



ANNEXE 9.2



Procédure
Opération de Restauration Immobilière

Réunion d'information des propriétaires

25 avril 2025

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
DRÔME



Contexte



Le programme Action Cœur de Ville : un investissement fort pour le centre-ville de Montélimar

Une mobilisation forte de la Ville de Montélimar et de la CAMA pour rénover le centre-ville depuis 2020

- **Requalification des espaces publics** du centre-historique (rues Pierre Julien, Poyol, Daujat, 4 Alliances, Place des Clercs...), accès et abords du château
- **Redynamisation commerciale** : projets mixtes (commerces/logements) par la SEM, requalification de locaux et droit de préemption commercial, programme d'animations en centre ville, aides à la rénovation des devantures, chalet du parc
- **Développement culturel et touristique** : rénovation de la collégiale, création de jardins suspendus et mise en valeur du parc du château, parcours signalétique patrimonial, maison Margerie
- **Création d'équipements publics** : la plaine des sports, bâtiment multi activités avenue Espoulette, parkings vélos sécurisés, nouvelle crèche rue des Adhémar
- **Développement des atouts patrimoniaux** : Site Patrimonial Remarquable, opération façade et politique de ravalement obligatoire
- **Opération Rénov' Habitat Montélimar**



L'Opération Rénov'Habitat Montélimar 2023-2028

Une opportunité pour les propriétaires et les investisseurs d'entreprendre des travaux



**Objectif
quantitatif :**

**292 logements réhabilités
en 5 ans**



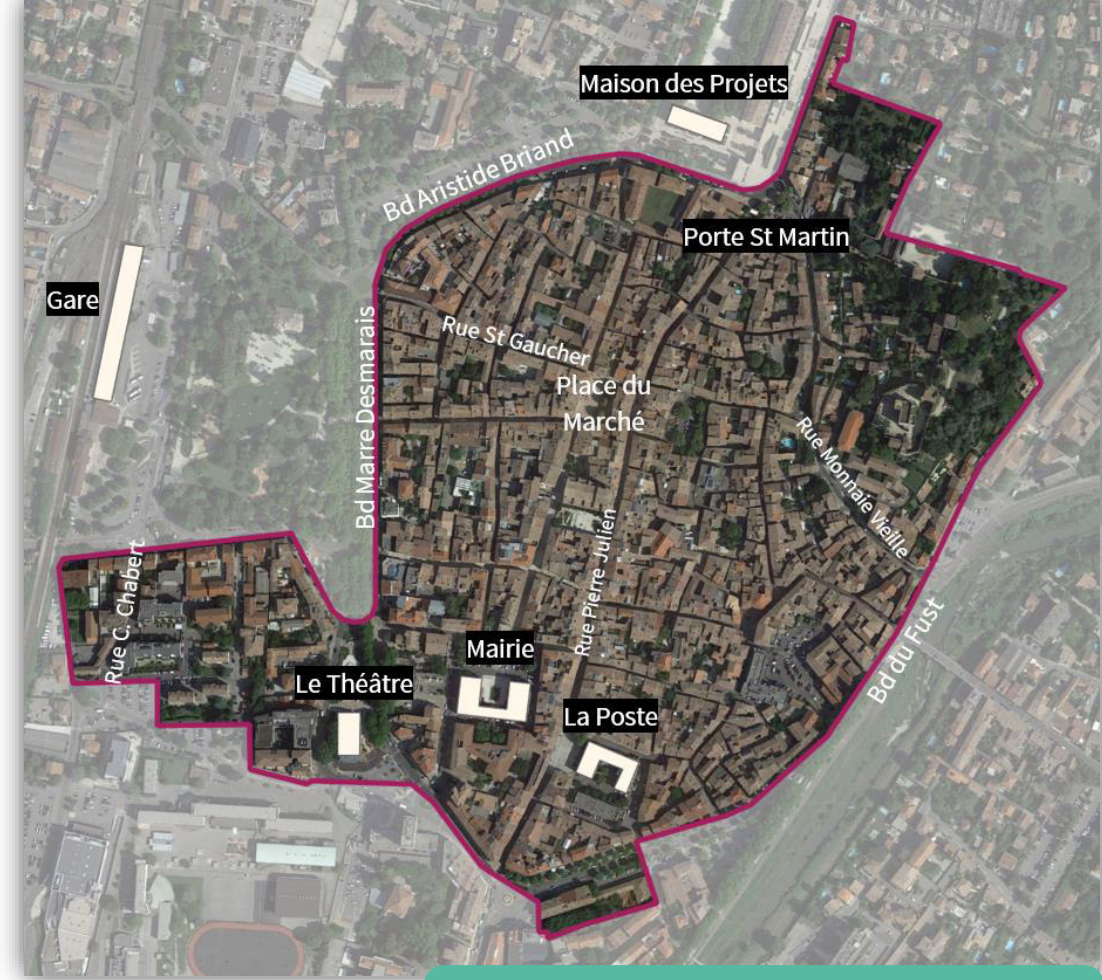
Aujourd'hui, 73 logements accompagnés jusqu'au projet !

