

VILLE**D'EPINAL**

RAPPORT

Service : POLE VILLE VERTE, ATTRACTIVE ET DE PROXIMITE – Service Habitat et Renouvellement Urbain

CONSEIL MUNICIPAL DU : 30 SEPTEMBRE 2021

**APPROBATION DE L'ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVE A L'OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE**

RAPPORT DE Madame Elisabeth LASSERONT – Adjointe au Maire

La délibération qui vous est proposée d'adopter ce soir s'inscrit dans la dynamique que vous connaissez toutes et tous aujourd'hui visant à transformer durablement le centre-ville spinalien dans le cadre du projet « Épinal au Cœur ».

Elle concerne plus précisément son volet Habitat (L'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat Privé et de Renouvellement urbain), et la mobilisation de l'outil de l'Opération de Restauration Immobilière pour contraindre certains propriétaires à effectuer des travaux.

I – Une OPAH-RU inscrite dans une stratégie de territoire

La Ville d'Epinal, retenue dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville, porte un projet global de revitalisation de son centre-ville incluant des actions sur le développement durable, les commerces, le patrimoine, la mobilité, le numérique et le développement urbain.

Dans cette lignée, sur la partie habitat, la ville a souhaité contractualiser le 05 juin 2018 avec l'Anah, Action Logement et la Communauté d'Agglomération d'Epinal, une Opération d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), démarrée opérationnellement en septembre 2018, d'une durée de 5 ans.

Cette OPAH-RU apporte une plus-value qualitative au projet de redynamisation du centre-ville d'Epinal permettant, au-delà de l'accompagnement de propriétaires privés à réhabiliter l'habitat, de valoriser le patrimoine et l'architecture du centre-ville, d'en renforcer le dynamisme et l'attractivité. Un accompagnement technique, administratif et financier est ainsi proposé aux propriétaires privés souhaitant réhabiliter leur patrimoine.

Le volet incitatif de l'OPAH-RU

Nous avons souhaité à travers cet outil soutenir efficacement les propriétaires du parc privé ancien dans la montée en gamme de leur patrimoine à travers des actions incitatives.

Au terme de l'année 3 qui vient de s'achever au 31 août, les propriétaires de 120 logements privés (soit un équivalent de 90 projets) ont déposé un dossier de financement pour un projet de réhabilitation de leur bien. Les travaux engagés s'élèvent ainsi à plus de 6 millions d'euros € TTC et les financements publics à plus de 2 400 000 € (dont près de 780 000 € de subventions accordées par la ville d'Epinal).

Les projets présentés sont financés de 45% jusqu'à 84% des travaux subventionnables.

Au-delà des financements apportés, un accompagnement des propriétaires à concevoir leur projet, est également proposé par notre opérateur chargé du suivi-animation du dispositif. Depuis le 1^{er} septembre 2018, ce sont ainsi une centaine de projets de rénovation qui ont été dessinés par Villes Vivantes.

II – L'Opération de Restauration Immobilière (ORI), un outil complémentaire à l'OPAH-RU

A/ Le volet Coercitif de l'OPAH-RU

Malgré les atouts de ce dispositif de soutien, certains propriétaires refusent l'accompagnement proposé ou n'ont pas été en mesure d'engager un programme de travaux pour diverses raisons.

Il devient nécessaire alors de mettre en œuvre les procédures de police visant à traiter l'habitat indigne, s'agissant des immeubles les plus dégradés (arrêté de péril, arrêté d'insalubrité,...), ou/et de recourir à une opération d'aménagement telle que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

La particularité de la procédure d'ORI est d'être à la fois incitative et coercitive. En effet, l'expropriation n'intervient que dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti.

La procédure d'ORI a pour objectif de faciliter des mutations, de lutter contre la vacance d'immeubles, de s'assurer d'une réhabilitation globale et qualitative.

Notre objectif est double :

- Voir muter positivement des immeubles vacants ayant une position stratégique, qui dévalorisent l'image du centre-ville par leur dégradation et leur non-entretien
- Remettre sur le marché des logements de qualité dans le périmètre de l'OPAH- RU qui ne le sont plus depuis de nombreuses années.

La procédure consiste à obliger les propriétaires d'immeubles identifiés comme stratégiques et en situation de blocage à réaliser un programme global de travaux, tant dans les parties communes que dans les parties privatives.

Au-delà d'être un dispositif coercitif, l'ORI est également un véritable outil d'animation renforcée destiné à inciter les rénovations lourdes ou la vente, la préemption par la collectivité étant réalisée uniquement si le propriétaire s'avère défaillant.

À ce titre, elle complète utilement le dispositif incitatif mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU, car il favorise, soutient et encadre les propriétaires avec l'édition de prescriptions de travaux obligatoires sur des immeubles ciblés dans le but de traiter leurs dysfonctionnements liés à des situations complexes et des blocages persistants.

