans le cadre de la réfection complète du quartier.

L'ORI est clairement d'utilité publique dans cette situation.

3.3 Nature des travaux préconisés

Selon l'état des bâtiments la nature des travaux est variable tout en gardant le

principe d'une rénovation complète du bâtiment. Il ne s'agit donc pas seulement de réparer les désordres constatés, mais aussi de proposer des logements conformes aux dernières normes d'habitabilité actuelles avec une enveloppe de bâtiment et des communs soigneusement rénovés. C'est pour cette raison que les travaux prescrits sont envisagés sous maîtrises d'oeuvre d'entreprises certifiées. Cette démarche ouvre à des financements ANAH et des à des aides publiques à hauteur d'environ 50 % des travaux prescrits. La ville au travers de SOLIHA accompagne les propriétaires bailleurs dans leurs démarches d'obtention des aides dans le cadre du programme de rénovation du centre ancien.

Les travaux devront notamment respecter :

- Le Code de l'urbanisme ;
- Le Code de la construction et de l'habitation ;
- Le Code de la santé publique ;
- Le PLU en vigueur ;
- Le règlement du Site patrimonial remarquable (SPR, ex AVAP) en vigueur
- La Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée par la loi n° 2000-1208 du 31 décembre 2000 art. 40 JORF 24 avril 2004 ;
- La Loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU) ;
- Le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location ;
- Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent ;
- Le règlement sanitaire départemental du 26 septembre 1985 ;
- Le décret n° 2006-474 portant lutte contre le saturnisme ;
- Le décret n° 2011-629 sur la protection de la population contre les risques sanitaires liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Le décret n° 2011-36 sur l'installation des détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation
- L'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation

En pratique les petits propriétaires ont vite réalisé un calcul de rentabilité et retour sur investissement et ont réalisé en urgence uniquement les travaux prescrits motivant l'inscription dans l'ORI. Il ont ainsi profité des lenteurs de cette procédure entre les diagnostics et l'ouverture de l'enquête publique.

Commentaire du commissaire enquêteur : je m'étonne que ni diagnostics, ni les prescriptions ne comportent d'éléments sur la conformité électrique, la recherche de plomb ou d'amiante, rien sur la qualité de l'isolation et rien sur l'isolation acoustique. Tous les éléments devront néanmoins être conformes une fois les bâtiments rénovés. La recherche de plomb et d'amiante et l'élimination de ces composants préalablement aux chantiers (pour ne pas contaminer les ouvriers du bâtiment qui interviendront ensuite) est de nature à augmenter significativement le coût du chantier. Or on découvre dans les réponses de la ville au bilan de la concertation qu'il existe un autre diagnostic approfondi pour chaque immeuble. l'existence de deux dossiers complique l'appréciation de l'utilité publique. Ainsi par exemple l'immeuble place FAURE, l'utilité public de l'ORI au vue du dossier soumis au public n'est pas avérée, mais elle est possible au vue du diagnostic complet intégrant les problèmes du manque d'isolation thermique.

J'attire l'attention de la ville sur le fait qu'elle devrait se limiter aux prescriptions de travaux, laisser les propriétaires consulter librement les entreprises de leur choix pour la réalisation et se limiter à la mise en relation avec les services d'aides. Il

n'appartient pas à la ville de fixer le montant des travaux et encore moins de réaliser des simulations d'emprunt et de financement des travaux. Les documents résultants seront forcément trompeurs puisque la ville ne connaît pas les capacités d'emprunt des propriétaires et ne s'intéresse pas au volet social de ce dossier. Pour cette partie la ville devrait orienter les propriétaires vers leur banquier. La ville de Romans peut alors parfaitement choisir d'intégrer la capacité de financement et la rentabilité de l'opération dans sa décision de maintien de l'immeuble dans l'enquête parcellaire ; c'est à dire ne poursuivre l'ORI que dans les opérations réalistes.

La DUP a pour fonction d'acter le principe des travaux et non le détail de ces travaux immeuble par immeuble. Le détail des prescriptions avec la planification des travaux seront décrits dans l'enquête parcellaire pour cette ORI. Dans l'état actuel du dossier ORI, il n'y a rien de contraignant. Une révision des besoins en travaux s'impose puisque certains propriétaires déclarent que leur immeuble est désormais rénové.

3.4 Enjeux

Les enjeux sont communs à tous les immeubles et sont rappelés dans le dossier :

Améliorer l'habitat dans le secteur du vieux Romans en luttant contre l'habitat indigne. Il a été noté une diminution de la population dans le centre historique, imputable selon la mairie à la trop petite taille des logements proposés et à leur manque d'entretien du fait de propriétaires négligents. Il en résulte que des logements proposés à la location sont indignes ou insalubres et doivent être remis aux normes pour être loués. La lutte contre l'habitat indigne passe par une approche coercitive, selon la commune, afin d'obliger à réaliser les travaux déclarés d'utilité publique dans les immeuble. Une fois le principe d'utilité publique reconnu pour un immeuble donné, une enquête parcellaire validera la nature exacte des travaux ainsi que leur planification, afin de contraindre les propriétaires conformément au droit. La sanction ultime étant la vente forcée du bien au prix défini par un juge sur la base de la valeur décrite par les domaines.

Le but de cette atteinte à la propriété privée étant de faire réaliser les travaux par le propriétaire à défaut par un bailleur social qui remettra les logements restaurés sur le marché de la location immobilière à des prix modérés. La ville de Romans ne souhaite pas acquérir ces immeubles.

La ville a identifié une centaine d'immeubles dégradés nécessitant des travaux de rénovation. Par raffinements successifs, ROMANS a retenu 13 immeubles à intégrer dans l'ORI objet de cette enquête publique.

Les 13 immeubles sélectionnés présentent une situation bloquée, la phase coercitive apparaît pertinente à la ville pour créer ainsi une dynamique de remise à niveau des immeubles et logements.

Commentaire du commissaire enquêteur : l'utilité publique de l'ORI reste valide malgré la réalisation de travaux par les propriétaires. L'enquête publique a bien permis de prendre acte des déclarations des propriétaires mais le maintien dans l'ORI permet de légitimer un nouveau diagnostic par la ville pour pouvoir les sortir de l'ORI. Si les travaux ont été correctement faits la ville n'aura aucun intérêt à inclure des immeubles en état dans l'enquête parcellaire. Néanmoins le maintien actuel dans l'ORI permet à la ville d'assurer son pouvoir de police en contrôlant que les immeubles ayant fait l'objet de travaux en marge ou suite à l'ORI ne génèrent pas de nouveaux risques d'effondrement. Le regard d'un professionnel sécurisera la responsabilité des différents acteurs et me semble parfaitement légitime pour clore un dossier.

