



**Opération de Restauration Immobilière
au sein du site patrimonial remarquable de la ville de Dole**

CONCERTATION PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

NOTE EXPLICATIVE

CONTEXTE	3
I. LES ENJEUX DOLOIS	4
1. LA REQUALIFICATION DU PARC PRIVE SUR LE CENTRE ANCIEN DE DOLE	4
2. LES ENJEUX DU TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE ET DEGRADE EN CENTRE HISTORIQUE.....	5
II. L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI).....	6
1. QU'EST-CE QU'UNE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE	6
2. QUELS SONT LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR UNE ORI.....	6
3. QUELS SONT LES IMMEUBLES CIBLES PAR UNE ORI ?	6
4. QUE DOIVENT FAIRE LES PROPRIETAIRES DONT L'IMMEUBLE EST CIBLE PAR L'ORI ?.....	7
5. QUELLES SONT LES PRINCIPALES ETAPES DE LA PROCEDURE ?.....	7
III.LE PROJET D'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE DANS LE CENTRE ANCIEN DE DOLE.....	8
IV. LES MODALITES D'INTERVENTION.....	8
1. L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT – RENOUELEMENT URBAIN : LE VOLET INCITATIF	9
2. L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE : LE VOLET COERCITIF.....	9
V. ANNEXES	10
1. LE PERIMETRE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE	10
2. LES IMMEUBLES PRESENTANT DES SIGNES DE DEGRADATIONS	11

CONTEXTE

Ville centre de 23 373 habitants, d'une agglomération comptant 47 communes pour 53 814 habitants (Insee 2018), Dole possède un patrimoine très riche hérité de périodes successives, marqué par une forte concentration de bâtiments classés monuments historiques dans le centre ancien.

Le 23 juin 1967, cet ensemble urbain est rassemblé au sein d'un site patrimonial remarquable (ex-secteur sauvegardé) issu de la Loi n° 62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière, dite loi « Malraux ». Celle-ci vise alors à favoriser la rénovation urbaine des quartiers historiques dégradés menacés ainsi que des tissus urbains caractéristiques dont il convient de préserver la mémoire. Elle est ainsi garante de la protection de territoires riches d'un patrimoine remarquable et diversifié.

Ses grands principes ont été traduits dans un cadre réglementaire spécifique à ces territoires, élaboré à l'échelle du périmètre du site patrimonial remarquable, sous la forme d'un plan d'urbanisme intitulé plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Mais cet espace urbain doit aujourd'hui répondre à de nouvelles préoccupations conjuguant qualité de vie, esthétisme, dynamisme économique, mais aussi revalorisation de l'habitat et accessibilité. En effet, bien que le site patrimonial remarquable compte toutes les fonctions urbaines classiques (administratives, culturelles, pédagogiques, sportives, touristiques, etc.), il connaît, à l'instar de nombreux centres-villes, des difficultés liées entre autres à ses conditions d'accès et à l'augmentation de la vacance des logements et des commerces.

C'est pour tenter d'endiguer ces difficultés que la Communauté d'Agglomération du Grand Dole et la Ville de Dole ont mis en œuvre des actions combinées visant l'amélioration de l'habitat, la dynamisation du commerce, et la requalification des espaces publics.

Ce renouveau du centre-ville au travers d'un renouvellement urbain adapté aux attentes contemporaines constitue une opportunité pour assurer une valorisation du patrimoine soucieuse de permettre à la population de réinvestir le centre-ville dans toutes ses composantes.

Sur le volet « habitat », les collectivités ont décidé de mettre en œuvre différents outils d'intervention susceptibles de remédier à la déqualification d'une part croissante du patrimoine bâti de la ville comme la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), une opération de mise en valeur des façades et parties communes ; et étudie aujourd'hui le lancement d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

L'ampleur et la nature même de l'opération trouvera sa cohérence grâce à une bonne compréhension des attendus et une prise en compte des visions de tous les acteurs concernés (habitants, acteurs économiques, professionnels de l'immobilier, collectivités locales...).

