



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Opération d'amélioration de l'habitat

Dispositif Opération de Restauration Immobilière – Financement Résorption de l'Habitat Insalubre

Saint-Maixent-l'École : restauration de 6 immeubles

Opération de restauration immobilière



Saint-Maixent-l'École Sources Cerema du Sud Ouest - Urbanis **Un des immeubles à restaurer**

Contexte local :

Saint-Maixent-l'École, située dans le département des Deux-Sèvres, compte actuellement 7 242 habitants. Marquée par un taux de vacance élevé (logements, commerces) et une diminution continue de la population, la ville s'est engagée dans un projet de revitalisation de son centre-ville, constitué d'un noyau très dense (autour de l'abbatiale) et d'un patrimoine de qualité.

Lauréate des Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) :

- « Centre-Bourg » (CB) en 2014 : la ville a signé une convention prévoyant la mise en œuvre d'un plan d'actions dédié à la revitalisation de son centre-ville, avec, pour le volet Habitat, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) et une Opération de Restauration immobilière (ORI), de 2017 à 2022. Les actions, réalisées depuis, ont considérablement amélioré l'attractivité du centre.
- « Petites Villes de Demain » en 2020 : la ville a finalisé le plan d'actions de son Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), signée en avril 2023 (5 ans), qui prévoit la reconduction de l'OPAH-RU-CB et de l'ORI au niveau habitat. Une étude pré-opérationnelle avec évaluation a été lancée en 2022 et devrait se terminer en 2023. L'OPAH-RU-CB a été reconduite d'1 an et l'ORI de 5 ans. Une nouvelle OPAH-RU-ORI devrait être signée en continu.

Projet :

L'ORI, inscrite dans la convention d'OPAH-RU-CB signée en 2017, porte sur 6 immeubles vacants, à usage d'habitation, allant du moyennement au très dégradé.

- **1 seul immeuble** a fait l'objet de travaux réalisés par son propriétaire, **sur 2 logements locatifs**
- **3 immeubles** ont fait l'objet de ventes à des propriétaires privés, qui ont réalisés les travaux, permettant de créer/réhabiliter **10 logements** (9 locatifs privés, 1 occupé par son propriétaire),
- **Les 2 derniers** font l'objet de procédure d'expropriation par la commune, l'objectif étant que les 2 immeubles trouvent preneur, soit auprès de propriétaires privés, soit de bailleurs sociaux et que les travaux permettent la création de **2 à 4 logements locatifs privés**.

EN BREF

6 immeubles /maisons de ville

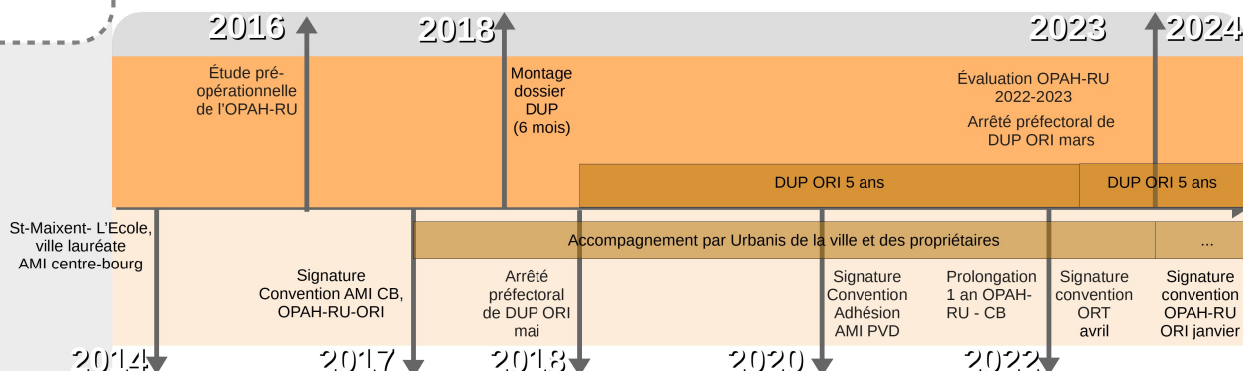
14 à 16 logements privés, dont 13 à 15 locatifs