3.5 incidences du projet et mesures compensatoires

L'enquête parcellaire ayant pour finalité une atteinte à la propriété privée au cas où les propriétaires ne s'engageraient pas sur des travaux, nous indiquons ci-dessous le prix estimé par les domaines des immeubles en cas d'expropriation et le montant des travaux estimés par la ville :

Les avis des Domaines portent sur la globalité de chaque immeuble :

n° immeuble	n° parcelle	adresse	propriétaire	statut propriété	nb de logs	occupation logements	nb de commerces ou autres locaux	occupation commerces	Coût total travaux en TTC*	Estimation fondière avant restauration *
1	BK 731	49 rue Pecherie	AVILA / RIOU	indivision simple	4	vacant	0	-	151 290 €	25 900 €
2	BK 621	24 rue Pecherie	GRIMAUD	mono propriété	1	vacant	1	vacant	53 369 €	122 900 €
3	BK 670	30 place Maurice Faure	BUACHE	indivision simple	6	2/5	1	vacant	554 180 €	348 500 €
4	BK 525	28 rue de l'Amillière	SCI la Madrague M. Mouton	SCI	7	vacant	0	-	126 590 €	115 000 €
5	BK 1064	9 place Perrot de verdon	JABOUINA / CHARNAY	indivision simple	2	1/2	1	vacant	153 780 €	112 500 €
6	BK 431	8 rue Sarrillière	AVILA	mono propriété	5	vacant	1	vacant	173 495 €	28 500 €
7	BK 421	7 rue Perollière	AVILA	mono propriété	2	vacant	1	vacant	219 485 €	21 000 €
8	BK 881, 882 BK 885, 886	60 rue St Nicolas	SCI et Nicolas	SCI	5	1/5	1	vacant	675 545 €	159 000 €
9	BK 347	43 rue St Nicolas	SCI Avenir Investissm ent M. POSEZ	SCI	8	5/8	2	1/2	595 420 €	220 000 €
10	BK 328 BK 3297	41 rue et Nicolas 39 rue et Nicolas	BOUZINB / DARBOUX	indivision simple	3	2/3	1	vacant	126 930 €	100 000 €
11	BK 1096	39 rue et Nicolas	BONAIME	mono propriété	2	vacant	1	occupé	185 935 €	63 000 €
12	BL 238, 211	8 rue des vieilles écoles	VARNIER	mono propriété	3	2/3	0	-	133 551 €	63 000 €
13	BL 279	26 rue et nicolas	RIGAUDIN	indivision simple	1	vacant	1	vacant	134 058 €	35 000 €
TOTAL sans indemnités									3 383 928 €	1 394 500 €
Indemnités provisionnelles issues de l'avis de la DGF du 16/09/2020									431 350 €	
TOTAL avec indemnités provisionnelles									3 815 278 €	

* Montants provisionnels soumis à études techniques complémentaires

Commentaire du commissaire enquêteur : Nous observons que dans 12 cas sur 13 le montant des travaux est exorbitant par rapport à la valeur de l'immeuble ; alors que dans les diagnostics du dossier public il manque le plomb, l'amiante, la conformité électrique.

La ville de Romans compte sur le secteur privé pour financer la rénovation du centre ancien ; le parc locatif privé n'existe qu'à la condition sine qua non que la location de logements soit financièrement rentable pour les propriétaires. Dans le cas présent le montant cumulé valeur vénale selon les domaines + estimation des travaux dépasse la valeur du marché du bien. Ce qui apparaît comme une défaillance pour des propriétaires privés est parfaitement normal pour les pouvoirs publics. C'est à dire qu'en droit l'ORI conduit à pouvoir imposer des travaux à des propriétaires pour des questions d'intérêt général. Mais la gestion d'une ville n'est pas que l'application du droit. La politique de la ville doit faire des choix et décider si malgré le droit il est utile de ruiner les petits propriétaires en leur imposant des travaux non rentables ou dépassant leurs capacités financières. L'ORI crée un nouveau droit pour la collectivité et un devoir pour les propriétaires mais ne prend pas en compte ni le financement ni le social ; c'est à la ville de prendre les décisions qui lui incombent pour rendre réalistes ses projets. L'attractivité de la ville pour les investisseurs immobiliers dans le futur dépendra de ces choix ; soit la ville crée des conditions de rentabilité pour les

immeubles de rapport privés, soit la ville devra s'investir, suite au délaissement des propriétaires, dans un maximum d'opérations immobilières déficitaires non viables sur le long terme.

3.6 Compatibilité avec les règles d'urbanisme

Toutes les règles d'urbanisme sont intégrées dans ce dossier, notamment le maintien des commerces en rez de chaussée là où le PLU le prescrit. Les travaux sur les enveloppes de bâtiments seront conformes aux règles AV1 de protection du patrimoine décrites en pages 24 à 29 du dossier d'enquête préalable à l'utilité publique de l'Opération de Restauration immobilière. J'ai fait précisé par la ville les contraintes d'urbanisme liées aux zones inondables.

Commentaire du commissaire enquêteur : Cette compatibilité nécessaire avec les règles d'urbanisme peut expliquer certains montants élevés pour les travaux. A l'inverse comme il s'agit de rénovation le caractère inondable semble peu impacter.

4 Analyse des observations

4.1 Observations sur site, contact avec des spécialistes techniques et remarques du commissaire enquêteur:

Monsieur FOLLEAS m'a accompagné pour me montrer les immeubles « vu de l'extérieur » dans leur quartier.

J'ai interrogé Madame FAULMANN, l'architecte de SOLIHA qui a prescrit les travaux et qui accompagne les propriétaires pour obtenir les aides à la rénovation.

Aucune visite de l'intérieur des immeubles n'a été réalisée car dans la phase d'utilité publique de l'ORI le commissaire enquêteur n'a pas à vérifier la réalisation de travaux.

La question sociale et financière est volontairement écartée de ce dossier par la commune. Il apparaît nécessaire de revenir aux fondamentaux de l'ORI : les aspects techniques des bâtiments ouvrant de nouveaux droits pour la collectivité. Charge à elle ensuite de mettre en œuvre ou pas ce droit en fonction de ses critères propres (notamment le caractère profitable ou déficitaire de l'opération) : les moyens à engager pour la obtenir la finalité doivent rester proportionnés pour rester dans l'utilité publique. Les « moyens » pouvant tout aussi bien être ceux de la commune, comme ceux des propriétaires.