B/ L'ORI d'un point de vue réglementaire

La procédure de restauration immobilière est définie par l'article L. 313-4 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une procédure autonome et distincte de l'OPAH sur le plan juridique (mais complètement intégrée à l'OPAH-RU dans sa mise en œuvre opérationnelle).

L'ORI devant être déclarée d'utilité publique, elle doit donc faire l'objet d'une enquête publique fixée par arrêté préfectoral sur la base d'un dossier approuvé par la Ville (objet de ce soir).

A la suite de l'arrêté préfectoral prononçant la DUP, le programme de travaux à réaliser par immeuble est défini et notifié aux propriétaires à l'occasion d'une enquête parcellaire. Les propriétaires ont l'obligation de les exécuter dans un délai fixé par la Ville.

Les travaux sont subventionnables dans le cadre de l'OPAH-RU. Un accompagnement dédié par le bureau d'études recruté, est mis en œuvre auprès des propriétaires concernés afin de les assister s'ils en éprouvent le besoin, dans la réalisation des travaux prescrits.

La mise en œuvre de l'ORI permet de veiller à la qualité et à la complétude des réhabilitations, en particulier par l'assujettissement à l'obligation d'un permis de construire en vertu de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme.

À défaut d'une réalisation au terme du délai fixé et en l'absence de volonté de faire, une procédure d'expropriation peut, le cas échéant, être engagée : les travaux sont alors entrepris par la Collectivité, par un prestataire agissant pour son compte ou par un opérateur privé dans le cadre d'une opération d'acquisition/revente.

Il est à noter qu'une acquisition amiable par voie de délaissement ou d'accord entre les parties demeure possible au cours de la procédure.

Les acquisitions qui seraient faites par la Ville à titre amiables ou forcé, peuvent bénéficier du soutien financier de l'ANAH dans le cadre du dispositif « THIRORI ».

III – l'Opération de Restauration Immobilière d'Epinal

Le lancement d'une ORI se déroule en deux étapes, avec d'abord un fléchage des immeubles qui pourraient être concernés, puis la Déclaration d'Utilité Publique enclenche la procédure coercitive et qui indique concrètement la nature des travaux devant être réalisés sur les immeubles définitivement choisis.

L'étude pré-opérationnelle réalisée en vue de la mise en œuvre de l'OPAH-RU spinalienne, a identifié dès 2017, l'opportunité de mener une ORI sur 7 immeubles pour mener à bien des réhabilitations requalifiantes et attractives.

Les immeubles ciblés ont été choisis sur les critères suivants :

- Situation stratégique ;
- Investissement de la ville sur le quartier (rénovation espace public, projets d'aménagements...);
- Biens laissés vacant depuis des années ;
- Dégradation importante nécessitant des travaux lourds ;
- Absence de stratégie patrimoniale des propriétaires ;

Le conseil municipal a délibéré le 11 juin 2020 la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière sur une liste d'immeubles qui a été validé par La Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne.

Après deux années d'animation et la réalisation d'études dites de « calibrages » ont confirmé l'intérêt d'inscrire 7 de ces 8 adresses dans l'ORI pour lesquelles la situation de blocage est avérée.

Le programme de travaux porte donc sur 7 immeubles particulièrement dégradés pour lesquels l'intervention est jugée prioritaire :

- 16 Faubourg d'Ambrail ;
- 2 rue Léopold Bourg ;
- 10 rue du Palais de Justice ;
- 20 rue de la Maix ;
- 26 rue d'Ambrail ;
- 39 rue Notre Dame de Lorette ;
- 12 rue d'Ambrail ;

Il s'agit à présent d'engager l'étape suivante de ce dispositif d'ORI à savoir la Déclaration d'Utilité Publique Travaux.

La liste et la localisation exacte des immeubles ciblés sont indiquées dans le dossier d'enquête publique annexé au présent rapport, qui comporte en outre les pièces requises par l'article R.313-24 du code de l'urbanisme, notamment le programme global des travaux par bâtiment, l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le service des domaines et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Cette enquête publique démarrera dans les prochaines semaines. Les modalités de consultation seront précisées une fois la préfecture saisie du dossier à la suite de ce Conseil Municipal.

Une fois l'enquête terminée, M. Le Préfet se prononcera au vu des conclusions du commissaire-enquêteur.

Compte tenu de ces éléments, il vous est donc proposé ce soir :

D'APPROUVER le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du premier programme de travaux de l'Opération de Restauration Immobilière portant sur 7 immeubles menée sur le centre-ville.

DE SOLLICITER Monsieur le Préfet pour la mise à l'enquête publique du dossier susvisé, en vue du prononcé de la déclaration d'utilité publique au profit de la ville d'Epinal.

D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la délibération.