

**Dossier d'enquête préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)**

Requalification du centre-ville de Trévoux

NOVEMBRE 2023





Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) centre-ville de Trévoux

1. Préambule

- 1.1 L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières (ORI)
- 1.2 Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- 1.3 Les droits et devoirs liés à l'ORI

2. Notice explicative

- 2.1 L'objet de l'opération : les enjeux pour le centre-ville
- 2.2 La mise en place de l'Opération de Restauration immobilière
 - 2.2.a. La logique de sélection des immeubles
 - 2.2.b. L'organisation de la concertation publique
 - 2.2.c. Les éléments d'information sur les immeubles retenus
 - 2.2.d. Les solutions de relogement
- 2.3 Etat général des immeubles
- 2.4 Les prescriptions de travaux
 - 2.4.a Les prescriptions générales
 - 2.4.b Les prescriptions particulières à chaque immeuble
 - 2.4.c Les fiches immeubles

3. Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

4. Annexes

- Annexe 1: Liste des acronymes
- Annexe 2 : Courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la sélection des immeubles
- Annexe 3 : Notice explicative de la concertation préalable à la déclaration d'utilité publique
- Annexe 4 : Courrier d'invitation envoyé aux propriétaires pour la réunion publique
- Annexe 5 : Courriel d'invitation envoyé aux propriétaires pour les réunions individuelles d'information
- Annexe 6 : Délibération du conseil municipal du 22 octobre 2020
- Annexe 7 : Délibération du conseil municipal du 7 juin 2023
- Annexe 8 : Avis du Domaine : estimation sommaire et globale



ECHAUDRON

6

1 | PREAMBULE



1.1 L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières (ORI)

Les ORI sont définies par les articles L313-4 à L313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29 du code de l'urbanisme qui précise leur objet et les étapes de leur mise en œuvre.

Selon l'art L313-4, 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'habilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés. Les bâtiments concernés comprennent au moins pour partie des locaux destinés à l'habitation.

Cette définition implique la réalisation de travaux importants qui peuvent concerner les intérieurs et les enveloppes des bâtiments.

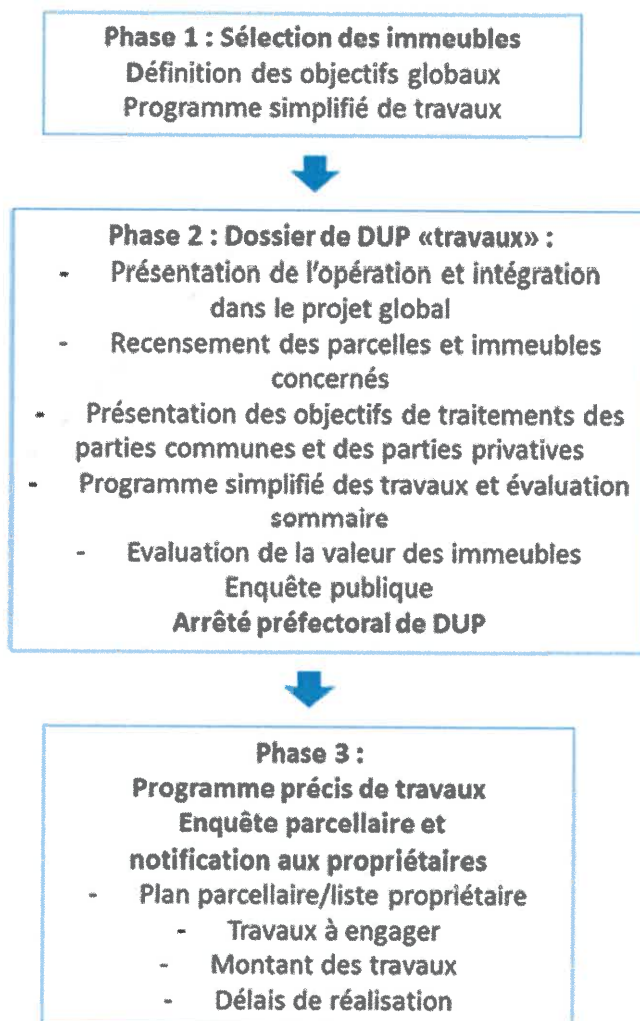
L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés. Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée.

- La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.
- Pour cela, les ORI doivent être déclarées d'utilité publique (art L313-4). Cette déclaration d'utilité publique (DUP) doit être prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- (Art L313-4-1 du code de l'urbanisme). C'est l'objet de la présente enquête.

- Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'art R313-24. Il doit ainsi comprendre :
 1. Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
 2. La désignation du ou des immeubles concernés
 3. L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
 4. Une notice explicative qui :
 - a) Indique l'objet de l'opération ;
 - b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
 - c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;
 5. Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Dans le cas des ORI, le code de l'urbanisme (art L313-4-2) précise que le programme des travaux ainsi que l'enquête parcellaire sont définis après le prononcé de la déclaration d'utilité publique par le préfet.

Les différentes étapes de l'Opération de Restauration Immobilière peuvent ainsi être schématisées comme suit :



1.2 Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Conformément aux obligations fixées par le code de l'urbanisme vues plus haut, la Déclaration d'Utilité Publique doit respecter les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

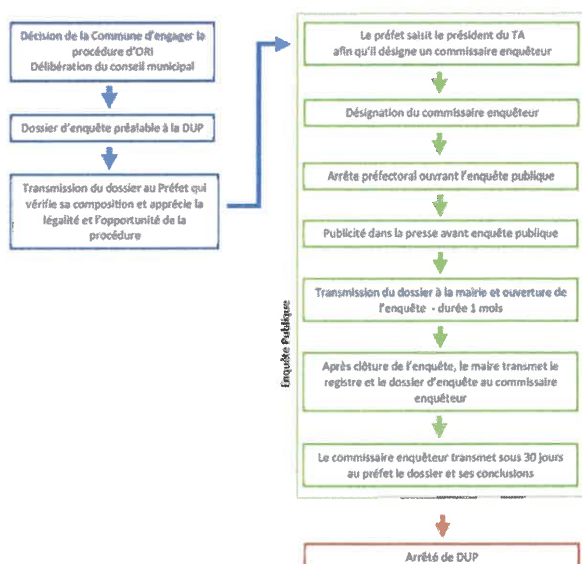
Elle est ainsi soumise aux articles L131-1 à L121-4 qui définissent :

- L'autorité habilitée à déclarer l'utilité publique en l'occurrence le préfet représentant l'Etat,
- La durée de l'enquête : ne peut être inférieure à 15 jours (R.112-12 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)
- La durée de validité de la DUP : 5 ans qui peuvent être portée à 10 ans si l'opération est prévue par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) par exemple.

L'organisation de l'enquête doit par ailleurs respecter les articles :

- R111-1 et R111-2 sur la désignation et l'indemnisation du commissaire enquêteur
- R112-1 à R112-24 qui portent sur la mise en place concrète de l'enquête.
- R131-1 et R121-2 qui désignent l'autorité compétente pour déclarer l'utilité publique

Schématiquement, le déroulement de l'enquête est le suivant :



1.3 Les droits et devoir liés à l'ORI

Pour les propriétaires des immeubles concernés, l'ORI implique une obligation de faire les travaux prescrits. Elle donne également des droits :

- Les propriétaires peuvent faire valoir leur droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent demander à la commune ou à son opérateur foncier par lettre recommandée avec accusé réception avec copie au préfet d'acquiescer leur bien lorsqu'un délai d'un an s'est écoulé à compter de la publication de l'arrêté de DUP.
- Art. L241-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : le délaissement ne peut pas être exercé immédiatement par le propriétaire mais au bout d'un an . Cela déclenche un délai de 2 ans pour acquiescer l'immeuble.
- Par ailleurs, dans le cas où les travaux de restauration nécessiteraient le relogement des occupants de l'immeuble concerné, ce relogement sera à la charge de la commune.

Enfin, dans le cas d'une cession de l'immeuble à un tiers, l'obligation de réalisation des travaux est transférée au nouveau propriétaire.

Par ailleurs, l'ORI s'accompagne de la mise en place d'aides à la réhabilitation à travers des subventions qui pourraient être octroyées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Elles sont conditionnées à des plafonds de ressources pour les propriétaires occupants et dans le cas de travaux engagés par des propriétaires bailleurs, aux ressources des futurs locataires et au niveau des loyers. Les travaux qui pourraient être subventionnés portent sur les éléments de confort, les économies d'énergie, la mise aux normes, l'amélioration de la sécurité et de la salubrité des logements.

2

NOTICE
EXPLICATIVE



2.1 L'objet de l'opération : les enjeux pour le centre-ville

La ville de Trévoux, ville-centre de la Communauté de Communes Dombes Saône Vallée (19 communes) compte 6 845 habitants (INSEE 2017), soit 18% de la population intercommunale. Sur la période 2012-2017, il est observé une **légère augmentation de la population de la Ville** due aux naissances mais avec plus d'habitants qui partent plutôt qu'ils ne s'installent.

Les résidences principales sont occupées par leurs propriétaires à 48% et par des locataires à 50% (dont 26% de logements sociaux). 55% des logements sont des appartements contre 21% à l'échelle de la CC Dombes Saône Vallée. Il est donc important à veiller à conserver cette diversité de l'offre.