Le dossier d'enquête ne comportant aucun élément social ; il est impossible de déterminer si les propriétaires bailleurs sont en mesure de financer les travaux exigés par la ville (avec ou sans les aides). Ce point sera utilement examiné par la ville en fonction de sa propre politique globale, mais là encore, il ne saurait être utilité publique la mise en faillite délibérée de certains propriétaires bailleurs par l'autorité de la collectivité.

Commentaires du commissaire enquêteur : Suite aux nombreux échanges avec la ville de Romans, il apparaît que la ville de Romans persiste à faire

financer les opérations de restauration qu'elle a décidé par les propriétaires (avec cependant des aides) sans tenir compte de la rentabilité au motif d'une opération coercitive pour des propriétaires négligents depuis plusieurs années. Certains immeubles d'acquisition récente ne présentent aucun raison d'être ainsi sanctionnés : la justification de l'ORI ne tient pas dans ces cas. Néanmoins la phase d'utilité publique ne porte pas encore atteinte à la propriété privée puisqu'à ce stade aucun travaux n'est imposé. L'utilité publique est basée sur des principes de restauration, et non le détail des travaux et des coûts. C'est à dire même si la nature des travaux et les coûts sont mal précisés dans ce dossier, l'utilité publique peut être établie en droit, charge à la commune de décider si elle applique ce droit compte tenu de l'état des immeubles à l'instant T, de la rentabilité de la rénovation et des moyens des propriétaires.

La question de l'acceptation de mesure déficitaire pour tel ou tel acteur viendra dans un autre temps et pourra être traitée à la fois de façon globale au travers de la politique communale et de façon individuelle avec les services sociaux de la ville.

Au final dans cette enquête nous pourrions aboutir au constat que l'ORI est parfaitement d'utilité publique tout en étant totalement irréaliste dans l'environnement économique. En d'autres termes on peut parfaitement accorder le droit de construire des autoroutes alors que la collectivité n'a que les moyens de réaliser de petites départementales...ce sont les arbitrages et la real politic qui décideront de la réalisation des projets.

4.2 Observations portées sur les registres d'enquête publique et courriers reçus

Registre électronique sur le site de la préfecture: aucune observation

Registre déposé en Mairie de ROMANS: 4 observations + 1 e-mail

1 enveloppe de documents reçue

Pièces complémentaires déposées par le public sur ma demande : diagnostic approfondi, photos des logements et immeubles

Observation 1 : Monsieur BOUSINEB Youssef « Je conteste l'utilité publique de l'ORI concernant mon immeuble situé au 16 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 m² 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 m² 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 m² au 2^{ème} étage : chaudière réparée, vitres changées
- Appartement de 30 m² 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) »

Observation n°2 : Monsieur BENAHMED Nasser « Je conteste l'utilité publique de l'ORI concernant l'immeuble 39, rue Saint Nicolas 26100 Romans sur Isère » + commentaires oraux au commissaire enquêteur concernant ses faibles revenus liés à son activité d'artisan du bâtiment et aux retards liés à divers événements de sa vie personnelle + 1 pochette contenant les documents suivants :

- « Bon pour accord » pour une étude de renforcement murs et plancher de GRIF INGENIERIE qui se propose pour fournir un avis sur les sondages à réaliser notamment sur l'état structurel des planchers et des sections de poutraison en vue de surcharge prévisionnelle et les plans de renforcement des murs pour contenir les fissures apparues en façade
- Un devis de travaux de l'entreprise NUR Bâtiment pour 6100€ pour les travaux de renforcement en façade
- Un arrêté de péril ordinaire de la ville de Romans de 2017 pour l'immeuble au 39 rue Saint Nicolas portant sur la condamnation d'un conduit de cheminée, l'évacuation de tuiles stockées en surcharge sur un plancher, consolidation d'une pièce de charpente présentant des défauts d'appui et des travaux de stabilisation des murs *[contrairement à ce qu'affirmait Monsieur BENAHMED cet arrêté de péril n'hypothèque pas le bien]*
- Un échange d'e-mail initié par Elisabeth MOUNIER de la ville de Romans rappelant que la ville peut procéder aux travaux d'office conformément à l'arrêté de péril
- La « fiche d'estimation prévisionnelle » plan de financement pour l'immeuble au 39, rue Saint Nicolas (M. BENAHMED) : on y apprend qu'il faudra 6,5 ans de loyers pour amortir les travaux décidés par la ville, calculé autrement pendant 9,5 ans le propriétaire ne recevra que 33 % du loyer des deux logements (= 359,24 € par mois) pour financer les travaux réalisés (crédit). Ces éléments financiers sont à mettre en relation avec les loyers perçus actuellement de 0€ du fait de l'arrêté de péril en cours bloquant toute location.

Observation n°3 : Annick et Jean-Marc JABOUYNA « 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 lésé une seconde fois. »

Monsieur JABOUYNA joint

- le plan de financement : il devra débours 50000€ de travaux aides déduites, à raison de loyers de 1000€ par moi, les travaux seront amortis en 4,2 ans (50 mois). Calculé autrement Monsieur JABOUYNA touchera les deux tiers du loyer (664,33 €) durant 11 ans pour financer le crédit de ces travaux. A cela s'ajoute probablement le crédit engagé pour l'achat de cet immeuble (hypothèse : Monsieur JABOUYNA utilise le solde du loyer lui restant pour financer le crédit d'achat de l'immeuble : 664€/mois. Il lui faudra 20 ans pour payer le principal du crédit avec le loyer restant. C'est à dire que pendant au moins 11 ans Monsieur JABOUYNA ne touchera rien sur son investissement, mais devra payer les intérêts et la taxe foncière.

- un échange d'e-mail avec Madame FAULMANN sur les besoins en prêts que Monsieur JABOUYNA doit obtenir. Ce courrier présente un point à éclaircir : « 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.... »

Observation n°5 Frédérique VARNIER (e-mail du 18 juillet 2021) :

« 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"

Observation n°6 : entretien avec Madame FAULMANN de SOLIHA, rédaction JM VOSGIEN

- Immeuble place Maurice FAURE : détails sur classement ? Demande de diagnostic complet + toutes les photos (*photos reçues*)

- immeuble 28, rue de l'Armilarie ⇒ dossier en cours ; travaux en route, dossier ANAH + action logement. L'ORI apporte quoi ?