14 propriétaires occupants, 19 logements locatifs (qui étaient vacants),
40 logements en copropriété

Une forte dynamique du côté des investisseurs et propriétaires bailleurs !

Objectif qualitatifs

- ✓ Améliorer la qualité du parc privé pour tous
- ✓ Lutter contre la vacance, l'habitat indigne et la précarité énergétique
- ✓ Valoriser le patrimoine



**Le périmètre concerné
par les aides en centre-ville**



Des aides exceptionnelles pour tout public



Pour tout type de propriétaires

Les primo accédants

→ 4 000 € pour une acquisition

Les propriétaires occupants sous condition de ressources

→ Jusqu'à 63 000 € pour les travaux pour les ménages les plus modestes

Les propriétaires bailleurs/investisseurs sous condition de conventionnement

→ Jusqu'à 60% du montant TTC des travaux sur les parties communes et privatives

→ Jusqu'à 10 000 € de réduction d'impôt (plafonnement niche fiscale)

Les copropriétés

→ Des aides à la constitution en copropriété : jusqu'à 1000 €/logement

→ Pour les copropriétés en difficulté, jusqu'à 70% d'aide aux travaux de parties communes sans plafond de travaux

Une volonté : Accompagner prioritairement les immeubles les plus dégradés

Des situations de forte dégradation et de vacance persistent



12 immeubles en situation de blocage identifiés

Ces immeubles sont ciblés en raison de plusieurs critères (cumulatifs ou non) :

- Un état de forte dégradation
- Une vacance de longue durée
- Un impact fort dans le paysage du centre-ville, du fait de leur localisation

Suite à plusieurs tentatives infructueuses de mobiliser les propriétaires, les élus ont décidé de mobiliser l'outil Opération de Restauration Immobilière (ORI) pour pouvoir déclarer ces **travaux d'intérêt public**

Un potentiel de remise sur le marché de près de 40 logements !

Principe de l'Opération de Restauration Immobilière



Le principe de l'Opération de Restauration Immobilière

Définition et objectifs

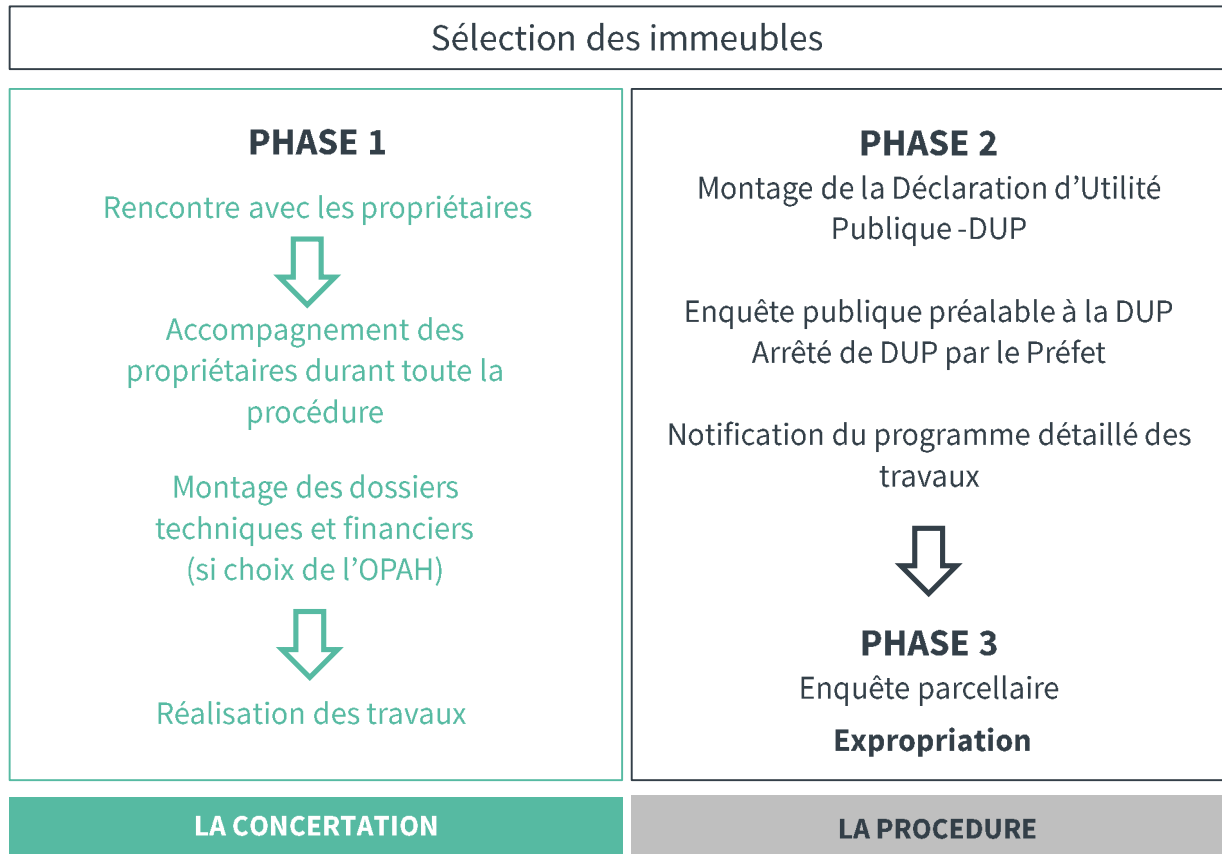
Les ORI sont un outil défini par le Code l'Urbanisme (articles L313-4 à L313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29)

Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) consistent en :

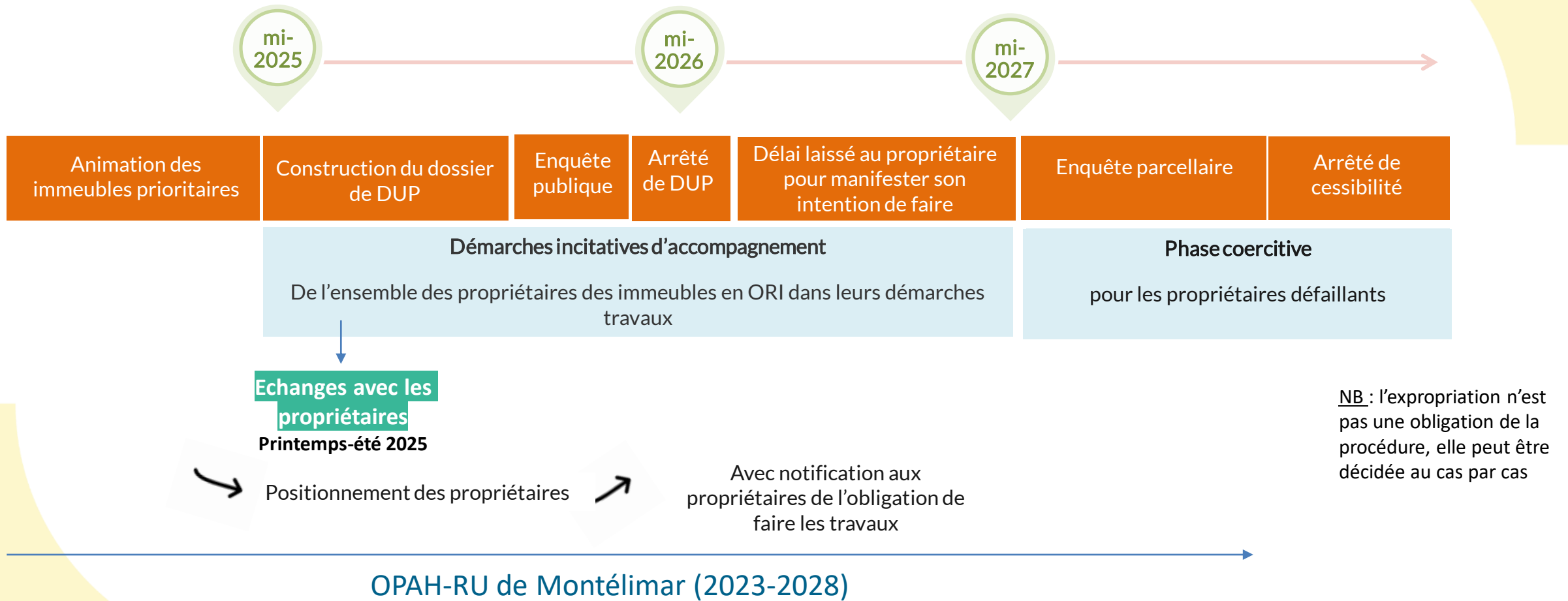
- des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet **la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés.**
- L'ORI rend ces **travaux obligatoires (utilité publique)** pour les immeubles concernés.
- Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés (par le propriétaire ou l'acquéreur, en cas de vente), une procédure d'expropriation peut être engagée.
La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Le principe de l'Opération de Restauration Immobilière

Un outil incitatif puis coercitif



Calendrier de la procédure



Cadre de projet pour le propriétaire



Cadre de projet pour le propriétaire



Suite à la DUP, notification d'un programme de travaux à réaliser

Souhait de
faire les
travaux

Pour les travaux prescrits :

