

**Mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) -
Approbation du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité
Publique (DUP)**

Annexe à la délibération :

Liste des 9 immeubles :

Adresses	Statuts	Références cadastrales
12 rue de Clisson	Indivision	AO 291
60 boulevard de la Paix – 32 rue de La Fontaine	Monopropriété	BO 95
16 rue des Chanoines	Copropriété	BR 66
5 rue Thomas de Closmadeuc	Copropriété	BS 7
3-5 rue Ferdinand Le Dressay	Copropriété	BY 22
26 rue des Halles – 7 rue Saint Salomon	Copropriété	BR 187
29 avenue du Président Wilson	Monopropriété	AP 161
29 avenue du Président Wilson	Monopropriété	AP 162
35 avenue Victor Hugo	Monopropriété	AN 302

Description de la procédure :

La procédure ORI se déroule en trois étapes :

- Identification des immeubles et définition des objectifs généraux de restauration et des programmes simplifiés de travaux
- Procédure sollicitant du Préfet la déclaration d'utilité publique de l'opération
- Réalisation d'une enquête parcellaire et détermination d'un programme précis de travaux notifié aux propriétaires

L'identification des immeubles a été accomplie par des diagnostics techniques et des visites réalisés le plus souvent dès 2019 lors de l'étude de préfiguration de l'OPAH RU. Elle a été complétée depuis 2021 dans le cadre de l'OPAH-RU sur la base des échanges avec les propriétaires, de signalements de certains locataires ou propriétaires ainsi que d'éventuelles mesures administratives qui ont pu être prises (arrêtés de mise en sécurité ou d'insalubrité, constats d'infractions au règlement sanitaire départemental).

Au regard de ces éléments et après analyse de la situation de chacune des adresses, neuf immeubles ont été identifiés prioritairement sur la base de critères croisant l'état de dégradation des immeubles et des conditions d'habitabilité, le « blocage » de la situation entendu comme l'absence ou l'insuffisance de travaux réalisés depuis plusieurs années au regard du niveau de dégradation de l'immeuble ou des logements, une vacance prolongée de certains logements en raison de leur caractère inhabitable

et enfin un risque de dévalorisation du patrimoine architectural et urbain. Ces neuf immeubles représentent environ 45 logements dont 19 étaient vacants lors de l'établissement du dossier.

A l'issue d'une enquête publique, le Préfet pourra décider de déclarer d'utilité publique l'ORI.

A la suite de la déclaration d'utilité publique, une phase dite d'animation se déroulera pendant plusieurs mois afin d'accompagner les propriétaires pour que ces derniers réalisent les travaux ou décident de vendre leur bien, les acquéreurs étant alors à leur tour tenus de réaliser les travaux.

C'est à la fin de cette phase d'animation que la ville pourra décider de réaliser l'enquête parcellaire puis de notifier aux propriétaires un programme de travaux détaillés à réaliser. Après un temps d'échanges, en cas de refus ou de non réponse de leurs parts, la ville pourra alors procéder à l'expropriation.