En outre, la part de logements vacants est en augmentation depuis plus de 10 ans pour atteindre **9,4%** en 2019 (7,3% en 2012 et 6,6% en 2007) pour un volume de 318 logements d'après l'INSEE. En comparaison, celui-ci est supérieur au taux enregistré à l'échelle de la Communauté de Communes (5,4%, taux particulièrement bas montrant une tension importante sur le logement sur les autres communes). Environ **un logement vacant sur 2 a été construit avant 1945** et se situe dans le centre-ville de Trévoux. Ce parc vieillissant ne correspond plus aux modes de vie actuels.

Au-delà de cette vacance, certains logements nécessitent des travaux de réhabilitation et des adaptations pour une mise aux normes d'habitabilité.

Enjeu :

Trouver et maintenir un équilibre entre un cadre de vie préservé, embelli et vivant, en veillant à respecter un développement harmonieux des activités touristiques, économiques, agricoles, et de l'habitat (ni ville musée, ni ville dortoir), pour maintenir l'attractivité.

Dès 1994, la Ville de Trévoux engage une politique en faveur de l'attractivité de son centre-ville historique en instaurant des dispositifs de sauvegarde. La Ville crée dans un premier temps une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui deviendra en 2019 Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), au sein d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager : la conservation, la restauration, la réhabilitation sont d'intérêt public.

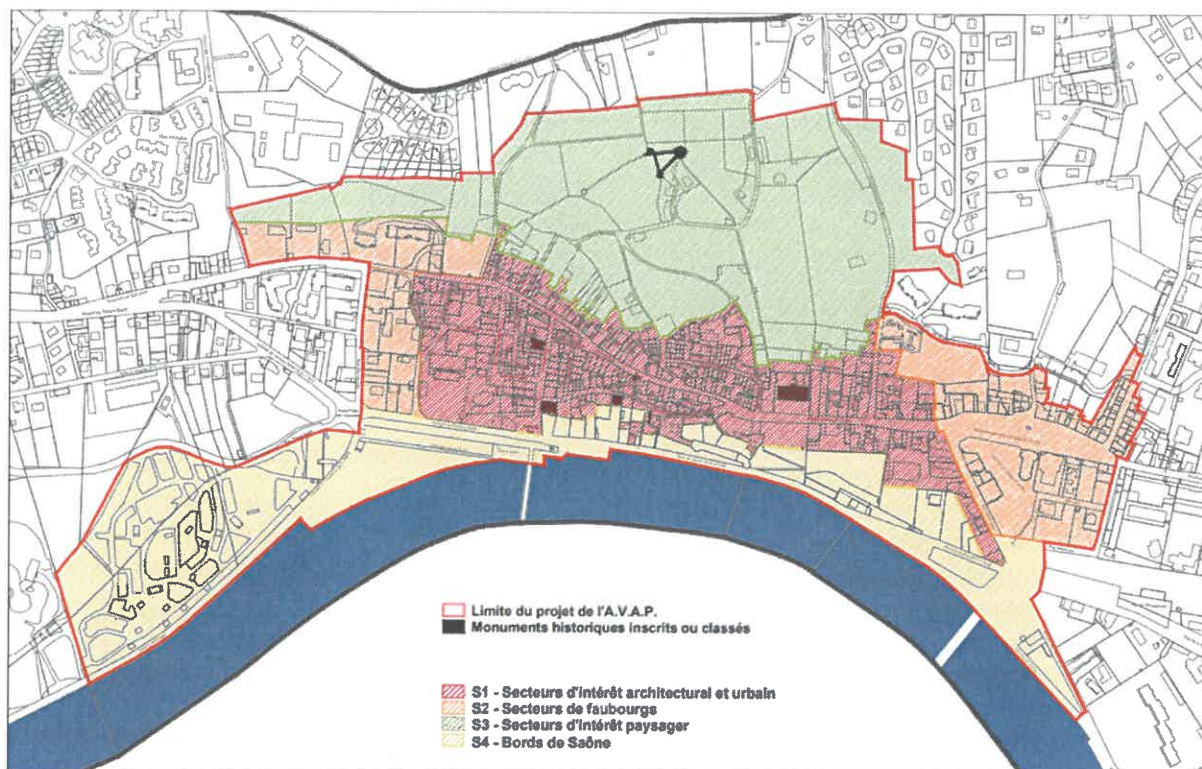
Le règlement de l'AVAP se fonde sur les orientations du Projet de l'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui est le cadre de référence pour les futures opérations d'aménagement qui répondent aux enjeux et ambitions de la commune.

Ce PADD prévoit notamment des mesures afin de renforcer l'attractivité du centre ancien et valoriser l'identité patrimoniale de la ville. Cela passe notamment par *«la redynamisation résidentielle du parc immobilier ancien en engageant des actions de rénovation et de valorisation des bâtiments vétustes»*, ainsi que la valorisation de la vieille ville en veillant au respect de la qualité générale du site.

Le périmètre de l'AVAP a été divisé en plusieurs secteurs regroupant les entités paysagères et urbaines principales de la ville ayant un fort caractère patrimonial (voir carte ci-contre).

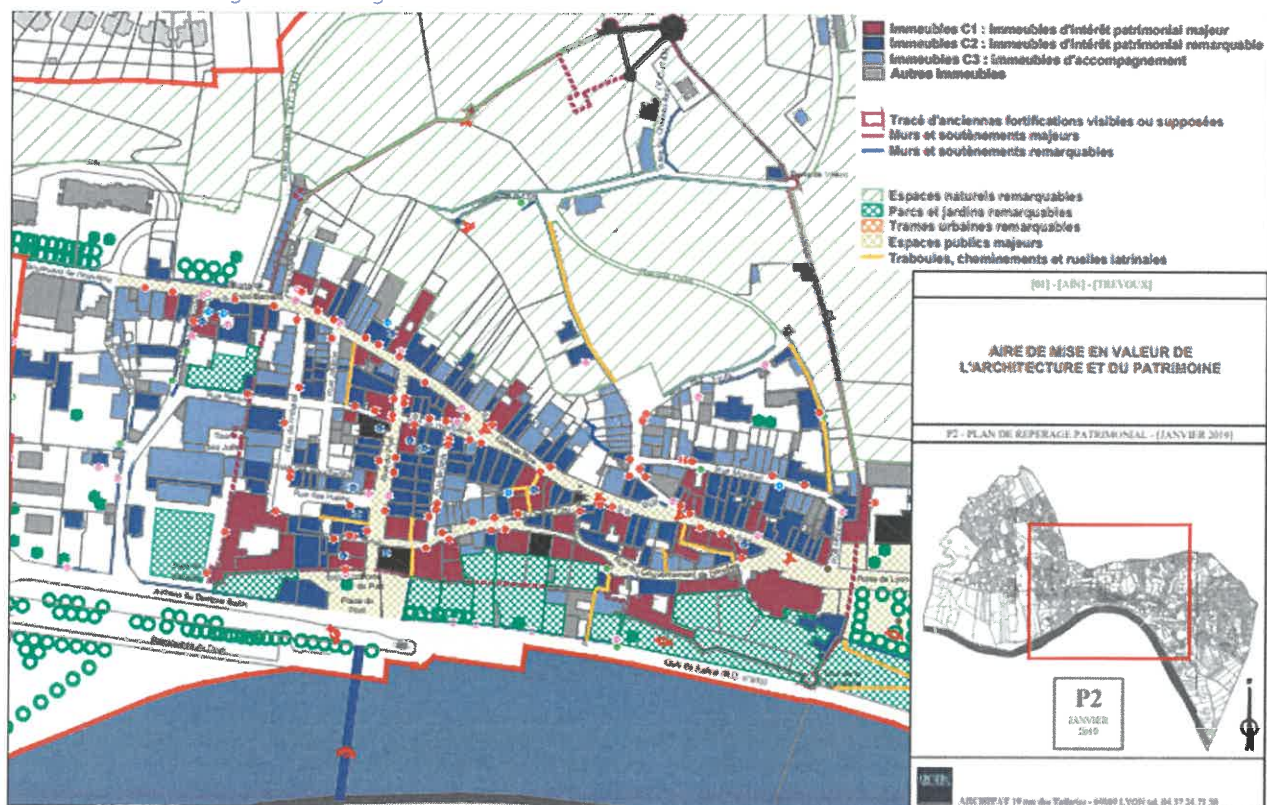
L'ORI s'intègre dans le secteur S1 « Secteur d'intérêt architectural et urbain ». Ce dernier se caractérise par un tissu bâti très dense, avec des ruelles et des traboules anciennes, des façades et cônes de vue d'intérêt patrimonial majeur. Par ailleurs, ce secteur comprend plusieurs immeubles protégés au titre des Monuments Historiques. Dans le but de maintenir et de valoriser les qualités propres de ces bâtiments et espaces, les exigences en termes d'implantation du bâti, de restauration, de réhabilitation, de rénovation ou de reconversion sont importantes. Les immeubles bâtis de ce secteur ont été classés au regard de leur degré d'intérêt patrimonial. (voir carte ci-contre).

Délimitation et secteurs de l'A.V.A.P



DÉPARTEMENT DE L'AIN | TRÉVOUX | A.V.A.P. | Rapport de présentation | Janvier 2019

Orientations et organisation réglementaires



DÉPARTEMENT DE L'AIN | TRÉVOUX | A.V.A.P. | Rapport de présentation | Janvier 2019

Depuis 30 ans, la Ville a multiplié les actions en faveur du dynamisme et de la valorisation du centre-ville, notamment sur le secteur du SPR. Ces actions portent sur l'ensemble des volets qui composent la Ville (voirie, espaces verts, patrimoine bâti, habitat, commerce, ...).