1 OPAH-RU-CB et 1 ORI reconduites

Une ingénierie spécifique

2 immeubles en expropriation

Réhabilitation de 4 immeubles sans aides Anah



Le dispositif d'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Une ORI est une **opération d'aménagement**, portée par une collectivité publique (commune ou EPCI), qui a pour objectif d'obliger les propriétaires d'immeubles ou d'îlots dégradés, à réaliser des travaux dit « d'habitabilité », conduisant à la réhabilitation complète des bâtis et à la création de logements de qualité à usage locatif ou non, privés ou publics. Ce dispositif contribue à créer des logements, à pérenniser le bâti existant, à améliorer le cadre de vie des habitants, et à rendre attractif et redynamiser un centre-ville.

L'ORI nécessite des **moyens et des compétences spécifiques en ingénierie, en suivi et mise en œuvre** (juridiques, administratives, financières, etc.), s'agissant d'un **dispositif coercitif** (au même titre que les pouvoirs de police du maire et du préfet en matière de Lutte contre l'Habitat Indigne), **mettant en œuvre une politique volontariste d'amélioration de l'habitat**.

Pré-définie dans le cadre d'une étude ad hoc ou pré-opérationnelle à une OPAH RU, qui :

- repère les immeubles et îlots dégradés
- établit un bilan de leur état
- cible ceux à traiter dans le cadre d'une ORI, en fonction des situations
- définit ceux qui font l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP), avec pour chaque immeuble :
 - la liste des travaux d'habitabilité obligatoires
 - à réaliser dans un délais de 3 à 5 ans
 - par le propriétaire, avec ou sans aide Anah, qui peut :
 - « délaisser » son bien au bénéfice de la collectivité
 - le vendre à des propriétaires privés ou bailleurs sociaux
 - sous peine d'être exproprié

Les immeubles ciblés pour une ORI sont des immeubles majoritairement à usage d'habitation.

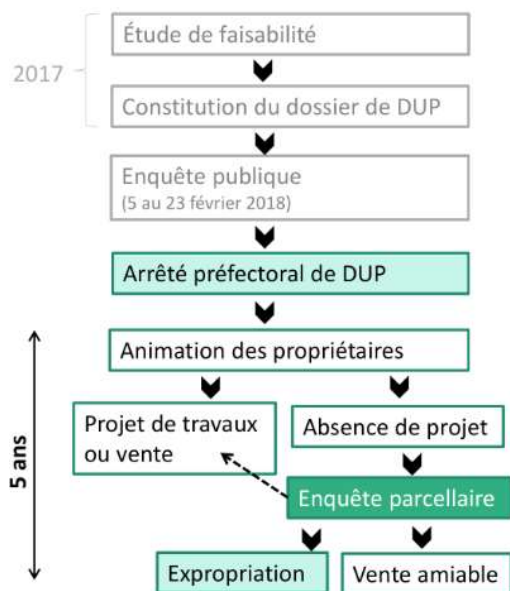
Les locaux annexes, de même que les rez-de-chaussée commerciaux, peuvent être intégrés au périmètre.

En revanche, les immeubles à usage exclusivement commercial en sont exclus.

Les immeubles retenus peuvent être :

- isolés ou constituer un îlot
- en mono-propriété ou copropriété
- vacants ou occupés

Ils doivent être dans un état de dégradation important nécessitant des travaux lourds de réhabilitation.



Sources Urbanis

La mise en œuvre de la procédure d'ORI à Saint-Maixent-L'Ecole :