I. Les enjeux dolois

1. La requalification du parc privé sur le centre ancien de Dole

Le développement de Dole a connu des phases d'extension du XI^e au XV^e siècle, puis des périodes de reconstruction intramuros jusqu'au XVIII^e siècle où, libérée des fortifications, la ville s'est étendue sur le plateau, d'abord timidement, puis de manière exponentielle avec l'industrialisation et l'arrivée du chemin de fer.

Dans une période plus contemporaine, et afin de répondre aux exigences de développement économique et démographique, le développement s'est poursuivi sur les communes périphériques et aujourd'hui dans les communes péri-urbaines, lesquelles ont construit de nouveaux logements venus concurrencer le centre ancien en offrant des habitations proposant diverses prestations peu présentes dans le centre ancien (maisons individuelles, stationnement, espaces extérieurs végétalisés...).

Cela se traduit par une perte d'attractivité du centre ancien caractérisée par :

- Un taux de vacance de 24 %, une proportion trois fois supérieure à ce qui est mesuré dans le reste de la commune.

Parmi les raisons de la vacance, qui touche particulièrement les trois principales rues commerçantes, les plus courantes sont les surfaces trop exigües, les mauvaises distributions et luminosités intérieures, les problèmes d'accès et de disponibilité des logements liés aux baux commerciaux du rez-de-chaussée.

- Un parc de logements fortement marqué par la prédominance de l'offre locative privée.

Le parc total de 1925 logements, soit 15 % du parc total de la ville de Dole, comporte pas moins de 1000 logements locatifs, très majoritairement privés. Ainsi, 27 % de l'offre locative privée de la ville de Dole est concentrée dans le centre ancien. A l'inverse, il est recensé seulement 380 propriétaires occupants.

- Une offre de logements en collectif, de petites tailles, et peu confortables.

Le tissu urbain dense ne laisse que peu de place aux logements individuels, par conséquent l'intégralité des autres logements sont regroupés dans des immeubles collectifs, qui dans plus d'un cas sur deux sont soumis à un régime de copropriété. On dénombre également une très forte proportion de logements de petites tailles, seulement 17 % de plus de 3 pièces, phénomène encore plus marqué dans le parc locatif privé où l'on atteint 60 % de logement d'une ou deux pièces.

Enfin le centre ancien fait état, pour 20 % de son parc de logements, d'un état d'inconfort et de dégradation.

- Un fort taux de rotation, proche de 30% par an dans le parc locatif privé.

Les attentes en matière d'habitat s'exprimant généralement en termes de confort du cadre de vie, de vue et d'ensoleillement, de fonctionnalité et d'accessibilité, de stationnement, de sécurité... il s'agit de faire « revenir » sur le centre historique des publics très divers : ménages lassés de l'habitat individuel périphérique, jeunes et seniors attirés par la proximité des services, etc.

L'enjeu est de mettre sur le marché, différents types d'habitats de centre-ville, en utilisant les possibilités de mutation du bâti.

2. Les enjeux du traitement de l'habitat indigne et dégradé en centre historique

La rénovation de l'habitat ancien et la requalification urbaine sont des enjeux majeurs pour les villes historiques denses comme Dole qui jouissent d'un patrimoine bâti exceptionnel mais parfois dégradé couplé à de rares opportunités foncières.

Les bilans des politiques menées ces dernières années aboutissent tous à la conclusion de la nécessité d'appréhender différemment la politique d'amélioration de l'habitat.

En effet, les programmes d'amélioration de l'habitat aux seules fins incitatives montrent parfois leurs limites face à des situations complexes concernant notamment :

- Des biens en désuétude attribués à des propriétaires indécidés, insolubles ou simplement négligents ;
- Des immeubles dont la situation est si dégradée que l'initiative privée n'est plus envisageable et nécessite une implication plus forte de la puissance publique.

Face au caractère d'urgence de certaines situations, la collectivité a dû se résoudre à mettre en place des dispositifs complémentaires plus coercitifs, seuls capables d'inverser les tendances observées jusque-là.