- **Nécessité de déposer un permis de construire**
- Maîtrise d'œuvre obligatoire
- Un délai raisonnable laissé au propriétaire pour manifester son intention de réaliser les travaux (dépôt de permis de construire) – 6 mois à 1 an
- **Un accompagnement neutre, gratuit et personnalisé** pour demander les aides financières renforcées dans le cadre de Rénov'Habitat Montélimar (aides aux travaux et défiscalisation)
- Une possibilité de vendre son bien – la prescription de travaux reste valable pour l'acquéreur
- Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire 1 an après la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) - sauf si l'immeuble est sous arrêté de mise en sécurité ou insalubrité - sur la base d'une estimation de France Domaine

Pas de
souhait de
faire les
travaux

Une équipe de professionnels à votre service

Jusqu'en 2028



Des aides financières exceptionnelles



Un accompagnement gratuit et personnalisé

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
DRÔME

Permanence physique les vendredis matins

Un lieu unique pour les porteurs de projets

La Maison Intercommunale des projets

04 75 00 25 21

maisondesprojets@montelimar-agglo.fr

2, rue du 45^{ème} Régiment, Bâtiment l'Occitan 26200 MONTELIMAR



Annexes



Aides aux travaux pour les propriétaires bailleurs

- Conventionnement de logement **avec** Travaux



SUBVENTIONS



Entre **25%** et **35%** du montant HT des travaux retenus par l'Anah,

Complété par les collectivités et ses partenaires



PLAFONDS DE TRAVAUX

1000 € HT/m² pour travaux lourds

750 € HT /m²

- pour un logement moyennement dégradé
- pour une rénovation énergétique
- pour un changement d'usage

Dans une limite de 80m² par logement

Aides aux travaux pour les propriétaires bailleurs

En centre-ville de Montélimar, des aides renforcées



Immeuble de moins de 3 logements
Aide maximale de **25 000€**/logement

Immeuble de 3 logements et +
30% du montant des travaux TTC
70% sous forme de prêt à 1,59%

Plafond de travaux y compris honoraires :
jusqu'à **1500€/m² TTC** de surface
réhabilitée



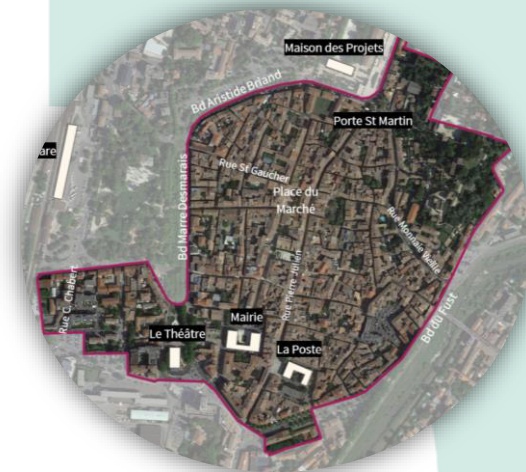
AIDE AUX TRAVAUX LOURDS + PERFORMANCE APRES TRAVAUX

10% du montant HT des travaux, **jusqu'à 8000 €/lgt**
Etiquette B : **6 000€**



OPERATION FACADE

30% du montant des travaux,
plafonné à 15 000€ de subvention
(ou 40% si intérêt patrimonial)



Avantages fiscaux pour les propriétaires bailleurs

Zoom sur le dispositif Loc'avantages : une réduction (crédit) de l'impôt sur le revenu

Une réduction d'impôts annuelle

sur le revenu global de **15 à 65%** des revenus locatifs, sauf pour les SCI à l'IS.



Cumuleable avec une aide financière aux travaux et qui compense la décote des loyers

	Classique	Intermédiation locative
Loc1 :	15%	20 %
Loc2 :	35%	40 %
Loc3 :	/	65 %

Exemple :

Loc 2 : 350€/mois, soit 4 200€/an
-> Réduction d'impôt de 1 680€
(40% de 4 200€)

Avantages fiscaux pour les propriétaires bailleurs

Les autres dispositifs de défiscalisation en centre-ancien

Dispositif	Denormandie	Malraux	Fondation du Patrimoine
Objet	Travaux de rénovation de logement locatif	Travaux de rénovation de logement locatif (9 ans)	Travaux d'intérêt patrimoniaux, visible pour le public
Périmètre	Opération revitalisation du territoire	Site patrimonial remarquable	Site patrimonial remarquable
Réduction d'impôt	12% si période de location de 6 ans 18% si période de location de 9 ans 21% si période de location de 12 ans Avantage fiscal calculé sur le prix de revient net du logement (prix d'acquisition + montant de travaux) Loyers plafonnés	22 % du montant des travaux Réduction non soumise au plafonnement des niches fiscales Travaux plafonnés à 400 000 € sur 4 ans Pas de plafonnement des loyers 	
Travaux déductibles			100 % des travaux éligibles, déductibles du revenu imposable ou des revenus fonciers