- Etude pré-opérationnelle à une l'OPAH-RU ou ad hoc : pré-cibler des immeubles et connaître le niveau de leur dégradation.
 - Une douzaine d'immeubles retenus dans un premier temps
- Priorisation et sélection de 6 immeubles : recherche de maisons individuelles dégradées avec jardin de préférence ou possibilité de créer un espace extérieur (suppression de grange, dépendance, etc...), en centre-bourg, vacants, à remettre sur le marché du logement, leur propriétaire les laissant à l'abandon.
 - 5 maisons individuelles et un immeuble situés à proximité des rues commerçantes ont été retenus.
- Signature en 2017 de la convention OPAH-RU-CB intégrant l'ORI.
- Accompagnement de la Ville de Saint-Maixent-L'Ecole par le bureau d'études Urbanis pour l'animation de l'OPAH-RU et de l'ORI, ainsi qu'un avocat spécialisé en ORI : négociation avec les propriétaires pour voir leur projet, les convaincre de faire les travaux et de bénéficier d'aides incitatives de l'OPAH-RU-CB

- Arrêté préfectoral déclarant l'opération d'Utilité Publique, en date du 2 mai 2018, pris après enquête publique, valable pendant 5 ans, n'ayant pas donné lieu à recours contentieux.
- Estimation par le service des domaines du coût d'acquisition des 6 immeubles.
- Estimation du coût des travaux à réaliser : entre 800 et 1000 € le m² HT
- Prise de contact avec les propriétaires pour les informer de leurs obligations, des prescriptions prises sur leur immeuble.
- Relances des propriétaires, accompagnement des nouveaux porteurs de projets en cas de mutation des immeubles, afin de rappeler les prescriptions concernant leur immeubles
- Mise à l'enquête parcellaire des immeubles « bloqués »
- Prise d'un arrêté de cessibilité, expropriant le propriétaire
- Recherche de propriétaires privés ou bailleur sociaux en capacité de réaliser les travaux et produire du logement de qualité et pérenne

Les missions d'Urbanis dans le cadre de l'ORI :

- Accompagnement de la collectivité, dans :
 - le dossier d'enquête publique préalable à la DUP, jusqu'à l'obtention de l'arrêté préfectoral de DUP
 - l'estimation des biens et des travaux
 - le dossier d'enquête parcellaire, jusqu'à l'obtention des arrêtés préfectoraux de cessibilité
- Accompagnement des propriétaires des 6 immeubles et d'éventuels porteurs de projet en cas de mutation :
 - assistance juridique sur :
 - le traitement des situations d'indivision, de succession, etc.
 - la mise en œuvre du droit de délaissement
 - assistance technique sur :
 - la prise en compte des prescriptions de travaux
 - la finalisation du projet de réhabilitation
 - assistance réglementaire sur :
 - la constitution, le dépôt du permis de construire, jusqu'à l'obtention de l'autorisation
 - le suivi des travaux
 - le respect du projet objet du permis
 - assistance administrative et financière :
 - la constitution, le dépôt des dossiers de demande de subvention et l'obtention des subventions

L'étude de repérage et de calibrage de l'ORI : le choix et la localisation des immeubles retenus

Une Opération de Restauration Immobilière ne concerne que certains immeubles dégradés de la collectivité, jugés prioritaires, répondant aux critères d'utilité publique.

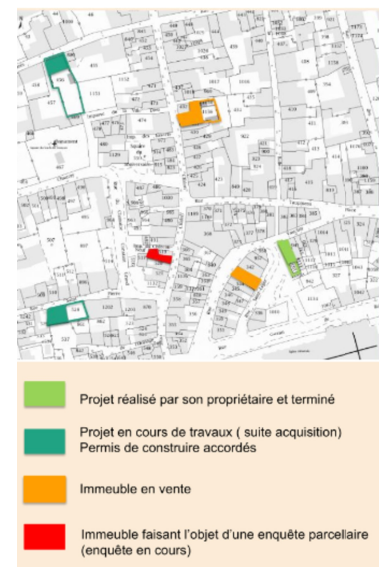
Pour choisir les immeubles faisant l'objet de l'ORI, on procède par étapes avec une étude de repérage, puis de calibrage, menées :

- soit dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle à une l'OPAH-RU.
- soit, notamment pour la deuxième, dans le cadre du suivi et de l'animation de l'OPAH RU, à partir du moment où cette mission est prévue.

L'ORI peut, en fonction du nombre d'immeubles concernés, de leur estimation (en cas de délaissement) et du budget de la collectivité, être reconduite, en même temps que l'OPAH-RU, afin d'étaler dans le temps l'intervention sur les immeubles, îlots dégradés.