- 39, rue Saint Nicolas, Monsieur BENAHMED n'a pas la possibilité d'emprunter quoique ce soit (60 k€ pour ses 2 logements). GRIF Ingénierie mandaté (bon pour accord) ⇒ quand les travaux seront faits il sortira du péril.

- Immeuble 9, rue Vieilles écoles (F VARNIER)

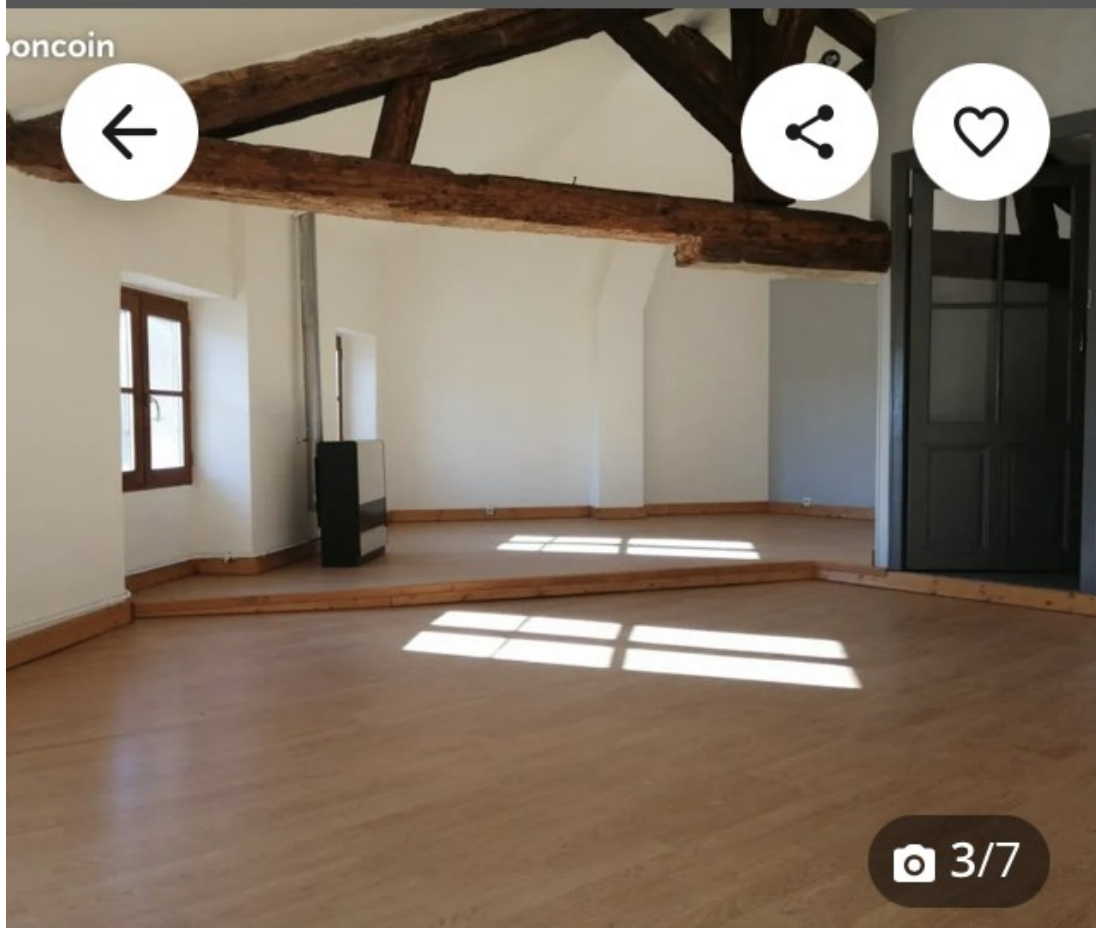
Dossier ANAH en cours + accompagnement par SOLIHA existant + action logement a répondu qu'ils participeraient ⇒ prêt à déposer le dossier. ORI inutile

- Immeuble 9 place Perrot de Verdun

Besoin d'un accompagnement bienveillant de la ville pour conduire les travaux plutôt qu'une ORI

- Immeuble du 24, rue Pêcherie monsieur GRIMAUD.

Madame FAULMANN a constaté que des travaux ont été entrepris a priori non conformes à l'ORI + la mairie a trouvé une annonce sur LEBONCOIN où l'immeuble est à vendre 198000€ ⇒ photo du Bon Coin a l'air en bon état « Maison 6 pièces » (Pas de logement) annonce référence 255-13466



Maison 6 pièces 155 m²

6 Pièces · 155 m² · Romans-sur-Isère 26100

198 000 € 1 277 €/m²

20/07/2021 à 13:23



Maison 6 pièces 155 m² 198 000 €



Immeuble de rapport Romans-sur-Isère

Immeuble au centre de Romans composé d'un rez de chaussée d'environ 50 m² avec entrée indépendante, d'un plateau avec sanitaires à finir de rénover d'environ 30 m² au premier étage.

Au 2ème étage, un 3ème appartement d'environ 35 m² totalement rénové avec accès direct sur la rue opposée.

Cet immeuble, idéal pour location annuelle ou courte durée avec possibilité de défiscalisation, dispose également d'une cave d'environ 14 m². Cet ensemble est situé à proximité de la place Jacquemart, des commerces, transports et écoles. A voir rapidement !

Si besoin d'informations supplémentaires et/ou pour organiser une visite, contactez



Maison 6 pièces 155 m²
198 000 €



moi au 06.45.29.33.64 ou par mail :
s.dubois@i-particuliers.fr Sandra DUBOIS -
Annonce rédigée et publiée par un Agent
Mandataire -
Référence annonce : 255_13466
Date de réalisation du diagnostic :
04/07/2016
Les honoraires sont à la charge du vendeur

Critères

-  **Maison**
-  **Surface de 155 m²**
-  **Terrain de 155 m²**
-  **6 pièces**

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 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.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 mérules 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 fausse 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 Saraillerie 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 m² 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 appartement. 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 lésé 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, vasisas, 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 Saraillerie 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 m²).

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 Pérolierie, Monsieur AVILA, immeuble en R+2 comportant deux logements de 60 m² 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 intérieure 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 16 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 m² 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 m² 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 m² au 2ème étage : chaudière réparée, vitres changées
- Appartement de 30 m² 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 semblent résolus. 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 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 bâtiment. 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 le blocage familial l'ORI sur cet immeuble entraînera probablement

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.

