



Etude pré opérationnelle d'OPAH



Laval (53)

Maître d'ouvrage : Laval Agglomération

Mission :

- Définition des besoins
- Faisabilité

Avancement : Finalisée 2019

Partenaire :

- ABC Conseils

Coordonnées du maître d'ouvrage :
 Mme Florence AVRIL
 Responsable du service Habitat
 Laval Agglomération
 Tél : 02 43 49 43 85
 florence.avril@agglo-laval.fr

objectifs de la mission

Laval Agglomération regroupe aujourd'hui 20 communes et près de 100 000 habitants. Dès janvier 2019, la fusion avec la Communauté de Communes du Pays de Loiron portera le nombre de communes à 34 pour 17000 habitants supplémentaires. La collectivité s'interroge aujourd'hui sur les moyens à mobiliser pour pérenniser le dynamisme de son territoire et venir en aide aux secteurs présentant des signes de fragilité. En agissant sur l'habitat et la mise en valeur de son patrimoine, l'OPAH-RU participe au développement global de l'ensemble du centre-ville. : commerces, services, équipements, espaces publics... en lieu avec l'opération Cœur de Ville qui vise à remettre en valeur certaines places du centre-ville ancien.

Déroulement de la mission :

1. Diagnostic visuel des logements du parc privé de centre-ville, aujourd'hui en partie déqualifié.
2. Réalisation d'enquêtes auprès des habitants et des propriétaires d'immeubles ou de logements
3. Rédaction de la convention

7 secteurs, reflétant la diversité des problématiques, faisant l'objet d'un zoom approfondi



ETAT DES LIEUX :

- **Date de construction :**
- **Bâti R+2+C vacant dans un ensemble**
- **Intérêt patrimonial :** Patrimoine d'accompagnement
- **Potentialité d'habitabilité :** bonne
- **État du bâti très dégradé :** péril imminent (09/2018) ; travaux de confortement en cours
- **Propriétés multiples :** complexité particulière à gérer



AVANTAGES

- Contrôle de la **qualité du projet**
- **Traitement global** des immeubles
- Appel à investisseurs en cas de maîtrise foncière avec revente

INCONVENIENTS

- Temps long
- Recours toujours possible pour contester la DUP

ENJEU PERÇU :

Restauration immobilière
 Le n°11 et 9 justifient une mise sous DUP de travaux.
 Créer les conditions d'une **amélioration globale** significative de la qualité d'habiter en :

- Contrôlant la qualité du projet du propriétaire
- Ou, en se substituant à lui en cas de défaillance

MODE OPÉRATOIRE : Opération de Restauration Immobilière (ORI)

1. Projet à inscrire dans l'OPAH RU, ce tènement étant identifié dans la convention avec l'Anah
2. En **phase opérationnelle**, engager un **dossier d'ORI** pour obtenir une **DUP travaux**
3. Engager l'**animation** dès l'obtention de la DUP travaux pour mettre les propriétaires **devant leurs responsabilités**
4. Aller à l'**enquête parcellaire en cas de blocage** et éventuellement une expropriation
5. En cas de maîtrise foncière, réaliser une **faisabilité architecturale** tenant compte des attentes de la collectivité pour du logement en centre ville (accompagnement envisageable d'un architecte spécialisé)
6. Si nécessaire, réaliser des **travaux préparatoires** avant revente à investisseurs avec obligation encadrée de travaux

INTÉRÊT DE L'OPAH RU :

- Permet d'aider les projets des propriétaires avec des subventions de l'Anah, **notamment pour les projets lourds**, y compris les investisseurs privés
- Permet d'engager une **procédure d'ORI motivée** au regard de la dégradation de certains immeubles (dont celui-ci)
- Ouvre droit à la **déduction fiscale "Mairiaux"** (DUP travaux) Justification pour cet ensemble : la **vétusté, la morphologie urbaine, les problèmes d'habitabilité...**