Pour l'ORI de Saint-Maixent-l'École, les critères retenus sont les suivants :

- immeubles vacants : l'objectif étant de remettre sur le marché des logements
- immeubles présentant une dégradation importante, intérieur et extérieur : l'objectif étant d'améliorer l'image du centre-ville et d'intervenir sur les cas les plus problématiques
- immeubles situés en centre-ville, si possible regroupés : l'objectif étant d'avoir un meilleur effet levier et un réel impact visuel
- immeubles à fort potentiel d'habitabilité (éclairage, double orientation, superficie adaptée, organisation spatiale répondant aux usages de chaque pièces, etc.) : l'objectif étant d'avoir une nouvelle offre résidentielle de qualité et répondant aux besoins actuels de la population



Localisation des immeubles retenus
Source Cerema du Sud Ouest

Le contenu de la DUP et les obligations des propriétaires

La commune de Saint-Maixent-l'École a été accompagnée par le bureau d'études Urbanis, lui-même associé à un avocat pour la rédaction du dossier de DUP. Selon l'art R. 313-24 du code de l'urbanisme, le dossier de DUP comprend :

- **une notice explicative**
- **le plan et les caractéristiques des immeubles concernés** : adresse, surface de la parcelle, surface bâtie, nombre de niveaux, vacant ou occupé
- **la description des travaux nécessaires, en application** :
 - ✓ **de prescriptions générales, réglementaires, etc** : sur Saint-Maixent-L'École, les immeubles retenus sont situés dans le rayon de protection de 500 mètres des monuments historiques. Les prescriptions ont été établies en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.
 - ✓ **de prescriptions particulières** : elles sont rédigées pour chaque immeuble au vu de la configuration, de l'état et de la qualité de l'immeuble, le but étant de restituer, restaurer ou préserver le patrimoine architectural et urbain du quartier et d'améliorer la qualité de l'offre résidentielle. Ces prescriptions peuvent porter sur les parties privatives, communes, l'extérieur, ou l'intérieur de l'immeuble (ex : démolition de constructions parasites, remettre en état des fenêtres à meneaux...).
- **une estimation sommaire et globale de la valeur des immeubles** avant restauration, réalisée par le service des domaines
- **une estimation sommaire du coût des travaux prescrits**
- **le délai** accordé aux propriétaires pour **réaliser les travaux**, à compter de la notification de la prise de l'arrêté de DUP ou de la notification de l'enquête parcellaire : **18 mois à 3 ans**.

Accompagnement des propriétaires

Les propriétaires sont accompagnés par le bureau d'étude Urbanis : entretiens, accompagnement dans l'estimation des travaux à réaliser, recherche de financements, etc. Trois cas de figure sont possibles :

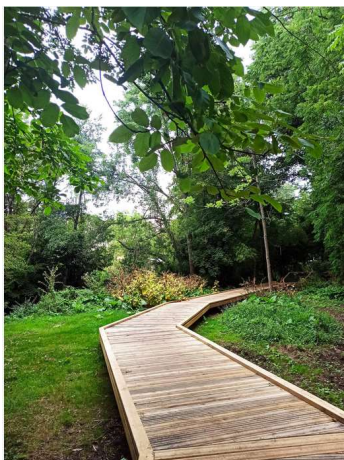
- le propriétaire est d'accord pour faire les travaux : il doit déposer un permis de construire (architecte si l'immeuble > à 150m²) quelle que soit la nature des travaux (intérieurs et extérieurs), une demande de subvention s'il répond / accepte les conditions d'éligibilités et réaliser les travaux.
- le propriétaire décide de mettre en vente son bien : soit il utilise son droit de délaissement et vend son bien à la collectivité, soit Urbanis l'accompagne, le met en contact avec d'éventuels acquéreurs privés ou publics, pour lequel il peut faire des simulations financières, des propositions d'aménagement, etc.

Le nouvel acquéreur public ou privé, sera soumis aux mêmes prescriptions de travaux.

