



**Opération de Restauration Immobilière (ORI)
dans le centre ancien de la ville de LONS-LE-SAUNIER**

CONCERTATION PREALABLE

DOSSIER DE PRESENTATION

- Janvier 2025 -

CONTEXTE.....	3
I. LES ENJEUX LEDONIENS.....	4
1. L'ENJEU DE LA REQUALIFICATION DU PARC PRIVE SUR LE CENTRE ANCIEN DE LONS-LE-SAUNIER	4
2. LES ENJEUX DU TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE ET DEGRADE EN CŒUR DE VILLE	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 POURSUMS PAR UNE ORI ?.....	6
3. QUELS SONT LES IMMEUBLES CIBLES PAR UNE ORI ?.....	7
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.....	L
E PROJET D'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE DANS LE CENTRE ANCIEN DE LONS-LE- SAUNIER	8
IV. LES MODALITES D'INTERVENTION.....	8
1. L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT – RENOUVELLEMENT URBAIN : LE VOLET INCITATIF.....	8
2. L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE : LE VOLET COERCITIF.....	9
V. ANNEXE.....	10
PERIMETRE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE.....	10

CONTEXTE

Situé au carrefour entre les agglomérations de Besançon, Chalon-sur-Saône et la métropole de Lyon, et desservi par l'A39, Espace Communautaire Lons Agglomération s'étend sur 32 communes, accueillant une population totale d'environ 35 000 habitants.

La ville de Lons-le-Saunier, préfecture du Jura, est la deuxième ville du département en nombre d'habitants. Celle-ci compte toutes les fonctions urbaines classiques : administratives, culturelles, d'enseignement, sportives, touristiques.

Malgré un centre-ville qui a su maintenir son activité commerciale, ce dernier connaît depuis plusieurs décennies une hausse de sa vacance résidentielle.

De nombreuses Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat se sont déroulées sur la ville de Lons-le-Saunier et son agglomération depuis 1980. Des centaines de logements ont ainsi été rénovés ces 40 dernières années et les potentialités de réhabilitations simples semblent aujourd'hui être épuisées. À l'inverse, **les opérations qui se sont tenues ces dernières décennies n'auront jamais suffi à requalifier les immeubles et îlots les plus dégradés du centre-ville.**

Depuis 2018, Lons-le-Saunier fait partie des 222 villes retenues dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville ». Ce dernier vise à redynamiser les centres villes et relancer l'attractivité économique des villes moyennes. Ce programme repose sur 5 axes :

- Réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville ;
- Développement économique et commercial ;
- Accessibilité, mobilité et connexions ;
- Espaces publics et patrimoine ;
- Accès aux équipements et services publics.

Dans ce contexte, Espace Communautaire Lons Agglomération, avec l'appui des villes de Lons-le-Saunier, Montmorot et Perrigny, a souhaité **relancer une dynamique de réhabilitation recentrée en cœur de ville, à travers la mise en œuvre d'une OPAH – Renouvellement Urbain avec l'intention de traiter une partie du parc de logements vacants et très dégradés, laissé de côté depuis des années, à travers des dispositifs ambitieux et innovants.**

En accord avec les services de l'Etat et du Département, une étude pré-opérationnelle s'est ainsi déroulée en 2020, et a constitué pour les collectivités et ses partenaires un temps de réflexion riche, permettant de définir une nouvelle stratégie d'intervention sur l'habitat pour impulser et élargir la dynamique du projet urbain.

Pour parvenir à redynamiser cette centralité, le traitement des situations les plus lourdes est prioritaire, afin de répondre aux exigences actuelles des habitants. Il s'agit également de trouver les armes pour valoriser la vie en ville et favoriser l'accueil de nouvelles populations.

La mise en œuvre de l'OPAH-RU se fait en étroite synergie avec l'ensemble des actions initiées dans le cadre plus large du projet Action Cœur de Ville.

Elle prévoit également la possibilité de déclencher un volet coercitif, au travers du lancement d'une ORI, Opération de Restauration Immobilière.