Parmi les actions plus récentes :

Plan de ravalement de façades

En 2017, la commune a lancé son plan de ravalement de façades sur le périmètre du SPR, en lien avec le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE). Une charte a été créée afin de guider les propriétaires et maîtres d'ouvrage dans leurs travaux. Et un coloriste a actualisé le nuancier communal pour des façades qui forment un ensemble cohérent et harmonieux avec le caractère patrimonial de la Ville. La première phase d'injonctions a permis la rénovation de 28 façades, dont certaines très dégradées. Une seconde phase a été lancée au premier trimestre 2023 pour la rénovation de 94 nouvelles façades.

Des aides financières aux particuliers ont été mises en place dès 2005 pour aider au financement des ravalements de façades, des travaux d'intérêt architectural (restauration des décors, sculptures, moulures en façade, menuiseries bois anciennes, ...), des réfections de toitures, et des travaux de rénovation énergétique (isolation, chauffage, récupération d'eaux pluviales, ...).

Mise en valeur du centre ancien

Rénovation des espaces publics (requalification de la voirie, nouveau mobilier urbain, ...) ; réalisation de l'Estacade sur la Saône ; réhabilitation de l'Hôtel Pierre et Anne de Bourbon classé à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques ; installation d'œuvres d'art contemporaines ; réalisation de murs peints en trompe-l'œil ; ...

Revitalisation commerciale du centre ancien

La Ville porte une politique active de redynamisation commerciale du centre ancien : recrutement d'un manager de commerce qui accompagne l'installation de nouveaux commerçants dans les locaux vacants du centre ancien ; mise à disposition d'artistes et d'artisans d'art une dizaine de locaux vacants du centre ancien ; pose d'une vitrophanie originale sur vitrines vacantes ; ...

D'autres actions relatives au tourisme culturel, au cyclotourisme, à la mise en valeur des espaces verts, ... contribuent pleinement à la valorisation du centre ancien et de ses logements.

Ainsi depuis 30 ans, la Ville conduit une politique volontariste et ambitieuse de requalification urbaine en combinant des outils et des actions multiples. Elle met en œuvre une stratégie opérationnelle globale qui porte sur l'espace public comme sur le patrimoine privé.

Opération de Restauration Immobilière (ORI)

La Ville de Trévoux souhaite désormais engager une nouvelle étape de requalification en lançant une Opération de Restauration Immobilière.

L'ORI s'inscrit dans la continuité des outils précédemment mobilisés. Elle constitue un levier supplémentaire pour renforcer et poursuivre l'action publique en la déclinant à l'habitat privé. Elle constitue un cadre pour accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur logement et lutter contre l'habitat indigne et le développement d'un parc de logement vacant ou vieillissant qui ne répond plus aux normes d'habitabilité.

Pour mener à bien ses actions relevant du privé, la Ville mobilise autant que possible les leviers incitatifs (aides financières de la Ville, ANAH, offices publics de l'habitat, ...).

La Ville sensibilise et accompagne au maximum les propriétaires dans l'entretien et la rénovation de leur patrimoine, particulièrement ceux situés dans le centre ancien. Les permanences du service Urbanisme de la Ville ou les dépôts de nouvelles demandes d'autorisation d'urbanisme, sont par exemples des occasions d'encourager les propriétaires à la rénovation de leurs biens.

Par ailleurs, le lancement du dispositif d'ORI a débuté en 2021 par la visite d'une quinzaine d'immeubles et la rencontre de leurs propriétaires. Les échanges avec les propriétaires ont parfois permis une prise de conscience de la nécessité d'engager certains travaux. En 2023, deux années après les premières visites, la Ville a constaté que certains propriétaires ont réalisé spontanément les travaux préconisés, sans attendre le lancement de la DUP.

Ces réalisations sont pour la Ville des exemples de collaboration réussie avec les propriétaires, qui ont permis d'aboutir à des travaux d'initiative privée et de prévenir les dégradations.

Toutefois, de nombreux travaux restent encore à réaliser sur les immeubles identifiés. L'ampleur des travaux est variable, allant du changement de menuiserie à la rénovation partielle ou complète pour suspicion d'indignité du logement.

Plusieurs propriétaires refusent de réaliser les travaux ou les reportent régulièrement pour des motifs financiers.

Dans ces cas précis, l'ORI représente un nouvel outil incitatif. Les subventions de l'ANAH aux propriétaires occupants permettent d'accompagner les propriétaires modestes dans la réalisation de travaux. Les avantages fiscaux constituent également un levier complémentaire de financement. C'est particulièrement le cas pour les opérations lourdes telles que les deux opérations de rénovation complète d'immeuble identifiées à Trévoux.

Par ailleurs, plusieurs propriétaires de logements ont refusé catégoriquement les visites ou ignoré les prises de contact, bien que l'expertise réalisée depuis la rue et depuis les parties communes laisse présager des désordres dans les logements.

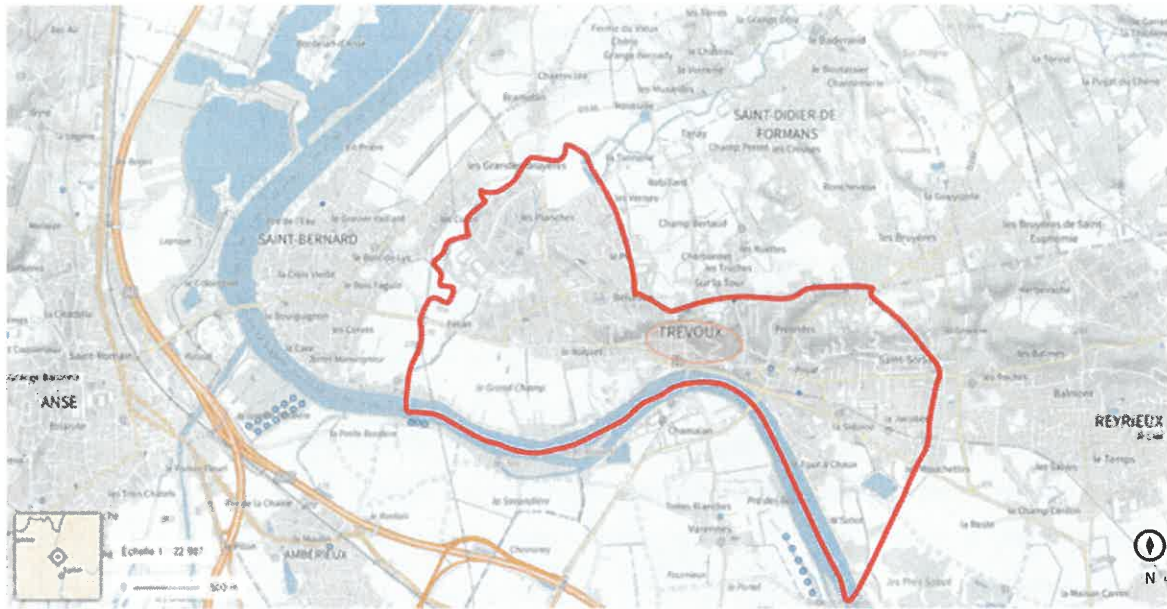
L'ORI est également un outil efficace lorsque les tentatives de coopération avec les propriétaires et les mesures incitatives ne permettent plus de satisfaire les objectifs de préservation du centre ancien.

Lorsque les processus incitatifs s'avèrent insuffisants, l'ORI comme outil coercitif, si les travaux sont déclarés d'utilité publique, permet d'enclencher la réhabilitation.

À cet effet, la Ville sollicite aujourd'hui la Préfecture de l'Ain pour lui permettre de saisir un nouveau levier d'intervention à travers une déclaration d'utilité publique (DUP).

Le présent dossier d'enquête préalable à la DUP concerne 11 immeubles situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (voir carte présentée page suivante).

Plan de situation faisant apparaître le périmètre de l'ORI et la localisation des immeubles concernés par le projet



Données cartographiques : ©



Commune de Trévoux



Périmètre ORI



Données cartographiques : ©



Périmètre ORI



Mairie



Immeubles concernés par l'ORI



Centre hospitalier

2.2 La mise en place de l'Opération de Restauration immobilière

2.2.a La logique de sélection des immeubles

En 2020, lorsque la Ville de Trévoux décide de lancer l'Opération de Restauration Immobilière, elle souhaite se faire accompagner par des experts en habitat privé dégradé. Elle confie alors une mission aux cabinets D2P Aménagement et LMI en fin d'année 2020. Cette mission consiste en un diagnostic immobilier regroupant une approche technique, sociale et économique permettant d'identifier les immeubles à intégrer au dispositif d'ORI, et de définir les préconisations de rénovation les plus pragmatiques.