- Le propriétaire refuse de faire les travaux, n'a pas les moyens de les faire, refuse de vendre, est en indivision : Urbanis prépare le dossier d'enquête parcellaire qui peut conduire à l'expropriation, si en cours de procédure le propriétaire ne revient pas sur sa position.

Faire coïncider l'animation de l'ORI et l'animation de l'OPAH-RU est la meilleure solution, car elle permet de déclencher les aides aux travaux. Si l'ORI se prolonge au-delà de la fin de l'OPAH-RU, il est pertinent de reconduire dans la continuité les deux dispositifs, d'autant que le projet de revitalisation inhérent à une OPAH-RU nécessite souvent un délais de réalisation de 10, 15 ans.

→ Aucun des 6 immeubles n'a fait l'objet d'une demande d'aide au titre de l'OPAH-RU.



Mise en valeur des berges de la Sèvre
Source Cerema du sud Ouest

L'insertion de l'Opération de Restauration Immobilière dans le projet urbain


Le projet de revitalisation du centre-ville repose sur plusieurs principes :

- être visible, connu et bénéficier à tous
- dé-densifier le bâti existant, réhabiliter/démolir les bâtis très dégradés et intensifier le paysage ::
 - L'OPAH-RU-ORI accès sur l'habitat, permet, de façon soit incitative (aide à la réhabilitation, aide à la sortie de vacance, aide aux primo-accédants, aide au ravalement de façade, etc.), soit coercitive, de dé-densifier le bâti, de le restructurer, d'en améliorer la qualité, de valoriser le bâti patrimonial, de produire du logement répondant aux attentes actuelles de la population au niveau d'immeubles patrimoniaux, mais aussi d'îlots complets
 - L'OPAH-RU-ORI est accompagnée d'actions multiples : ré-aménagement et végétalisation des espaces publics, notamment ceux où se concentrent les commerces et services, mise en valeur des berges de la Sèvre (création de 4 passerelles, d'espaces verts et de jeux), aménagements d'îlots nouveaux, etc.

Suite de la démarche

La convention OPAH-RU se terminant fin 2022, l'ORI en mai 2023, la ville a lancé en juin 2022 une nouvelle étude pré-opérationnelle, l'objectif étant de relancer en continuité une nouvelle OPAH-RU, voire une nouvelle ORI en 2023.

État des lieux de l'avancement des projets sur les 6 immeubles compris dans l'ORI

Photo avant ORI	Caractéristiques	Avancement	Photo après travaux 2023
	<p>Maison de ville</p> <p>Garage et atelier au RDC Studio avec jardin à l'arrière en RDC Logement en R+1 et 2 occupé par le propriétaire</p> <p>Très dégradée</p>	<p>2020 : travaux d'habitabilité et de ravalement de la façade et du pignon, réalisés par le propriétaire en , sur les 2 logements mis en location :</p> <ul style="list-style-type: none"> • logement en R+1 et 2 • studio en RDC 	
	<p>Maison de ville traversante</p> <p>Très dégradée</p>	<p>2019 : projet des propriétaires de réaliser les travaux avec aides publiques 2020 : Après relance, projet abandonné par les propriétaires qui souhaitent vendre 2022 : Absence de vente et de réaction des propriétaires, Enquête parcellaire 2023 : expropriation en cours projet non défini 1 à 2 logements maximum</p>	<p>Pas de travaux à ce jour</p>
	<p>Maison de ville en R+2 à l'origine transformée en 3 logements locatifs (1 par niveau)</p> <p>Très dégradée (dégât des eaux)</p>	<p>2019 : vente de l'immeuble 2021 : dépôt du permis de construire pour 3 logements locatifs et un garage accolé 2022-2023 : travaux engagés, en cours de finalisation</p>	
	<p>Maison de ville avec 4 logements en R+1 et 2, 1 maison en fonds de jardin Cellule commerciale en RDC Cour et annexe</p> <p>Moyennement dégradée</p>	<p>2020 : vente de l'immeuble par le propriétaire 2021 : montage d'un projet de 6 logements par l'acquéreur. Abandon du projet et remis en vente 2022 : vente de l'immeuble 2023 : projet de permis de construire avec 6 logements maximum</p>	<p>Pas de travaux à ce jour</p>
	<p>Maison de ville</p> <p>Très dégradée</p>	<p>2020 : Succession bloquée entre indivisaires 2022 : enquête parcellaire 2023 : expropriation en cours. Projet non défini. 1 à 2 logements maximum</p>	<p>Pas de travaux à ce jour</p>
	<p>Maison de ville (regroupement de 2 maisons de ville)</p> <p>Moyennement dégradée</p>	<p>2019 : propriétaire en situation de détresse financière Vente de l'immeuble à un particulier 2020-2023 : le propriétaire entreprend lui-même les travaux, encore en cours, en vue d'habiter cette maison 1 seul logement</p>	