I. Les enjeux lédoniens

1. L'enjeu de la requalification du parc privé sur le centre ancien de LONS-LE-SAUNIER

Un parc de logements fortement marqué par la vacance, la prédominance de l'offre locative privée et la concentration de ménages moins aisés

La ville de Lons-le-Saunier concentre 63 % des logements vacants de l'agglomération lédonienne. Le taux de vacance de logements s'élève à près de 17% dans le centre ancien de Lons-Le-Saunier, avec un pic à 20 % dans certaines rues du cœur de ville. En sus, plus du tiers de ces logements vacants le sont depuis plus de 3 ans et marquent la difficulté de faire sortir certains immeubles d'une vacance de longue durée. Ces derniers sont souvent des immeubles anciens, dégradés, dont les coûts de remise en état sont conséquents.

Des campagnes de courriers sur la base des fichiers "Zéro logement vacant" ont été lancées, avec plus de 400 propriétaires contactés sur le centre-ville. Elles ont permis de corriger les fichiers et ont conduit une partie des propriétaires à réhabiliter leurs biens ou les mettre en vente, avec l'accompagnement mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU. Le nombre de logements vacants est passé de 673 en 2022 à 540 en 2024.

L'offre de logements locatifs privés conventionnés n'a jamais cessé de diminuer ces dernières années sur la ville, et particulièrement dans son cœur historique, passant de plus de 400 logements conventionnés à moins de 180 aujourd'hui. De plus beaucoup de conventions encore actives arriveront à leur terme dans les 5 prochaines années si elles ne sont pas renouvelées. C'est donc un véritable enjeu pour ECLA et la ville de Lons-le-Saunier que de pouvoir renouveler le volume de logements conventionnés.

Aussi, l'hyper-centre de Lons-le-Saunier concentre principalement des logements locatifs privés, pour une part importante en état très moyens faute de rénovations, en particulier thermiques, ces dernières années. En comparant les niveaux de vie par quartier, le cœur de la ville fait partie des quartiers les plus pauvres avec le quartier d'habitat social de la Marjorie. Les actions prévues, à travers cette OPAH-RU, visent à redévelopper le parc locatif conventionné de manière raisonnée, en favorisant des projets mixtes : loyers libres, conventionnés sociaux et très sociaux.

Une offre de logements quasi-exclusivement en collectif, des typologies inadaptées et peu confortables

De par sa densité et sa morphologie bâtie, la ville de Lons-le-Saunier est marquée par la forte présence de logements collectifs (4 sur 5 logements). Dans le centre ancien, la plupart des immeubles sont des mono-propriétés, avec des propriétaires majoritairement âgés (25% d'entre eux sont âgés de plus de 75 ans) et pour partie n'habitant pas sur place.

Pour que le logement soit en adéquation avec l'évolution de la population, notamment l'augmentation des petits ménages, il est nécessaire de continuer à développer des petits logements afin de répondre à tous les besoins du parcours résidentiel. De fait aujourd'hui 46 % des personnes vivent seules alors que l'offre en petits logements T1 et T2 ne représente que 13 % du parc.

Les typologies de logements T3 et T4 ne sont plus le standard recherché : en témoignent les nombreuses annonces immobilières de T3 libres qui ne trouvent pas preneur. En outre, si les T3 et T4 du centre ancien proposent des surfaces plus importantes, ils souffrent trop souvent d'une configuration peu adaptée.

A l'inverse, l'offre de petits logements de qualité semble encore insuffisante sur le cœur de ville selon le regard des professionnels de l'immobilier. Dans le même temps, l'offre de grands appartements ou de maisons de villes est quasiment inexistante et ne permet donc pas de

répondre à la demande de familles.

Enfin le centre ancien de Lons-le-Saunier a la particularité de regrouper de nombreux logements peu qualitatifs ou dégradés et des ménages en grande partie aux ressources modestes, voire très modestes, avec une médiane de revenus sur la ville de 20.580 euros seulement, et un taux de pauvreté élevé, atteignant 21 % en 2021.

Avec la conjugaison de ces deux phénomènes, l'indicateur du « Parc Privé Potentiellement Indigne » y atteint des records.

Compte tenu de ses difficultés, le parc de logements au sein du centre-ville est soumis à un fort taux de vacance, notamment de longue durée, et ne permet pas de répondre à la demande actuelle.

Un desserrement des ménages et une population vieillissante

Globalement, la ville de Lons-le-Saunier a connu un déclin démographique constant depuis la fin des années 1970, contrairement à l'agglomération dont la population a stagné.

L'hyper-centre accueille de nombreux ménages vivants seuls. Sur la ville entière, les ménages d'une seule personne représentent 55% du total des ménages.