La sélection des immeubles s'est effectuée en plusieurs étapes :

1. A partir d'octobre 2020, en parallèle du lancement de la concertation publique, un premier recensement d'une quinzaine d'immeubles dégradés a été réalisé par les services de la mairie sur la base d'un repérage de terrain.
2. Puis une visite de terrain en présence des experts D2P Aménagement et LMI a été réalisée pour confirmer le premier recensement de la mairie.
3. A l'issue de cette première sélection, les propriétaires des immeubles concernés ont été contactés. Un courrier recommandé avec accusé de réception a été envoyé en novembre 2020 par la mairie à chacun des propriétaires (voir courrier en annexe 2) afin d'organiser une visite du bien.
4. Avec l'accord des propriétaires, de premières visites de logements ont été réalisées entre janvier et juin 2021 afin que soient vérifiés l'état réel de l'immeuble et déterminés les travaux à réaliser.
5. La mission a ensuite repris en septembre 2022. Les propriétaires ont été contactés par téléphone puis reçus au cours d'un rendez-vous s'ils le souhaitaient (réunion publique le 17 octobre 2022 et réunions individuelles en décembre 2022). Les objectifs de l'ORI et ses implications ont été expliqués individuellement. Ces contacts ont également permis de faire le point sur les travaux déjà réalisés, les projets de chaque propriétaire sur son patrimoine et de connaître l'occupation des logements (propriétaire, locataire).

6. De nouvelles visites de logements ont été menées entre janvier et février 2023.

Les parties communes de tous les immeubles identifiés ont été visitées.

Malgré les nombreuses prises de contact par courriers postaux, mails et appels téléphoniques, certains propriétaires ont refusé de faire visiter leurs logements (parties privatives), ou ont été dans l'incapacité de faire visiter (propriétaire disparu, résidant à l'étranger, ...). Pourtant, sans pouvoir pleinement certifier l'état de ces biens, l'expertise réalisée depuis la rue et depuis les parties communes laisse présager des désordres dans les logements.

7. Les différentes visites des immeubles, les entretiens avec les propriétaires et l'analyse des prescriptions travaux (détaillées en pages 19 et suivantes) en conformité avec la réglementation des ORI (articles L313-4 du code de l'urbanisme) ont permis de retenir en mars 2023 une liste de 11 immeubles dans le périmètre de l'ORI.

La liste et le plan en page suivante permettent de localiser ces immeubles. Ces 11 immeubles comptent 43 logements, dont 25 ont pu être visités.

Liste des immeubles et leur occupation

Le numéro des fiches correspond aux fiches immeubles page 24

N°Fiche	N° de parcelle	N° de rue	Nom de Rue	Statut	Etat d'occupation	Nombre de lot	Nombre d'étages	Code AVAP
1	AD 497	3	Grande Rue	Copropriété	Occupé	5	3	C2
2	AD 113	5	Grande Rue	Unipropriété	Occupé	3	2	C2
3	AD 397/399	9	Grande Rue	Copropriété	Occupé	9	2	C2
4	AD 100	21	Grande Rue	Unipropriété	Occupé	4	4	C2
5	AD 160	76	Grande Rue	Unipropriété	Occupé	1	1	C2
6	AD 268	1 et 3	Rue des Halles	Unipropriété	Occupé	3	2	C2
7	AD 194	6	Rue des Halles	Copropriété	Occupé	2	2	C2
8	AD 387	13	Rue du Gvt des Dombes	Unipropriété	Vacant	5	2	C1
9	AD 229	22	Rue du Gvt des Dombes	Unipropriété	Occupé	3	2	C1
10	AD 358	6	Rue du Port	Copropriété	Occupé	7	3	
11	AD 490	16	Rue du Port	Unipropriété	Vacant	1	2	C2
Total						32		

C1	Immeuble d'intérêt patrimonial majeur
C2	Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable
	Monuments historiques inscrits ou classés

Plan de situation faisant apparaître le périmètre de l'ORI et la localisation des immeubles concernés par le projet



- Périmètre ORI
- Immeubles concernés par l'ORI
- Mairie
- Centre hospitalier

Données cartographiques : ©

1 Numéro de fiche correspondant à l'immeuble

2.2.b L'organisation de la concertation publique

Objectif de la concertation

Les objectifs de la concertation étaient de permettre aux habitants, aux associations locales et aux personnes concernées par le projet :

- De prendre connaissance des orientations générales définies lors des études préalables menées sur le centre ancien de Trévoux
- De prendre connaissance du périmètre opérationnel du projet,
- De formuler des observations et propositions.

Modalité de la concertation

La concertation a lieu depuis octobre 2020.

La concertation a été ouverte, en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, par une délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2020 (voir **délibération en annexe n°6**).

La concertation publique a été menée afin d'associer le public à l'élaboration du projet durant les deux années d'étude préalable :

- A partir d'octobre 2020 : Information sur le site internet de la mairie
- A partir d'octobre 2020 : Mise à disposition d'un cahier en mairie pour consigner les remarques du public
- A partir d'octobre 2020 : Mise à disposition d'un document expliquant les enjeux et modalités de l'opération (voir **notice explicative en annexe n°3**)
- 17 octobre 2022 : Réunion publique avec l'ensemble des propriétaires susceptibles d'être concernés (voir **courrier d'invitation en annexe n°4**)
- Sur la période d'octobre 2020 à janvier 2023 : Visites des parties communes et privatives qui ont permis la rencontre et les échanges avec les propriétaires
- 14 et 21 décembre 2022 : Réunions individuelles en mairie pour approfondir les échanges et détailler les situations au cas par cas pour chaque logement (voir **courriel d'invitation en annexe n°5**).

Bilan de la concertation

Le cahier déposé en mairie à compter d'octobre 2020 ne comporte aucune observation.

La réunion publique du 17 octobre 2022 s'est tenue à 18h à la mairie de Trévoux. Il a été dénombré environ 25 participants.

La commune et l'opérateur ont présenté le contexte et les objectifs du projet de l'ORI sur le centre-ville de Trévoux.

Lors de cette réunion publique, les observations ou remarques ont été les suivantes :

- Des questions ont été posées sur le contexte de mise en place de cette Opération de restauration Immobilière.

Il a été expliqué aux participants : le cadre dans lequel ce dispositif d'ORI s'est inscrit, les objectifs poursuivis par la commune, les éléments justifiant le choix des immeubles concernés, la méthodologie suivies ainsi que les prochaines étapes du projet.

- Des questions ont été posées sur le fonctionnement du dispositif Malraux

La collectivité a expliqué le fonctionnement du dispositif Malraux qui confère un avantage fiscal aux propriétaires en contrepartie d'une réhabilitation lourde des immeubles en centre historique et d'une obligation de location pendant 9 ans.

- Des questions ont été posées sur les subventions mobilisables pour les travaux.

Il a été expliqué que les subventions mobilisables auprès de l'ANAH et dans le cadre du dispositif « Malraux » dépendaient du statut du demandeur, et que des informations plus détaillées et personnalisées seraient transmises lors des entretiens individuels en mairie.

Les réunions individuelles du 14 et du 21 décembre 2022 ont permis de rencontrer en mairie ou par visioconférence entre 15 et 20 propriétaires et de répondre dans le détail aux dernières interrogations.

2.2.c Les éléments d'information sur les immeubles retenus

Chacun des 11 immeubles retenus dans le périmètre de l'ORI ont fait l'objet d'une « fiche immeuble » (voir page 24) . Celle-ci comprend :

- **un état des lieux général de l'immeuble** illustré par des photographies, et présentant :

- La localisation,
- Les caractéristiques générales de l'immeuble : nombre de niveaux, organisation de la desserte intérieure, mitoyenneté...
- L'état général d'entretien,
- L'intérêt patrimonial de l'immeuble (sectorisation AVAP),
- Le nombre, la taille et la typologie des logements,
- Les enjeux de réhabilitation à l'échelle de l'immeuble et de chacun des logements en matière de sécurité, de salubrité, d'habitabilité, de qualité patrimoniale.

- **Un programme de prescriptions** listant les travaux à réaliser dans les parties privatives et communes, et leur estimation sommaire :

- démolitions éventuelles,
- consolidation des structures,
- façades,
- couverture et charpente,
- planchers,
- distributions,
- réhabilitation des logements.

2.2.d Les solutions de relogement

Dans deux immeubles (au 6 rue du port actuellement occupé par un locataire, et au 16 rue du Port actuellement vacant), 2 logements sont en suspicion d'indignité. Si des travaux sont engagés mais ne permettent pas le maintien du locataire en place, la Ville est en capacité proposer plusieurs solutions d'hébergement provisoire ou définitive des occupants :

- Mise à disposition d'un logement propriété de la Ville sur la commune de Trévoux : un appartement au 15 rue du Port (T1, environ 50m²) à moins de 50m de chaque immeuble ; un appartement allée des Cascades (T3, environ 100m²) ; une maison route de la Sidoine (2 chambres, environ 100m²), ...
- Mise à disposition d'une chambre à l'Hôtel des Voyageurs de Trévoux ou bien d'un bungalow au Camping 3 étoiles Kanopée Village de Trévoux.

2.3 Etat général des immeubles

Ci-dessous, une description de l'état général des immeubles retenus. Pour plus de détails, les fiches immeubles sont à retrouver à partir de la page 24.

L'état des parties privatives a été analysé uniquement au regard des logements visités.