La stratégie locale en faveur du parc privé ancien sur la ville de Dole repose sur un socle d'outils d'intervention :

- La révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable ;
- En collaboration avec l'Anah, la relance d'une politique incitative en faveur des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs à travers une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable ;
- La mise en œuvre de subventions en faveur de mise en valeur des façades ;
- La mise en œuvre de subventions pour la réhabilitation des parties communes ;
- L'octroi de place de stationnement dans les parkings à barrière pour les nouveaux accédants ayant la qualité de propriétaire occupant.

Ces mesures incitatives sont ainsi complétées par d'autres dispositifs plus coercitifs :

- Les arrêtés de péril, ordinaire ou imminent, sur les immeubles menaçant ruine ;
- La mise en place de mesures coercitives à travers les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) qui font l'objet de cette note explicative.

II. L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI)

1. Qu'est-ce qu'une opération de restauration immobilière

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure prévue par le code de l'urbanisme (article L313-4) qui « consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. »

Les ORI constituent des opérations d'aménagement, qui permettent à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne.

L'ORI étant engagée à l'initiative des collectivités publiques, les travaux de restauration sont déclarés d'utilité publique (DUP) puis notifiés individuellement aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. A défaut la procédure de cessibilité de leur bien peut être engagée.

Les travaux doivent aboutir à la restauration complète des immeubles par les propriétaires qui, lorsqu'ils s'engagent à respecter certaines conditions, peuvent bénéficier de subventions et d'un régime fiscal avantageux.

2. Quels sont les objectifs poursuivis par une ORI

L'ORI poursuit les objectifs suivants :

- Lutter contre les situations de logements indignes et non décents ;
- Résorber la vacance en remettant des logements inoccupés sur le marché ;
- Reconquérir le parc d'habitat privé et diversifier l'offre de logements ;
- Faciliter les mutations foncières et immobilières ;
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ;
- Accompagner la requalification urbaine et les mutations du territoire.

3. Quels sont les immeubles ciblés par une ORI ?

Tous types d'immeubles ayant vocation d'habitation (comprenant le cas échéant des locaux commerciaux) sont potentiellement concernés par le champ de la restauration immobilière. Ces immeubles doivent être dans un état de dégradation suffisant pour que, au regard des conditions d'habitabilité, soient justifiés des travaux relevant de l'utilité publique.

Le recours à l'ORI se justifie notamment :

- Lorsque l'on est en présence de difficultés freinant la réhabilitation : grande vétusté, insalubrité, vacance structurelle ;
- Lorsque des dispositifs incitatifs n'ont pas suffi.

4. Que doivent faire les propriétaires dont l'immeuble est ciblé par l'ORI ?

Les propriétaires des immeubles sous ORI :

- Doivent réaliser les travaux prescrits dans la Déclaration d'Utilité Publique ;
- Peuvent faire jouer leur droit de délaissement ;
- Sans accord amiable trouvé avec la collectivité, l'ultime possibilité est l'expropriation.

Dans les deux derniers cas, la collectivité devra acquérir le foncier.

Les immeubles sous DUP travaux sont éligibles aux aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Les propriétaires pourront ainsi bénéficier des aides financières mises à disposition dans le cadre de l'OPAH-RU « Cœur de Ville » lancée en juillet 2016 qui regroupe les aides de l'Anah et des collectivités.

Les aides aux travaux pour ce type de projet peuvent être cumulées avec les avantages fiscaux en lien avec le Site Patrimonial Remarquable avec Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (dispositif de défiscalisation MALRAUX) notamment.

5. Quelles sont les principales étapes de la procédure ?

Trois phases sont nécessaires pour la mise en œuvre d'une ORI :

Phase 1 :

Suite à l'étude préalable de mise en œuvre de l'ORI réalisée lors de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU menée par le groupement d'études, SOLIHA Jura et Au-delà du fleuve, identifiant la liste des immeubles les plus dégradés, lancement de la concertation préalable d'une durée minimum d'un mois.

Phase 2 :

- Enquête publique préalable à la DUP portant sur les immeubles ciblés ;
- Arrêté préfectoral déclarant les travaux d'utilité publique (DUP travaux) ;
- Notification de la DUP travaux aux propriétaires.