LES ENSEIGNEMENTS

- L'ORI est un outil très efficace, qui garantit la production de logements de qualité et une valorisation du patrimoine bâti. Pour autant, son volet coercitif provoque quelques réticences à sa mise en œuvre, qui sont levées, après échanges avec des élus et techniciens ayant mis en œuvre une ORI. D'autant que son objectif principal est d'arriver à convaincre les propriétaires (initiaux ou nouveaux) à faire les travaux de réhabilitation de leur immeuble sans s'engager dans une expropriation, dernière solution à envisager.
- L'ORI permet de contrôler la nature des travaux réalisés dans les immeubles concernés, de s'assurer de leur qualité, de leur conformité au projet ayant fait l'objet d'un permis de construire.
- L'ORI est d'autant plus efficace quant elle est engagée avec une OPAH-RU.
- La collectivité doit se faire accompagner dans la mise en œuvre de l'ORI de bout en bout, par une équipe ayant des compétences spécifiques, notamment juridiques, réglementaires, administratives, etc.
- La collectivité doit prévoir, pour plus d'efficacité des aides spécifiques, pour les immeubles ciblés par l'ORI, afin que les propriétaires (initiaux ou nouveaux) puissent réaliser les travaux prescrits, qui sont en général plus importants que dans un projet de réhabilitation classique, et donc financièrement plus lourds.
- La collectivité doit organiser préalablement le portage et le recyclage foncier des immeubles cibles de l'ORI, afin de bien gérer l'ORI.
- La collectivité doit définir un plan de mise en œuvre d'ORI successives, sur plusieurs OPAH-RU, et s'organiser pour les lancer en continu, notamment si les résultats obtenus sont probants, les capacités financières suffisantes.
- Les temporalités de ces deux dispositifs pouvant être différentes, la continuité des dispositifs doit permettre d'y pallier, et d'éviter toute rupture, arrêt même temporaire de l'ORI, due notamment à l'absence temporaire d'une ingénierie dédiée.
- La collectivité doit poursuivre la procédure jusqu'à l'éventuelle expropriation, pour ne pas se décrédibiliser, prendre le risque de rendre le dispositif inopérant et engendrer une iniquité de traitement entre les propriétaires concernés.
- Attention : quand l'immeuble concerné est occupé, si la collectivité va jusqu'à l'expropriation, elle aura pour obligation de reloger les occupants, en attendant la réalisation des travaux.

POUR EN SAVOIR PLUS

Urbanis – Florence SIROT : florence.siro@urbanis.fr

Ville de Saint-Maixent-l'École – Laurie CHABAUDIE : l.chabaudie@saint-maixent-lecole.fr

DDT 79 – Audrey JEANBILLE : audrey.jeanbille@deux-sevres.gouv.fr

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement
Dter sud-ouest

Rue Pierre Ramond
33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES



Contacts : Léo-Paul CLEMENT et Brigitte POUGET
leo-paul.clement@cerema.fr
Brigitte.Pouget@cerema.fr

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et
du logement Nouvelle-Aquitaine

Directrice de publication : Alice-Anne Médard

Contact : Bénédicte Chautard / Véronique Tanays
Service Aménagement Habitat Paysage et Littoral (SAHPL)
Département Habitat

[Page internet liée au thème](#)

Courriel : pole-privé.dh.sahpl.dreal.na@developpement-durable.gouv.fr