N° de parcelle	N° de rue	Nom de rue	Etat général du bâti	
			Parties communes	Parties privatives
AD 497	3	Grande rue		Appartement visité: 1 sur 5 Etat dégradé
AD 113	5	Grande rue		Appartement visité : 1 sur 3 Etat correct
AD 397/399	9	Grande rue		Appartements visités: 5 sur 9 Etat correct
AD 100	21	Grande rue		Appartements visités : 4 sur 4 Etat très dégradé
AD 160	76	Grande rue		Appartement visité : 0 sur 1
AD 268	1 et 3	Rue des Halles		Appartement visité : 1 sur 3 Etat dégradé
AD 194	6	Rue des Halles		Appartement visité : 1 sur 2 Etat dégradé
AD 387	13	Rue du gouvernement des Dombes	R	Appartements visités : 5 sur 5
AD 229	22	Rue du gouvernement des Dombes		Appartement visité: 0 sur 3
AD 358	6	Rue du Port		Appartements visités: 6 sur 7 Etat très dégradé Suspicion d'indignité
AD 490	16	Rue du Port	R	Immeuble visité (vacant)

	Etat correct
	Etat dégradé
	Etat très dégradé
R	En cours de rénovation

2.4 Les prescriptions de travaux

La déclaration d'utilité publique énonce sommairement les travaux prescrits pour chacun des immeubles ainsi que leur montant prévisionnel afin de procéder à une restauration globale et requalifiant des immeubles de nature à permettre le retour sur le marché immobilier de biens décents, de qualité répondant aux besoins de la population et participant à la valorisation du patrimoine.

Les prescriptions de travaux qui sont précisées dans une fiche individuelle par immeuble comportent des prescriptions générales.

Elles portent sur :

- Les textes et normes que les travaux devront respecter,
- La restauration des parties communes et des parties privatives,
- La mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux.

2.4.a. Les prescriptions générales

Le respect des textes en vigueur

En application de l'article R 313-25 du code de l'urbanisme, ces travaux devront respecter les dispositions du code de l'urbanisme relatives au droit du sol, ainsi qu'aux réglementations citées dans cette page. Les décisions d'urbanisme devront être compatibles avec la DUP.

Performances énergétiques :

- Articles R.122-1 et R.173-1 à R.173-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.
- Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

- LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, Article 5 : « L'Etat se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020. »

Normes minimales d'habitabilité :

- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000)
- Décret n° 87-149 du 6 Mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location
- Article R 321-12 du Code de la Construction et de l'Habitation sur les conditions d'attribution des aides de l'Agence nationale de l'habitat. Réglementation technique de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
- Règlement sanitaire départemental du Loiret approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 1980 modifié le 24 mai 1983 et le 24 mars 1986.
- Articles R.163-1 à R.163-4 du Code de la construction et de l'habitation sur les conditions d'accessibilité

Salubrité et lutte contre le saturnisme :

- Articles L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique sur la salubrité des immeubles et des agglomérations.
- Articles L. 1334-1 et suivants, articles R 1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique sur la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante.
- Autres réglementations techniques
- Réglementation de sécurité contre l'incendie : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Autres Règlements :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 décembre 2020. Les propriétaires concernés par les travaux doivent déposer en mairie un permis de construire ou une déclaration préalable compatible avec le PLU. L'avis de l'architecte bâtiment de France pourra être demandé pour leur instruction.

Outre les normes et réglementations techniques rappelées ci-dessus, les travaux devront être conformes aux préconisations suivantes :

Parties communes :

- a. Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble.
- b. Performances énergétiques.
- c. Façades.
- d. Menuiseries.
- e. Escaliers et locaux communs.

Parties privatives :

- a. Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées.

Prescriptions Parties communes : les grandes orientations

a. Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble

- Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau. Le gros œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien. La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages d'accessoires sont en bon état. Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.
- Les cours, courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien. Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisant et sont branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb sont supprimées et remplacées par des canalisations conformes à la réglementation en vigueur. Le bâtiment est raccordé en rejet direct au réseau communautaire si celui-ci le permet. Lorsque les travaux portent sur les réseaux d'eaux pluviales ou d'eaux usées, ces réseaux sont séparés.

b. Performances énergétiques

- Lorsqu'ils sont mis en place, installés ou remplacés, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.
- Ces dispositions s'appliquent :
 - aux éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;
 - aux systèmes de chauffage ;
 - aux systèmes de production d'eau chaude sanitaire ;
 - aux systèmes de refroidissement ;
 - aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;
 - aux systèmes de ventilation ;
 - aux systèmes d'éclairage des locaux.

c. Les façades

- Les travaux d'entretien et de réfection des façades doivent porter sur l'ensemble des opérations ayant pour but de restaurer les parties verticales extérieures d'un immeuble : les surfaces maçonnées, les éléments de structures ou de décors visibles, y compris les balcons, les ouvertures (fenêtres, portes, occultation des baies) et les éléments de serrurerie.
- Ces travaux tiendront compte du type de l'immeuble et de ses matériaux de structure et de finition. Il devra permettre les échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur.
- La restauration des façades doit être réalisée de manière à assurer la pérennité ou la reconstitution des matériaux mis en œuvre lors de la construction de l'immeuble ou des campagnes de transformations ayant préservé sa valeur patrimoniale.

d. Les menuiseries

A l'occasion de restaurations ou de réfections de fenêtres, de volets ou de persiennes à l'identique, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie (espagnolettes, pentures, gonds, fiches, poignées de porte, etc....) doivent être reposés si leur état le permet et si cette solution est techniquement réalisable.

Les menuiseries nouvelles doivent être en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment. Elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade, sauf éventuellement pour les locaux d'activités et les commerces à rez-de chaussée.

e. Escaliers et locaux communs

Les sols, murs et menuiseries des parties communes sont repris et restaurés si besoin.

Les sols et marches d'escalier sont repris ou restaurés en priorité avec des matériaux traditionnels.

Prescriptions Parties Privatives

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation des travaux d'amélioration dans un logement et détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées. Certaines dispositions doivent donc être respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions suivantes :

a. Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

Normes dimensionnelles :

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil et des pièces de service telles que cuisine, salle d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, débarras ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

En conformité avec le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, tout logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtre.

Ouverture et ventilation :

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre. Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment (ventilation à tirage naturel ou mécanique), complété éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

Installation de cuisine ou coin-cuisine :

La cuisine ou le coin-cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installée l'eau potable, chaude et froide. Cet espace est aménagé de façon à recevoir un appareil de cuisson suivant les conditions réglementaires en vigueur

Gaz et électricité :

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur. Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins liés à l'usage.

Equipement sanitaire :

Tout logement comporte un WC intérieur, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau, et une salle d'eau avec une baignoire, ou une douche, et un lavabo, alimentés en eau courante chaude et froide.

La pièce isolée est équipée au minimum d'un lavabo avec eau courante chaude et froide et comporte l'usage d'un cabinet d'aisance collectif desservant au plus, cinq chambres.

Chauffage :

Les équipements de chauffage comportent un dispositif de réglage automatique de température. Si le logement ou la pièce isolée n'est pas pourvue de chauffage central, il doit posséder, au minimum :

- dans les logements de moins de 3 pièces principales, soit un radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par raccordement à un conduit d'évacuation, soit un appareil électrique fixe,
- dans les logements de 3 et 4 pièces principales, 2 dispositifs cités ci-dessus, si possible du même type,
- dans les logements plus de 5 pièces principales, 3 dispositifs cités ci-dessus, si possible du même type.

Ces dispositifs permettront d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.

Lutte contre le saturnisme :

Les peintures contenant des sels de plomb sont éliminées ou neutralisées.

2.4.b Les prescriptions particulières à chaque immeuble

Ci-dessous, une synthèse des travaux pour chaque immeuble.

Pour plus de détails, les fiches immeubles sont à retrouver à partir de la page suivante.

N° de parcelle	N° de rue	Nom de rue	Prescriptions	
			Parties communes	Parties privatives
AD 497	3	Grande rue	Peinture et réfection de la cage d'escalier Ravalement façade	Changement du tableau électrique pour 1 logement
AD 113	5	Grande rue	Peinture et réfection de la cage d'escalier Ravalement façade Menuiserie	/
AD 397/399	9	Grande rue	Peinture et réfection de la cage d'escalier	/
AD 100	21	Grande rue	Ravalement façade Peinture et réfection de la cage d'escalier Retait d'une marquise	Réfection complète pour 1 logement Remplacement de menuiserie Création d'entrée d'air fermeture de trou au niveau de l'évier
AD 160	76	Grande rue	Ravalement de façade changement de menuiserie	/
AD 268	1 et 3	Rue des Halles	Ravalement de façade réseau électrique Peinture	Cave condamnée
AD 194	6	Rue des Halles	Ravalement façade réfection parties communes et cage d'escalier	Menuiserie
AD 387	13	Rue du gouvernement des Dombes	Restauration complète de l'immeuble	Restauration complète de l'immeuble
AD 229	22	Rue du gouvernement des Dombes	Ravalement de façade Reprise des forêts en bois pour la toiture	Menuiserie
AD 358	6	Rue du Port	Réparation de fuites Ravalement de façade Installation de gaz Menuiseries	Besoin de réfection complète
AD 490	16	Rue du Port	Création de logements	Création de logements

FICHE IMMEUBLE

3 GRANDE RUE – AD 497

Fiche N°1



: 2020



2022 :

- Code AVAP: C1- Immeuble d'intérêt patrimonial majeur
- Nombre de logements expertisés : 1 sur 5