Phase 3 :

- Enquêtes parcellaires ;
- Notification individuelle aux propriétaires des programmes de travaux prescrits ;
- Arrêtés de cessibilité à l'encontre des propriétaires refusant les travaux ;
- Engagement, si nécessaire, des procédures d'acquisition par voie amiable, préemption ou expropriation.

III. LE PROJET D'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE DANS LE CENTRE ANCIEN DE DOLE

Le périmètre de l'ORI se veut plus resserré que ceux du Site Patrimonial Remarquable et de l'OPAH-RU, se recentrant sur le secteur à plus forte densité, notamment autour des trois artères principales du centre ancien que sont la rue des arènes, la rue de Besançon et la Grande Rue ; mais aussi autour de bâtiment emblématique comme la collégiale Notre Dame.

Les objectifs opérationnels sont :

- Redonner de l'attractivité à des ilots déqualifiés par la présence d'immeubles présentant un état d'abandon total ou partiel ;
- Remettre sur le marché des logements vacants ;
- Développer le logement locatif conventionné ;
- Traiter le logement indigne ;
- Stabiliser ou développer le nombre de logements occupés par leurs propriétaires.

L'intervention couplée à celle de l'OPAH-RU doit permettre d'agir sur :

- La qualité des logements et des immeubles : en les remettant aux normes d'habitabilité actuelles, en rendant salubres et décents les logements présumés insalubres, indécents ou en état précaire, en valorisant le patrimoine bâti et la qualité architecturale des immeubles ;
- La nature des logements : en développant une offre locative de qualité avec charges maîtrisées, en développant une offre attractive pour de nouveaux propriétaires occupants.

IV. LES MODALITES D'INTERVENTION

L'intervention s'appuiera sur trois modes d'actions articulés entre l'incitation et la coercition :

- Un mode incitatif (OPAH-RU) par l'attribution de subventions ;
- Un mode coercitif dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou de l'Opération de Restauration Immobilière, assortie d'une Déclaration d'utilité Publique de Travaux ;
- L'acquisition par un opérateur agissant au nom de la collectivité d'immeubles susceptibles d'être revendus et rénovés par des investisseurs ou des accédants.

1. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain : le volet incitatif

L'OPAH-RU permet de rassembler autour d'un même objectif tous les acteurs susceptibles d'y jouer un rôle déterminant, de mobiliser les différents financements publics nécessaires à l'opération, d'informer les habitants et de les associer au projet, d'assister les propriétaires dans les démarches complexes du montage techniques et financiers de leurs opérations.

Le projet nécessite une forte participation des pouvoirs publics pour être mis en œuvre :

- Les aides de l'ANAH et l'abondement de la collectivité ;
- Les aides spécifiques des collectivités : aides à la mise en valeur des façades, aides à l'amélioration des parties communes, aides au stationnement pour les nouveaux accédants (ville de Dole) ;
- Le Prêt à Taux Zéro pour l'accession ;
- La défiscalisation avec les mécanismes de la loi Malraux dans le cadre du Secteur Sauvegardé.

2. L'Opération de Restauration Immobilière : le volet coercitif

Dans le cas d'immeubles nécessitant une intervention importante, mais dont les propriétaires seraient défaillants, l'ORI permettra de créer une obligation de rénovation (partie II du présent document).

Chaque immeuble a fait l'objet d'une évaluation du mode opératoire le plus adapté à la mettre en œuvre pour arriver à une réhabilitation qualifiante.

Il s'agit d'intervenir sur :

- L'ensemble des immeubles à forte vacance structurelle ;
- Les immeubles dont les logements présentent des signes d'indignité ou de non décence ;
- Les immeubles au bâti extérieur fortement dégradés et/ou présentant une qualité patrimoniale avérée.