6 Débat sur l'avis de l'opportunité de l'ORI immeuble par immeuble

Il s'agit ici de reporter la réflexion immeuble par immeuble sans préjuger de l'utilité globale de l'ORI. Il n'y a pas de quota d'immeubles à inclure ou exclure de l'ORI pour justifier de l'utilité publique l'ORI dans son ensemble

- 49, rue Pêcherie M. AVILA 4 logements de 40 m² en R+3 jugé très dégradé estimé à 26 k€ pour 151 k€ de travaux.

Le propriétaire ne fera probablement pas les travaux prescrits, et délaissera sans doute l'immeuble. Monsieur AVILA recevra 26 K€ pour un immeuble en ruine alors qu'il est poursuivi pour ne pas avoir fait les travaux sur l'ensemble de son parc immobilier suite à des périls divers. Par ailleurs la commune devra déboursier 26 k€ pour acquérir cette ruine à faible potentiel ; 4 logements de 40m² ne répondent pas aux enjeux de la ville de proposer des logements plus grands. Comme l'immeuble ne présente aucun intérêt patrimonial cet immeuble doit être acquis par la ville c'est dans une logique de maintien des immeubles voisins, ou acquis par les voisins dans une logique d'extension de leur propre immeuble mitoyens du 49, rue Pêcherie.

La ville a conscience du caractère déficitaire de l'opération mais souhaite maintien dans l'ORI de cet immeuble pour des raisons de sécurité publique.

- 24, rue pêcheurie M. GRIMAUD (ancienne boucherie) R+4 Immeuble acquis en 2019

La commune affirme dans le dossier d'ORI que le propriétaire veut faire 4T1 ce qui ne convient pas à la commune (et à l'ANAH) et justifie l'inscription de bâtiment dans la procédure ORI.

Or le propriétaire publie une annonce dans Le Bon Coin pour vendre cet immeuble sous la forme d'une « maison de 6 pièces » infirmant ainsi l'intention que lui prête la commune de faire des logements. Le prix de vente via agence est de 198 000€, très éloigné du montant fixé par les domaines.

Les désordres en façade peuvent être traités par des arrêtés de péril

Si l'intention confirmée du propriétaire n'est plus de faire des petits logements cet immeuble peut sortir de l'ORI après vérification de la sécurité notamment des éléments de façades.

- 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 ».

Les photos démontrent au contraire un très bon état des communs qui n'auraient besoin que d'un rafraichissement. Les appartements des premiers étages sont magnifiques avec de superbes boiseries et peintures pas du tout évoquées dans le diagnostic, donc impossibles à protéger au travers l'ORI. Seuls les appartements vacants dans les étages ont besoin d'une bonne rénovation de quelques dizaines de milliers d'euros pour être habitables, mais rien d'urgent ni de compromettant pour la structure. Dans le bilan la ville évoque d'autres éléments notamment le fait que l'immeuble soit une passoire thermique. Par ailleurs la ville souhaite mettre en œuvre une procédure permettant de préserver les boiseries ; l'ORI semble la seule adaptée.

Il apparaît trompeur de reprocher aux propriétaires une négligence sur ce bâtiment compte tenu de ce j'observe sur les photos. Le montant des travaux de plus de 550 k€ est totalement incompréhensible au vue des photos mais comme l'affirme la ville une estimation au vue des photos est impossible. Le diagnostic standard dans le cas d'un patrimoine historique me semble inapproprié. Je recommande de réaliser un diagnostic avec un expert spécialisé en boiseries et monuments historique pour préconiser d'éventuels travaux d'isolation thermique avant inclusion de ce bâtiment dans l'enquête parcellaire.

Ce type d'immeuble n'a clairement pas une vocation de logement social au niveau des appartements à boiseries : ces appartements doivent être préservés par les occupants eux-mêmes. Donc soit en faire des logements de standing ou soit vendre cet immeuble par appartements afin que les occupants soient impliqués dans la préservation de ce bien

Dans l'attente de ce diagnostic l'ORI je n'ai pas suffisamment d'éléments pour remettre en cause l'ORI pour cet immeuble. Néanmoins un changement de destination vers une vente par appartement me semble constituer une meilleure garantie de préservation du patrimoine plutôt qu'une évolution vers des logements sociaux (du moins dans les étages inférieurs). L'économie de ce type d'immeuble fonctionnait jadis avec les commerces et logements de grand standing des étages inférieur qui finançait le plus faible rapport des logements plus modestes dans les étages supérieurs.

- 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 €

Les travaux et les aides sont bien engagés cet immeuble sera rénové sans besoin de l'ORI

Après vérification de la conformité et de la sécurité cet immeuble pourra sortir de l'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 ».

Cet immeuble fait partie des immeubles suspects en termes de montant des travaux : un immeuble acheté « en bon état » via une agence immobilière très récemment pour un prix de 160 000€ qui se voit imposé 153 000€ attire la méfiance. Nous disposons de deux versions contradictoires : le propriétaire conteste le diagnostic de la commune photos à l'appui, la commune justifie ces montants par des travaux mentionnés, mais néanmoins prescrits, dans un autre document non communiqué au commissaire enquêteur ;

Le montant des travaux + la valeur vénale de l'immeuble dépassent largement le prix du marché.

Avec l'ORI la ville prétend sanctionner les propriétaires qui n'ont rien fait depuis 20 ans ; dans le cas présent l'acquisition est récente.

Imposer l'ORI à ce propriétaire entraînerait un long parcours juridique : dufférend sur bonne foi de l'agence ayant vendu ce bien vs travaux prescrits par la commune

Il serait pertinent d'établir un nouveau diagnostic pour vérifier la sécurité de ce bâtiment, le confort thermique la sécurité électrique, les fuites en toiture.... Ce

document pouvant être utilisé comme recours par ce propriétaire contre les vendeurs le cas échéant.

Le bénéfice coûts / objectif à atteindre me semble défavorable dans ce cas

- 8, rue Saraillerie Monsieur AVILA R+3 5 logements + cour intérieure 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€. *[à noter qu'une des principales valeurs de cet immeuble vient du plancher refait et financé par la ville et dont bénéficiera Monsieur AVILA en cas de délaissement]*

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 semble en travaux amateurs, seul le plancher semble réalisé par des professionnels (en 2012 suite à des travaux d'office)

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, le délaissement n'est pas certain. 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 m²).