Etat général

- Dégradé

Occupation

- Nombre de propriétaire : 5
- Nombre de locataire : 3
- Nombre de logement vacant : 0
- Nombre de locaux d'activité : 3

Audit des propriétaires

- Appartement visité en bon état, rénové récemment
- Logement R-1 : refait à neuf 2021
- Logement R+1 : achat 2022, en cours rénovation

Historique des ventes

- Vente fin 2018 : 115 000 € pour un T4 de 84 m² et un local de 132 m²

Prescriptions générales sur les parties communes

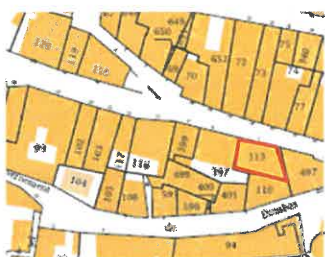
- Peinture : réfection cage escalier prévue par propriétaires (lorsque travaux ravalement façade seront terminés) = 120 € HT / m² au sol
- Ravalement de façade à terminer = 31 500 € HT / ensemble des façades

Prescriptions générales sur les parties privatives

- Réseau : tableau électrique Logement n°1 prévu d'être changé par propriétaire = 1 850 €/U

5 GRANDE RUE – AD 113

Fiche N°2



Code AVAP: C1- Immeuble d'intérêt patrimonial majeur

Nombre de logements expertisés : 1 sur 3

Etat général

- Dégradé

Occupation

- Nombre de propriétaire : 1
- Nombre de locataire : 3
- Nombre de logement vacant : 0
- Nombre de locaux d'activité : 2

Audit des propriétaires

- Rencontre du syndic FONCIA : rénovations des logements il y a quelques années.
- Pas de travaux projetés

Historique des ventes

- Vente en bloc en 2014 : T3 de 84 m²; T4 de 95 m²; T4 de 75 m²
- Local commercial de 42 m²
- Local commercial de 31 m² soit 265 000 € soit 810 € par m².

Prescriptions générales sur les parties communes

- Façade : ravalement (DP déposée – autorisée en 2020 mais périmée → à redéposer) = 39 000 € HT / ens
- Menuiseries : pose main courante = 85 € HT / ml, reprise boîte aux lettres = 95 € HT / cases
- Peinture : réfection cage escalier = 120 € HT / m²

Prescriptions générales sur les parties privatives

- /

2020 :



9 GRANDE RUE – AD 397/399

Fiche N°3



Photos réalisées en 2020



Code AVAP: C1- Immeuble d'intérêt patrimonial majeur

Nombre de logements expertisés : 5 sur 9

Etat général

- Dégradé

Occupation

- Nombre de propriétaire : 2
- Nombre de locataire : 4
- Nombre de logement vacant : 0
- Nombre de locaux d'activité : 3

Audit des propriétaires

- **Façade** : ravalement (travaux effectués 2022)
- **Equipement** : Changement bloc boîte au lettre (travaux effectués 2022)

Historique des ventes

- Vente en bloc en 2015 : 8 logements (2 T1, 5 T2 et 1 T3 pour 323 m²)
- Vente local commercial de 182 m² - 500 000 € soit 990 € par m²

Prescriptions générales sur les parties communes

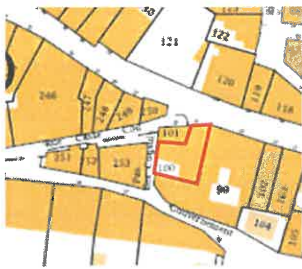
- **Peinture** : Réfection cage escalier programmée par les propriétaires = 120 € HT / m² de sol
- **Maçonnerie** : cour intérieure ?

Prescriptions générales sur les parties privatives

- Pas de prescriptions

21 GRANDE RUE - AD 100

Fiche N°4



Photos réalisées en 2020



Code AVAP: C2 -Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable

Nombre de logements expertisés : 4 sur 4

Etat général

- Dégradé

Occupation

- Nombre de propriétaire : 1
- Nombre de locataire : 3
- Nombre de logement vacant : 1
- Nombre de locaux d'activité : 0

Audit du propriétaire

- Logement au RDC en cours de rénovation complète
- Nombreux travaux de renforcement de la structure de l'immeuble réalisés par le propriétaire

Historique des ventes

- Pas de vente dans l'immeuble depuis 2003

Prescriptions générales sur les parties communes

- **Façade côté** : ravalement (façades donnant sur « Passage des Consuls ») prévu par propriétaire = 17 000 € HT / ens
- **Peinture** : réfection de la cage d'escalier - prévu par propriétaire = 120 € HT / m² de sol
- **Problématique de ruissellement des eaux de pluie de la rue (lgt RDC)** -> marquise à retirer

Prescriptions générales sur les parties privatives

- **Tous corps d'état** : réfection complète logement n°2 (en cours par propriétaire) dont changement menuiseries
- Logements 1^{er} et 2^{ème} étage : Remplacement des menuiseries extérieures bois simple vitrage - Infiltration d'eau par les appuis de fenêtres = 1 050 € HT / u. Création d'entrées d'air = 75 € / U
- Logement au 2^{ème} : Mise en place d'une entrée d'air dans la chambre des enfants sur la menuiserie + Mise en place d'une bouche pour obstruée l'ouverture du mur de la chambre parentale = 80 € HT / U + Fermeture sous l'évier de la cuisine par une trappe en panneau CTBX isolée = 450 € HT / U

76 GRANDE RUE – AD 160

Fiche N°5



Code AVAP: C2 -Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable

Nombre de logements expertisés : 0 sur 1

Etat général

- Dégradé

Occupation

- Nombre de propriétaire : 1
- Nombre de locataire : /
- Nombre de logement vacant : 0
- Nombre de locaux d'activité : 0

Audit des propriétaires

- Propriétaires non rencontrés
- Propriétaire a déclaré avoir réalisé une réfection complète de l'atelier pour le transformer en logement (sol, mur, plomberie, électricité, VMC multi-flux, toiture)
- La verrière donne sur un garage.

Historique des ventes

- Pas de ventes réalisées depuis 2014

Prescriptions générales sur les parties communes

- **Façade** : ravalement de façade = 8 500 € HT / ens
- Changement menuiserie – verrière = 4 150 € HT / ens

Prescriptions générales sur les parties privatives

Photos réalisées en 2020



Photos réalisées en 2023



1 ET 3 RUE DES HALLES – AD 268

Fiche N°6



Code AVAP: C2 -Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable

Nombre de logements expertisés : 1 sur 3

Etat général

- Dégradé

Occupation

- Nombre de propriétaire : 1
- Nombre de locataire : 2
- Nombre de logement vacant : 1
- Nombre de locaux d'activité : 0

Audit des propriétaires

- Rénovation effectuée logement au 3 rue des halles : remise en conformité électrique, renforcement charpente.
- Le syndic va mandater un bureau d'étude structure afin d'étudier la façade du bâtiment (structure et embellissement)

Historique des ventes

- Pas de vente depuis 2014

Prescriptions générales sur les parties communes

- **Façade** : ravalement = 31 500 € HT / ens
- **Réseaux - électricité** : pas de risque, travaux de priorité 3 (pourraient être rénovés dans le cadre travaux PC)
- **Peinture** : réfection peut être envisagée (priorité 3) = 120 € HT / m² au sol

Prescriptions générales sur les parties privatives

- Logement situé au 3 rue des halles : visité en 2020 - rénové par Foncia
- Tous logements : équipés double vitrage
- Plomberie : cave condamnée

6 RUE DES HALLES AD 194

Fiche N°7



Code AVAP: C2 -Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable

Nombre de logements expertisés : 1 sur 2

Etat général

- Dégradé

Occupation

- Nombre de propriétaire : 2
- Nombre de locataire : 0
- Nombre de logement vacant : 1
- Nombre de locaux d'activité : 0

Audit des propriétaires

- Rencontre propriétaire 2^{ème} : souhaite acquérir logement du 1^{er} + restauration complète immeuble mais propriétaire introuvable
- Toiture : restauration charpente 2019 (27 000€ travaux – factures à l'appui)

Historique des ventes

- Vente en 2019 : T3 de 65m² à 70 000€, soit 1 077€ par m²

Prescriptions générales sur les parties communes

- **Façade** : ravalement = 39 000 € HT / ens
- Réfection parties communes cage escalier

Prescriptions générales sur les parties privatives

- **Menuiseries** : remplacement des occultations =1100 € HT /u. ou rénovation

FICHE IMMEUBLE

6 RUE DES HALLES AD 194 – REPORTAGE PHOTO ENVOYÉ PAR PROPRIÉTAIRE 2^{ÈME}

ÉTAGE



↑ ↑
-fenêtre locaux communs et escalier donnant sur l'appartemen 1^{er} étage



↑ ↑
-Tableau électrique lgt 1^{er} étage



↑ ↑
Cuisine Logement 1^{er} étage



↑
-Vétusté des raccordements électriques dans les locaux communs



↑
- Etat de la façade
Coté Impasse des boucheries

↑
- Volet appartement Mr Jovet



↑
-Partie commune de l'immeuble

↑
Etat des murs

13 RUE DU GOUVERNEMENT DES DOMBES – AD 387

Fiche N°8



Code AVAP: C1- Immeuble d'intérêt patrimonial majeur

Nombre de logements expertisés : 5 sur 5

Etat général

- Très dégradé/ rénovation

Occupation

- Nombre de propriétaire : 1
- Nombre de locataire : 0
- Nombre de logement vacant : 5
- Nombre de locaux d'activité : 0

Audit du propriétaire

- Dépôt de la Déclaration Préalable N°00142720V0077 en Mairie le 28/07/2020. Acceptée le 27/08/2020.