Par ailleurs, si le phénomène de vieillissement est encore relativement peu marqué dans l'hyper-centre, il est plus visible en périphérie et s'explique par la présence de logements plus adaptés (résidences avec ascenseur ...). Il est donc important de prendre en compte ce phénomène de vieillissement et de proposer une offre adaptée et de qualité à destination de ces publics, notamment dans l'hyper-centre qui offre la proximité des commerces et services.

En synthèse, le centre de Lons-le-Saunier souffre aujourd'hui d'une difficulté à attirer de nouveaux habitants.

Les attentes en matière d'habitat s'expriment généralement en termes de confort du cadre de vie, de vue et d'ensoleillement, de fonctionnalité et d'accessibilité, de stationnement, de sécurité ... L'enjeu est de mettre sur le marché différents types d'habitats de centre-ville, en utilisant les possibilités de mutation du bâti. Avec des priorités d'une part à des logements de petite taille à prix modérés, et d'autre part à des logements plus « haut de gamme ».

Il s'agit de faire « revenir » sur le centre historique des publics très divers : jeunes familles, ménages lassés de l'habitat individuel périphérique, jeunes et seniors attirés par la proximité des services, etc.

2. Les enjeux du traitement de l'habitat indigne et dégradé en cœur de ville

La rénovation de l'habitat ancien et la requalification urbaine sont des enjeux majeurs pour les villes historiques denses comme Lons-Le-Saunier qui jouissent d'un patrimoine bâti de grande qualité 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.

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

- Les arrêtés de mise en sécurité sur les immeubles menaçant ruine ;
- La mise en place de mesures coercitives à travers une Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui fait 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, lorsqu'elle fait face à des situations de blocages avérées, 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 pour décider les propriétaires à rénover leurs biens.

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 et avantages fiscaux mis à disposition dans le cadre de l'OPAH-RU « Cœur de Ville » lancée en février 2022 qui regroupe les aides de l'Anah et des collectivités.

5. Quelles sont les principales étapes de la procédure ?

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

Phase 1 :

- Etude préalable de mise en œuvre de l'ORI : réalisée lors de l'étude pré- opérationnelle de l'OPAH-RU.

Les premières années d'animation de l'OPAH-RU ont reposé sur la mise en avant des dispositifs de subventions pour inciter les propriétaires volontaires à engager des opérations de réhabilitation.

- Devant le blocage de certaines situations, la collectivité a décidé la mise en place de l'ORI à l'automne 2024, et de lancer la phase de concertation publique préalable.

Phase 2 :

- Enquête publique préalable à une première DUP portant sur les immeubles prioritaires 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 LONS-LE-SAUNIER

Le périmètre de l'ORI se veut plus resserré que celui de l'OPAH-RU, se recentrant sur le cœur de ville de LONS-LE-SAUNIER (cf. périmètre en annexe).

Les objectifs opérationnels sont :

- Redonner de l'attractivité à des îlots 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 deux 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.

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 technique et financier de leurs opérations.

La mise en œuvre de l'OPAH-RU dans son volet incitatif mobilise de nombreux dispositifs et partenariats financiers :

- Des aides à la réhabilitation dans le respect des critères définis par l'Anah, en s'adaptant aux spécificités locales ;
- Des cofinancements des partenaires de l'opération pour favoriser les réhabilitations de qualité : Espace communautaire Lons Agglomération, ville de Lons-Le-Saunier, Département du Jura, Action logement ;
- Des aides à la réhabilitation thermique pour lutter contre la précarité énergétique ;
- L'accompagnement, par des aides ciblées, au développement d'une offre de logements locatifs conventionnés et de qualité, permettant de valoriser le patrimoine par la réalisation de réhabilitations d'immeubles entièrement ou partiellement vacants ;
- Un dispositif de repérage et de résorption de l'habitat indigne pour lutter contre l'insalubrité et/ou l'indécence des logements occupés afin d'offrir des conditions de vie décentes aux occupants et notamment favoriser le maintien dans leur logement des ménages à revenus modestes et très modestes ;
- Des aides complémentaires pour favoriser l'accession à la propriété en centre-ville.

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 fera l'objet d'une évaluation du mode opératoire le plus adapté à 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 ECLA, Espace Communautaire Lons Agglomération, décidera de l'opportunité de poursuivre la démarche d'ORI.

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. ANNEXE : Périmètre de l'Opération de Restauration Immobilière



Ville de Lons-le-Saunier

Opération Restauration Immobilière