Le maintien dans l'ORI pour l'immeuble 8, rue Saraillerie est nécessaire

- 7 rue Pérollerie, Monsieur AVILA, immeuble en R+2 comportant deux logements de 60 m² 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. Le montant des seuls travaux dépasse la valeur vénale ; le projet de rénovation d'une telle ruine n'est pas crédible. La seule vraie utilité publique est de permettre l'acquisition de l'immeuble par la ville pour en éviter l'effondrement et l'effet domino

Maintien dans l'ORI de l'immeuble 7, rue Pérollerie

- 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.

Maintien dans l'ORI l'hôtel particulier GILLIER LALLY du 60, rue Saint Nicolas

- 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 ce gros immeuble est important et nécessite une réfection intérieure complète pour offrir des logements conformes 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.

Maintien dans l'ORI du 43, rue Saint Nicolas

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.

Cet immeuble fait partie des coûts de travaux anormalement élevés prescrits par la commune et confirmé sur le réel ; Les travaux réalisés par Monsieur BOUZINED ont coûté bien moins cher que les travaux prescrits aides déduites

Selon le propriétaire l'immeuble a été entièrement rénové à l'intérieur (photos à l'appui) reste la façade et l'avancée de toit qui seront fait en 2022 en commun avec son voisin Monsieur BENAHMED.

Vérifier les dires du propriétaire, notamment en termes d'isolation thermique, pour sortir de l'ORI le 39 – 41 rue Saint Nicolas

- 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.

Ce type de propriétaire a plus besoin d'un accompagnement bienveillant de la ville dans les dossiers complexes de demande d'aide que de coercition au travers une ORI

Vérifier courant 2022 la bonne réalisation des travaux et sortir le 39, rue Saint Nicolas

- 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 €.

Cet immeuble est un héritage paternel. La propriétaire travaille déjà avec SOLIHA depuis 2018 pour obtenir les aides, et n'a pas attendu l'ORI. Elle n'entre pas dans la catégorie des propriétaires défaillants depuis 20 ans.

« 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. ».

Il n'y a pas besoin d'ORI dans ce cas

Vérifier courant 2022 la bonne réalisation des travaux et sortir de l'ORI le 9, rue des vieilles écoles

- 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 tenu de la valeur très faible de l'immeuble le 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.*

L'utilité publique de l'ORI pour le 26, rue Saint Nicolas est établie

7 Conclusion générale

La ville a besoin d'intégrer un droit d'action coercitif au travers de l'ORI pour contraindre les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de réhabilitation de leur immeuble pour offrir des logements de qualité et assurer la sécurité structurelle du bâti sur le long terme.

En tête de dossier et au travers de ses réponses la commune de Romans sur Isère analyse la vacance des logements en centre ville essentiellement sous l'angle de la mauvaise qualité de l'offre.

Cette enquête révèle un point fondamental : **la commune a besoin des opérateurs privés pour assurer la rénovation de la partie ancienne de la ville.**

L'ORI est la traduction de ce besoin en actions coercitives. L'utilité publique de l'action coercitive apparaît alors évidente du point de vue de la collectivité pour contraindre les propriétaires.

Le principal point qui choque dans ce dossier est le montant des travaux au regard de la valeur des immeubles. La commune justifie le montant des travaux par une estimation standard au m² en fonction de l'objet à refaire : toiture, charpente, plancher, façade... Il faut admettre qu'il ne s'agit pas d'un devis mais d'une enveloppe financière que l'ORI se doit de préciser. L'utilité publique étant conditionnée à la proportionnalité des moyens à employer pour atteindre un objectif (mais la notion de proportionnalité raisonnable n'est pas clairement définie). Pour la commune cette opération de restauration immobilière coûte très peu, mais l'utilité publique n'est pas censée être aux seuls bénéfices de la commune et au détriment de tiers.

La commune oublie une hypothèse fondamentale pour expliquer l'état et la vacance des logements privés : l'attractivité pour les investisseurs. Un immeuble de rapport c'est au final une entreprise sans salarié : **l'entreprise ne se développera pas à coup d'injonctions réglementaires mais uniquement parce qu'elle sera suffisamment rentable.**

D'une façon générale ce n'est ni les réglementations tatillonnes fussent d'elles d'utilité publique, ni les tracasseries administratives qui attireront les investisseurs susceptibles de contribuer à la rénovation de la vieille ville, mais une assurance d'une rentabilité, d'un retour sur investissement, une stabilité de la réglementation, une garantie d'un besoin en logements locatifs, un cadre urbain attractif. La ville travaille déjà à améliorer l'attractivité urbaine.

Une des difficultés de ce dossier pour apprécier l'utilité publique de cette ORI est le caractère très hétérogène des 13 immeubles inscrites à l'ORI : il y a des petits immeubles destinés à apporter un complément de revenus à des propriétaires modestes pour lesquels l'application intégriste de l'ORI les mènerait à la faillite, des ruines avancées qui posent de nombreux problèmes à la ville, des gros immeubles bloqués à fort potentiel pour lesquels l'ORI constitue le meilleur outil, un immeuble historique en relativement bon état qui nécessiterait un diagnostic réalisé par des experts en monuments historiques et que la destination vers la location de logements sociaux ne constitue pas le meilleur choix.

L'ORI ne peut être vue que comme un palliatif de transition. Le recours excessif à l'ORI ne me semble pas viable à long terme pour donner envie aux investisseurs de choisir Romans. Les propriétaires qui se sont exprimés lors de l'enquête publique sont venus réclamer un accompagnement bienveillants de la ville pour rentabiliser leurs investissements plutôt qu'une menace d'expropriation. C'est à dire que l'utilité publique sera bien appropriée pour la population si elle ne remet pas abusivement en cause l'intérêt particulier.

8 Prescriptions économiques (hors rapport)

En théorie l'enquête publique portant sur l'utilité publique d'une ORI n'aborde pas l'aspect économique. Mais la mairie et le public ont fourni ce type de données alimentant le débat sur l'opportunité de l'ORI. A l'invitation de la commune de Romans j'indique ici des suggestions économiques pour faciliter la relation avec les investisseurs privés :

a. La commune omet un point fondamental : qu'est-ce qu'un « immeuble de rapport » ?