Historique des ventes

- Vente en cours

Prescriptions générales sur les parties communes

- Restauration complète de l'immeuble (création de logements).
- Projet de rénovation complète de l'immeuble.
- Des travaux non démarrés

Prescriptions générales sur les parties privatives

- Restauration complète de l'immeuble (création de logements).



22 RUE DU GOUVERNEMENT DES DOMBES - AD 229

Fiche N°9



Code AVAP: C1- Immeuble d'intérêt patrimonial majeur

Nombre de logements expertisés : 0 sur 3

Etat général

- Dégradé

Occupation

- Nombre de propriétaire : 1
- Nombre de locataire : 3
- Nombre de logement vacant : 0
- Nombre de locaux d'activité : 0

Audit des propriétaires

- Propriétaire de l'immeuble prévoit de refaire la façade

Historique des ventes

- Pas de vente depuis 2014

Prescriptions générales sur les parties communes

- **Façade** : ravalement = 48 000 € HT / ens
- **Toiture** : reprise des forçets en bois

Prescriptions générales sur les parties privatives

- **Menuiserie** : création d'entrée d'air = 75 € HT / u



6 RUE DU PORT – AD 358

Fiche N°10

Code AVAP: Noir - Monuments historiques inscrits ou classés

Nombre de logements expertisés : 6 sur 7

Etat général

- Dégradé

Occupation

- Nombre de propriétaire : 6
- Nombre de locataire : 1
- Nombre de logement vacant : 0
- Nombre de locaux d'activité : 1

Audit des propriétaires

- **Propriétaire logement 3^{ème} étage (droit) : rénovation complète**
- **Propriétaire logement 3^{ème} E (gauche) : souhait de changer ses fenêtres**

Historique des ventes

- 2 ventes en 2018
 - 2 T2 de 40 et 48 m² : 78 700 € soit 894 € par m²
 - T2 de 48 m² soit 1 770 € par m²

Prescriptions générales sur les parties communes

- **Travaux réparations de fuites** (entre rue et RDC) reprise de la rue (recherche de fuite = 750 € HT / forf.
- **Façade** : ravalement (non à risque structurelle – amélioration) ravalement (nettoyage hydrogommage pierre, re jointement certains éléments pierre)
- **Installation gaz** : à faire contrôler, repérage alimentation
- **Menuiseries** : blocs boîte aux lettres (priorité 3) = 95 € HT / cases

Prescriptions générales sur les parties privatives

- **Suspicion d'indignité** : logement loué au 1er étage = réfection complète



Infiltration eau de la rue dans RDC



6 RUE DU PORT – AD 358

Logement 1er étage – Suspicion d'indignité

- En mauvais état
- Cuisine : eau chaude non distribuée
- Menuiserie vétustes
- Electricité : fils électriques trop nombreux dans boîtes de raccordement
- Chauffage : électrique – radiateur à gaz ajouté par le locataire
- SDB : vitrage fenêtré cassé
- Sanitaire : indigne d'un logement



FICHE IMMEUBLE

16 RUE DU PORT – AD 490

Fiche N°11

Code AVAP: C2 -Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable

Nombre de logements expertisés : 1 sur 1

Etat général

- Très dégradé/ rénovation

Occupation

- Nombre de propriétaire : 1
- Nombre de locataire : 0
- Nombre de logement vacant : immeuble entièrement vacant
- Nombre de locaux d'activité : 0

Audit des propriétaires

- Dépôt de la Déclaration Préalable N°00142721V0147 concernant la mise en sécurité et le piquage de l'enduit (analyse archéologique du bâti). Pour l'instant aucune DP pour le ravalement de façade
- En cours de rénovation complète

Historique des ventes

- Acquisition en 2018 par le propriétaire actuel

Prescriptions générales sur les parties communes

- Restauration complète de l'immeuble : travaux en cours (création de logements).

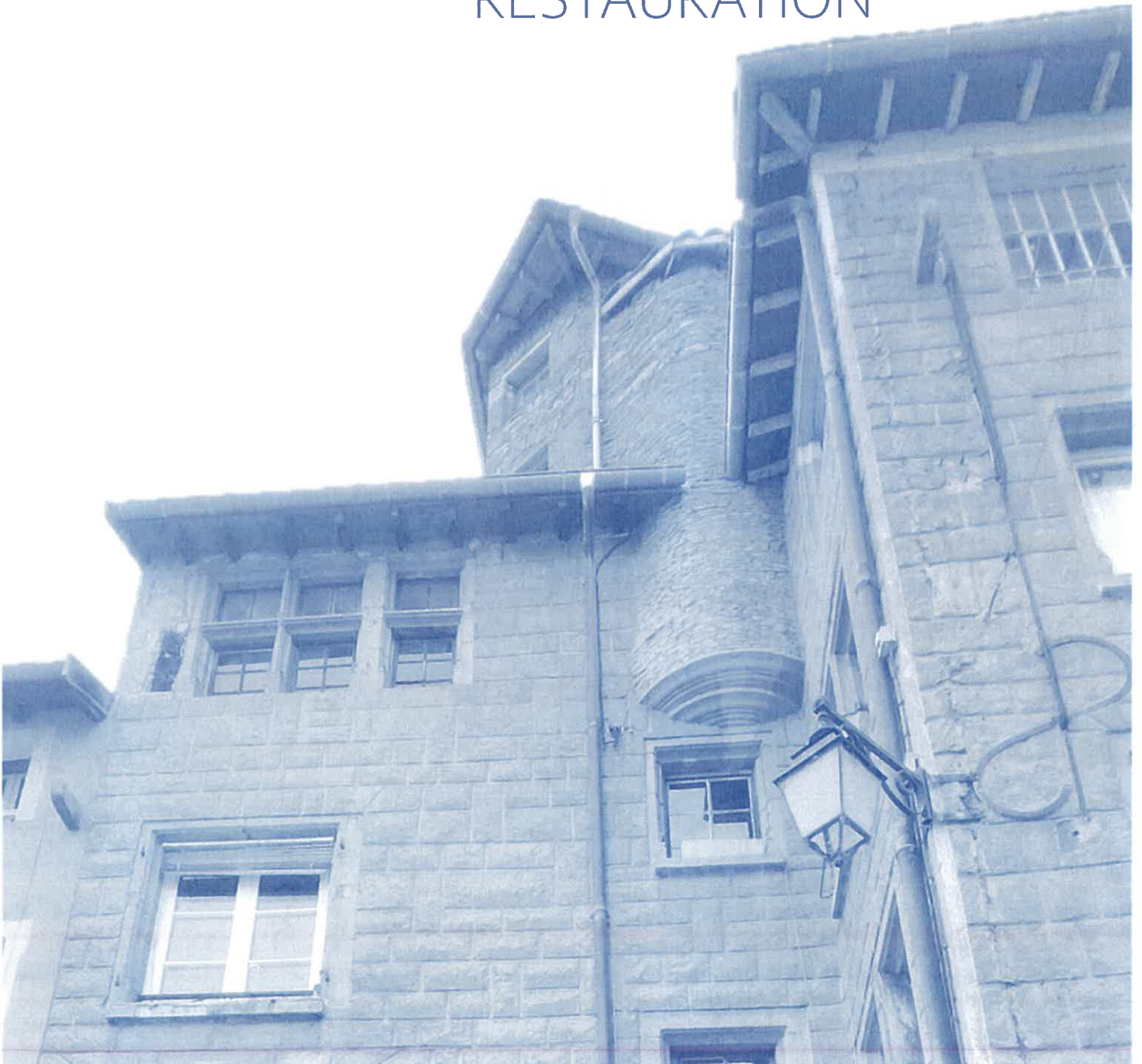
Prescriptions générales sur les parties privatives

- Restauration complète de l'immeuble : travaux en cours (création de logements).



3

ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION



ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION

Une demande d'estimation sommaire et globale a été formulée auprès du service des Domaines en mai 2023 (voir avis du Domaine en annexe n°8)

La dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération a été définie comme suit:

- Indemnités principales estimées (valeur vénale des biens): 5 700 000 euros
- Indemnités accessoires estimées (indemnités de emploi, indemnités d'éviction): 1 141 000 euros

Soit une estimation totale estimée à 6 841 000 euros

Le tableau en page suivante présente par adresse les travaux à réaliser, ainsi que le coût total approximatif de l'ensemble des dépenses travaux (1 580 160€ TTC).