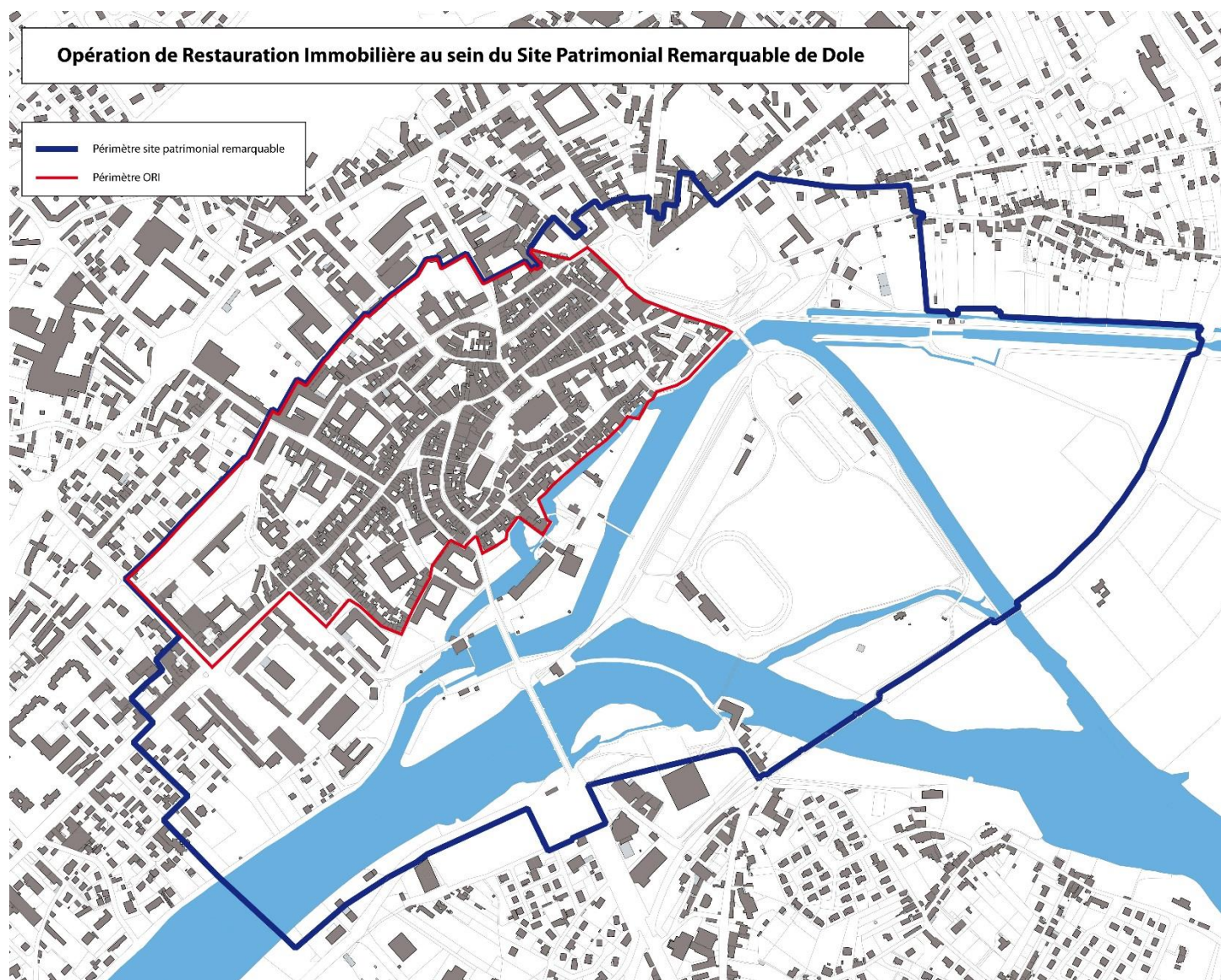
Les propriétaires décidant de réaliser les travaux prescrits seront accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU et pourront mobiliser les différentes aides financières mises à leur disposition.

A l'issue de cette concertation préalable et au vu des conclusions, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole décidera de l'opportunité de poursuivre la démarche.

En cas de décision favorable, le dossier de Déclaration d'Utilité Publique sera préparé par les services communautaires en vue de l'enquête préalable à cette DUP. Une fois l'enquête publique terminée, le Préfet du Département prendra officiellement un arrêté de DUP travaux sur la liste des immeubles retenus.

V. ANNEXES

1. Le périmètre de l'Opération de Restauration Immobilière



2. Les immeubles présentant des signes de dégradations