*Selon Wikipédia : « il est ainsi nommé en cela qu'il est conçu pour **rapporter** à son propriétaire des loyers des ménages occupant dans l'immeuble des logements. L'immeuble de rapport étant un investissement financier, la parcelle est exploitée au maximum de ce que le règlement d'urbanisme lui permet. La cohabitation des riches et des pauvres est présente dans ces immeubles, la stratification sociale se faisant à la verticale, par étage, plutôt qu'horizontalement, par quartier. »*

b. La définition ci-dessus a deux corollaires :

- un projet d'investissement privé portant sur un immeuble dont les logements sont destinés à la location doit être **bénéficiaire***
- le tout social en matière de loyers pour un immeuble donné n'est pas tenable car a un impacte défavorable sur la rentabilité donc l'intérêt d'investissement*

c. Le propriétaire privé n'a pas pour rôle de sponsoriser la commune dans sa volonté unilatérale de rénover les quartiers. L'opération doit rester gagnant – gagnant pour les deux parties par des mécanismes d'accompagnement bienveillants en redéfinissant l'intérêt commun au travers d'un véritable contrat entre la ville et chaque propriétaire/investisseur. Le rôle de la ville étant de créer les conditions pour une bonne rentabilité avec notamment un cadre réglementaire clair et stable dans le temps et le rôle des propriétaires/investisseurs étant de proposer un habitat de qualité dans des immeubles en excellent état.

d. Le volet économique de ce dossier ORI est très critiquable dans la méthode : Romans fait appel à SOLIHA comme prestataire en lui laissant trop de latitude, notamment la communication avec les propriétaires. C'est à la ville de faire preuve de pédagogie vis à vis des propriétaires comme elle l'a fait dans ses réponses au bilan de la concertation. C'est très bien d'indiquer que le montant des travaux est en fait une estimation au m² en fonction de l'élément à refaire et que ce montant est nécessairement surestimé pour sécuriser juridiquement l'ORI.

*e. Il m'apparaît anormal que ce soit la même architecte qui préconise les travaux à réaliser, définisse le montant à l'euro prêt du montant des travaux « que le propriétaire **DOIT** payer », précise le montant des aides possibles [sans aucun engagement], calcule les mensualités de remboursement d'endettement sans préciser le nombre d'années ni les intérêts d'emprunt et indique au propriétaire que ce remboursement de dette sera déduit du loyer par ailleurs bloqué car la procédure d'aide ANAH impose un certain type de locataire. Tout ceci est reporté sur un tableau Excel A4 totalement incompréhensible appelé « estimation » et transmis à l'état brut au propriétaire assorti d'une quasi injonction de payer. Tout ceci me faisait penser à la carte « chance » de Monopoly où le joueur « doit faire des travaux dans ses immeubles, tant par maison et tant par hôtel » ⇒ cela n'apparaît vraiment pas très sérieux et exprime une forme de condescendance de la puissance publique qui ne donne aux investisseurs que l'envie de fuir. La preuve, suite à cette menace à coup de grille Excel dans l'ORI les propriétaires se précipitent pour vendre leur bien ou bricoler le minimum pour éviter cette carte de malchance.*

f. Je persiste à croire que le montant des travaux surévalués entraînent une diminution de la valeur du bien au sens des domaines. De même la ville revendique la non importance du prix de l'opération de rénovation par rapport au prix du marché de l'immobilier : il n'y a qu'un opérateur public pouvant puiser dans l'impôt ou dans les subventions pour avoir ce type de raisonnement. Un

propriétaire privé a pour seule ressource la rentabilité de son investissement. Les travaux d'amélioration future doivent être autofinancés par une fraction de la marge réalisée : la projection d'amortissement des travaux de l'ORI pour rattrapper le passif de dégradation imputé directement les loyers futurs déjà modestes du fait du recours aux aides.

g. Je me demande si les mécanismes d'aides n'entraînent pas mécaniquement un surcoût des travaux. Le conditionnement de l'aide au recours à des entreprises RGE m'apparaît surtout au bénéfice de ces dernières plutôt que pour les propriétaires. L'enquête a révélé que les propriétaires préfèrent réaliser les travaux eux-mêmes avec les entreprises de leur choix une fois le diagnostic posé, plutôt que de passer par les entreprises RGE + aides : au final le reste à charge pour le petit propriétaire reste inférieur. Il apparaît important de laisser les propriétaires choisir l'entreprise de rénovation qui leur convient, de même pour le plan de financement. Au lieu de conditionner les aides au recours à des entreprises RGE (ce qui fait un peu clientélisme) il conviendrait d'attribuer les aides a posteriori en fonction d'objectifs de résultats chiffré atteint ou non et établi par un diagnostic contradictoire de fin de travaux, qu'importe l'entreprise qui serait intervenue.

h. On observe que sur 13 immeubles, 12 présentent des travaux dont le montant est (très) supérieur à la valeur vénale du bien. La ville affirme la normalité de cette situation revoyant la responsabilité de cette situation aux propriétaires forcément défaillants. Avec une telle situation initiale il est probable que l'opération globale sera déficitaire.

La ville omet là encore la rentabilité, le retour sur investissement d'une telle opération. A la base une des raisons pouvant expliquer la dégradation puis la vacance des immeubles est la trop faible rentabilité des loyers perçus, ce qui démotive les petits investisseurs qui finissent par ne plus avoir les moyens d'entretenir leur bien. Leur imposer ensuite une opération déficitaire par conception voir au titre d'une action coercitive restera totalement contre-productive. Cela revient à sanctionner la pauvreté, elle même issue d'une mauvaise gestion de parc immobilier.

i. Au final les immeubles qui resteront dans l'ORI devront probablement être repris par les pouvoirs publics parce que déficitaires par conception du projet. Les propriétaires ayant souhaité garder la rentabilité de leur bien auront fait les travaux pour échapper à l'ORI, restera uniquement les investissements financièrement inintéressants. L'ORI ne peut donc être vue que comme solution transitoire pour récupérer un passif. Pour rester rentable une rénovation plus progressive pourrait être envisagée : par exemple lors de l'enquête parcellaire définir un planning sur 10 ans.

j. Il serait intéressant que la commune interroge les propriétaires sur leur motivations à délaisser leur bien qui finit par coûter plus cher, notamment en taxe foncière, qu'il ne rapporte. La ville pourrait alors ensuite adapter sa politique pour accompagner les propriétaires bailleurs de façon bienveillante notamment en terme de conseils de gestion de patrimoine. La ville pourrait utilement se rapprocher d'un conseiller en gestion d'immeubles de rapport (dont l'objectif est d'aider à développer la rentabilité, y compris via la rénovation) et mettre à disposition ce service pour les propriétaires avec pour contrepartie qu'ils soient le relais de la politique de rénovation de la vieille ville.

k. Romans ne peut pas rénover en régie l'entièreté de la vieille ville, elle a besoin des opérateurs privés. La stratégie du tout ORI conduira à terme au tout régie. La ville doit donc changer de paradigme dans sa relation avec les propriétaires / investisseurs dont elle a besoin. Une relation basée sur le respect et l'intérêt commun me semble plus pertinente que l'application intégriste de la réglementation. Le changement de paradigme passe par l'intégration par la commune qu'un projet de restauration immobilière avec fonds privés doit forcément être bénéficiaire pour l'investisseur. C'est pourquoi il me semble que la commune devrait établir avec un calcul sérieux par des spécialistes (et non un architecte) le caractère déficitaire ou bénéficiaire de l'opération projetée ainsi que le retour sur investissement. Ce calcul amont au travers d'un affichage clair permettrait de définir qui de l'opérateur privé ou public doit assurer la réalisation des travaux nécessaires. Une opération bénéficiaire attirera naturellement les investisseurs sans besoin de recours à des mesures

coercitives telles que l'ORI. Les opérations déficitaires peuvent faire l'objet d'une impulsion financée par les pouvoirs publics puis d'un transfert vers les opérateurs privés.

l. Il est totalement inutile de menacer un opérateur privé pour le forcer à financer une opération déficitaire décidée unilatéralement par la puissance publique. A termes les investisseurs fuiront ce contexte pour se tourner vers des investissements rentables et stables.

m. Cette ORI a démontré que l'outil coercitif n'est pas adapté aux petits propriétaires qui investissent dans l'immobilier pour avoir un complément de revenu. Le stress engendré par l'ouverture de la procédure ORI permet néanmoins d'enclencher les travaux qui n'auraient pas eu lieu sans. Il s'agit-là d'une approche bien coûteuse et chronophage pour la collectivité pour au final constater que ces propriétaires, déjà bien conscients de l'état de dégradation de leur immeuble avaient juste besoin d'un accompagnement bienveillant de la part de la commune. Le manque d'entretien de leur immeuble résulte plus d'un manque de moyens financiers donc de compétence en gestion rentable de leur immeuble de rapport que d'une volonté délibérée de laisser ruiner leur bien. Pour accompagner ces propriétaires la ville pourrait utilement mettre en place une forme de veille sur l'état des logements du parc locatif et alerter les propriétaires suffisamment tôt dans le processus de dégradation ; une sorte de contrôle technique périodique obligatoire par un organisme indépendant. Romans pourrait conditionner le maintien du droit à la location à ce contrôle technique basé sur les critères de salubrité et de sécurité.

n. Dans au moins deux cas l'objectif de restauration peut être atteint en changeant la destination du bien : passer de l'immeuble de rapport à la vente par appartements : 24, rue Pécherie M. GRIMAUD et 20, place Maurice FAURE

o. Imposer une opération délibérément déficitaire à un propriétaire d'immeuble de rapport me semble être de l'abus de pouvoir.

p. L'argument de justifier l'ORI indiquant qu'il s'agit de propriétaires qui n'ont rien fait depuis 20 ans et totalement subjectif et invérifiable. L'enquête publique a notamment démontré que certains immeubles sont acquis récemment ; il est difficile d'évoquer un quelconque passif de négligences pour ces propriétaires.

q. Pour rénover la vieille ville, Romans pourrait acquérir de gré à gré des immeubles vétustes vacants, les rénover comme elle l'entend, puis les revendre à des exploitants bailleurs privés via des appels d'offre, voire par lots pour atteindre une taille critique suffisante pour assurer la rentabilité

r. Dans l'hypothèse où la ville n'ait pas les fonds disponibles pour q. ; elle pourrait procéder par souscription. Exemple : sélectionner un lot d'immeubles vétustes à rénover, estimer le montant des travaux, proposer à la vente le lot d'immeubles intégrant le montant des travaux une fois la souscription faite la ville réalise les travaux et livre les immeubles prêts à louer. Outre la facilité de trésorerie, cela évite toute acquisition foncière par la ville.

s. En complément de l'autorisation de louer la ville pourrait mettre en place une fiscalité proportionnelle à la durée de vacance, dont les recettes pourraient être employées à améliorer la rentabilité des immeubles rénovés sous la forme d'aide au logement pour les occupants des immeubles rénovés depuis moins de 5 ans (Il s'agit là de promouvoir le bien, plutôt d'assister en permanence le bas de l'échelle)

Jean-Marc VOSGIEN le 2- août 2021



Annexes:

Exemple d'estimation de financement de travaux émis par SOLIHA

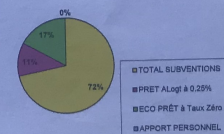
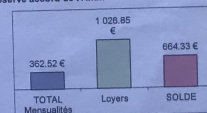
	Coût HT/m² SH		Total HT	Total TTC
Travaux	989 €/m²		143 450.50 €	157 798 €
Honoraires	11.50%		16 497 €	19 796 €
		Total HT	159 947 €	177 592 €

Adresse Immeuble : 5 place d'Alsace						Zone Robien		b
Commune	Type	Etage	Catégorie	S habitable	S annexe (*)	S dite fiscale	Loyer	Prix/m²
Bismen	T3	1er	Travaux lourds	60.00m²		60m²	444.60 €	7.41 €
		2e	Travaux lourds	85.00m²		85m²	582.25 €	6.85 €
	2	TOTAL			145.00m²	0.00m²	145m²	1 026.85 €
						Loyers acroïssites	TOTAL	1 026.85 €

[illegible]

RECAPITULATIF	
TOTAL TRAVAUX TTC	157 796 €
TOTAL HONORAIRES TTC	19 796 €
TOTAL OPERATION	177 592 €
TOTAL SUBVENTIONS	127 339 €
PRET Alogt à 0.25%	20 253 €
ECO PRÊT à Taux Zéro	30 000 €
APPORT PERSONNEL	0 €

chantier dépenses	subvention	Prêt à faire
59 197 €	35 946 €	23 251 €
59 197 €	35 946 €	23 251 €
59 197 €		59 197 €
		105 699 €
		Diminué à :
Anah Dép Action Logt	35 946 €	69 752 €
Corn d'Agglo	18 000 €	51 752 €
Région	1 500 €	50 252 €
Fondation du patrimoine et ville pour toiture et , façade		au moins 10 000€
177 592 €	127 339 €	RESTE PRET DE 10 000 €



Nota : La présente fiche estimative est réalisée à partir d'éléments sommaires afin de donner des indications utiles à l'élaboration d'un projet définitif. Elle n'a pas de valeur contractuelle