TABEAU EXPLICATIF DU CHIFFRAGE DES TRAVAUX PAR IMMEUBLE

ADRESSES	PARTIES COMMUNES										PARTIES PRIVATIVES		TOTAL	
	Façade	Menuiseries	Couverture	Eléments techniques extérieurs	Structure	Distribution et Planchers	Réseaux sécurité	Mise aux normes d'habitabilité	Mise aux normes Réseaux - sécurité	€ HT	€ TTC			
3 GRANDE RUE	X					X			X	55 000 €	66 000 €			
5 GRANDE RUE	X	X				X				60 500 €	72 600 €			
9 GRANDE RUE						X				18 000 €	21 600 €			
21 GRANDE RUE	X			X		X		X		112 400 €	134 880 €			
76 GRANDE RUE	X	X								15 000 €	18 000 €			
1/3 RUE DES HALLES	X					X				47 000 €	56 400 €			
6 RUE DES HALLES	X					X		X		59 700 €	71 640 €			
13 RUE DU GVT DES DOMBES	X	X	X	X	X	X		X	X	630 000 €	756 000 €			
22 RUE DU GVT DES DOMBES	X		X						X	56 000 €	67 200 €			
6 RUE DU PORT	X	X							X	53 200 €	63 840 €			
16 RUE DU PORT	X	X	X	X	X	X		X	X	210 000 €	252 000 €			
TOTAL										1 316 800 €	1 580 160 €			

4

ANNEXES

Annexe 1: Liste des acronymes

Annexe 2 : Courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la sélection des immeubles

Annexe 3 : Notice explicative de la concertation préalable à la déclaration d'utilité publique

Annexe 4 : Courrier d'invitation envoyé aux propriétaires pour la réunion publique

Annexe 5 : Courriel d'invitation envoyé aux propriétaires pour les réunions individuelles d'information

Annexe 6 : Délibération du conseil municipal du 22 octobre 2020

Annexe 7 : Délibération du conseil municipal du 7 juin 2023

Annexe 8 : Avis du Domaine : estimation sommaire et globale

Annexe 1 : Liste des acronymes

AVAP: Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

CAUE: Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

ORI : Opération de Restauration Immobilière

PADD: Projet d'Aménagement de Développement Durable

PLU: Plan Local de l'Urbanisme

PSMV: Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

SPR: Site Patrimonial Remarquable

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

Annexe 2 : Courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la sélection des immeubles

TREVoux
DOMBES SAÔNE VALLÉE



Objet : Etude sur l'état des immeubles en centre-ville – secteur Site Patrimonial Remarquable

Madame, Monsieur,

La Ville de Trévoux a engagé des actions en faveur du renforcement de l'attractivité de son centre-ville et notamment dans le secteur du Site Patrimonial Remarquable dans lequel vous êtes propriétaire d'un ou des logements dans l'immeuble situé au

3 Grande Rue - Trévoux

Le Site Patrimonial Remarquable est un dispositif qui a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager : la conservation, la restauration, la réhabilitation sont d'intérêt public. Ces actions visent à développer l'offre de services et commerces ainsi que la qualité des logements et une amélioration de leurs valeurs patrimoniales.

A ce titre, la mairie a missionné le groupement D2P/LMI afin de réaliser un état des lieux des immeubles. Le but est d'identifier l'intervention publique d'accompagnement adaptée au développement d'une offre de logements qualitative et d'apporter un conseil expert aux propriétaires. Une première phase a permis d'identifier votre immeuble.

Dans le cadre de cette mission, le bureau d'études D2P vous contactera pour réaliser une visite de votre immeuble (parties communes et logements). Nous vous remercions de leur réserver le meilleur accueil possible.

D2P - Florence BEAUFILS -Cheffe de projet habitat privé

Tél. 07 78 41 28 02

Courriel : florence.beaufils@d2pconseil.com

LMI - DUPUIS Philippe - architecte

Comptant sur votre collaboration, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos respectueuses salutations.

Trévoux, le 30 novembre 2020

Le Maire,
Marc PECHOUX



Annexe 3 : Notice explicative de la concertation préalable à la déclaration d'utilité publique (octobre 2020)



Opération de Restauration Immobilière (ORI) en centre-ville de Trévoux

CONCERTATION PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

NOTE EXPLICATIVE

Éléments de contexte :

La ville de Trévoux, ville-centre de la Communauté de Communes Dombes Saône Vallée (19 communes) compte **6 845 habitants** (INSEE 2017), soit 18% de la population intercommunale. Sur la période 2012-2017, il est observé une légère augmentation de la population de la Ville due aux naissances mais avec plus d'habitants qui partent plutôt qu'ils ne s'installent.

En outre, la part de logements vacants est en augmentation depuis plus de 10 ans pour atteindre **8,3%** en 2017 (7,3% en 2012 et 6,6% en 2007) pour un volume de 273 logements d'après l'INSEE. En comparaison, celui est supérieur au taux enregistré à l'échelle de la Communauté de Communes (5,4%, taux particulièrement bas montrant une tension importante sur le logement sur les autres communes). **Environ un logement vacant sur 2 a été construit avant 1945 et se situe dans le centre-ville de Trévoux.** Ce parc vieillissant ne correspond plus aux modes de vie actuels. Au-delà de cette vacance, certains logements nécessitent des travaux de réhabilitation et des adaptations pour une mise aux normes d'habitabilité. De manière plus générale, les résidences principales sont occupées par leurs propriétaires à 48% et par des locataires à 50% (dont 22,6% de logements sociaux). 55% des logements sont des appartements contre 21% à l'échelle de la CC Dombes Saône Vallée. Il est donc important à veiller à conserver cette diversité de l'offre.

La Ville a engagé des actions en faveur de l'attractivité de son centre-ville historique, notamment dans le secteur du Site Patrimonial Remarquable. Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager : la conservation, la restauration, la réhabilitation sont d'intérêt public. Celui-ci fait suite à d'anciens dispositifs de sauvegarde : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) en 1994, puis Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), devenant automatiquement Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Il est rappelé que des aides financières aux particuliers ont été mises en place dès 2005 (façades et toitures). En 2017, un plan de ravalement de façade a été conçu sur ce périmètre (SPR) avec rédaction d'une charte et transmission des premières injonctions aux propriétaires concernés sur une première tranche.

Enjeu :

Trouver et maintenir un équilibre entre un cadre de vie préservé, embelli et vivant, en veillant à respecter un développement harmonieux des activités touristiques.

économiques, agricoles, et de l'habitat (ni ville musée, ni ville dortoir), pour maintenir l'attractivité.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) :

Définition de l'ORI :

L'ORI, Opération de Restauration Immobilière est une procédure encadrée par le Code de l'Urbanisme (article L.313-4) 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. »

L'ORI constitue une opération d'aménagement qui permet à la collectivité d'enclencher la rénovation du bâti ancien en accompagnant la sortie des opérations privées nécessitant la mobilisation de financements (Makraux, ...) mais également d'offrir des solutions de captation immobilière des bâtiments les plus dégradés par l'intermédiaire d'une DUP afin de pouvoir aboutir à une restructuration complète. Ces travaux de restauration immobilière qui peuvent être déclarés d'utilité publique selon la loi sont : « remise en état, de la modernisation ou de la démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité. »

Ces travaux seront notifiés individuellement aux propriétaires qui doivent les effectuer 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 qui lorsqu'ils s'engagent à respecter certaines conditions, peuvent bénéficier d'un régime fiscal avantageux.

Objectifs de l'ORI :

- Réaliser des travaux importants de réhabilitation complète sur le ou les immeubles ciblé(s) ou îlots dégradés
- Lutter contre les situations de logements indignes ou non décentes
- Résorber la vacance en remettant des logements inoccupés sur le marché
- Diversifier l'offre de logements
- Faciliter les mutations foncières et immobilières
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti

Les Immeubles ciblés par une ORI :

Les immeubles à vocation d'habitation pouvant contenir des locaux professionnels ou commerciaux avec un état de dégradation suffisant pour que, au regard des conditions d'habitabilité, soient justifiés des travaux relevant de l'utilité publique.

Le recours de ce dispositif de type ORI se justifie :

- Lorsqu'il existe des difficultés freinant la réhabilitation (grande vétusté, insalubrité, vacance structurelle)
- Lorsque des dispositifs incitatifs n'ont pas suffi.

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 ces deux derniers cas, la collectivité devra acquérir le foncier.

Les aides aux travaux pour ce type de projet peuvent être celles de l'ANAH sous certaines conditions, et des avantages fiscaux en lien avec le Site Patrimonial Remarquable (défiscalisation Malraux).

Principales étapes de la procédure :

Phase 1 DIAGNOSTIC	Phase 2 PROCEDURE	Phase 3 TRAVAUX
<ol style="list-style-type: none"> 1. Identification de 14 immeubles 2. Délibération de la Ville de Trévoux 3. Concertation 4. Diagnostics approfondis de ces immeubles 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Enquête publique préalable à la DUP portant sur les immeubles ciblés 2. Arrêté préfectoral déclarant les travaux en DUP 3. Notification de la DUP travaux aux propriétaires 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Enquêtes parcellaires 2. Notifications individuelles des travaux prescrits 3. Arrêtés de cessibilité à l'encontre des propriétaires refusant les travaux 4. Engagements si nécessaire des procédures d'acquisition par voie amiable, préemption ou expropriation

A ce stade, une étude préalable a permis d'identifier 14 immeubles par un diagnostic terrain (visites des parties communes et façades) qui seraient potentiellement concernés par l'ORI avec un besoin d'expertises, soit un total de plus de 50 logements et 5 autres immeubles ont été identifiés dans le cadre de l'ORI:

- 3, 5, 9, 21 et 76 Grande Rue
- 2 et 19 boulevard de l'Industrie
- 1 rue des Halles
- 6, 16 et 17 rue du Port
- 9 et 10 rue Brûlée
- 2, 13 et 18 rue du Gouvernement des Dombes
- 8 avenue de la Gare
- 2 et 4 rue du palais

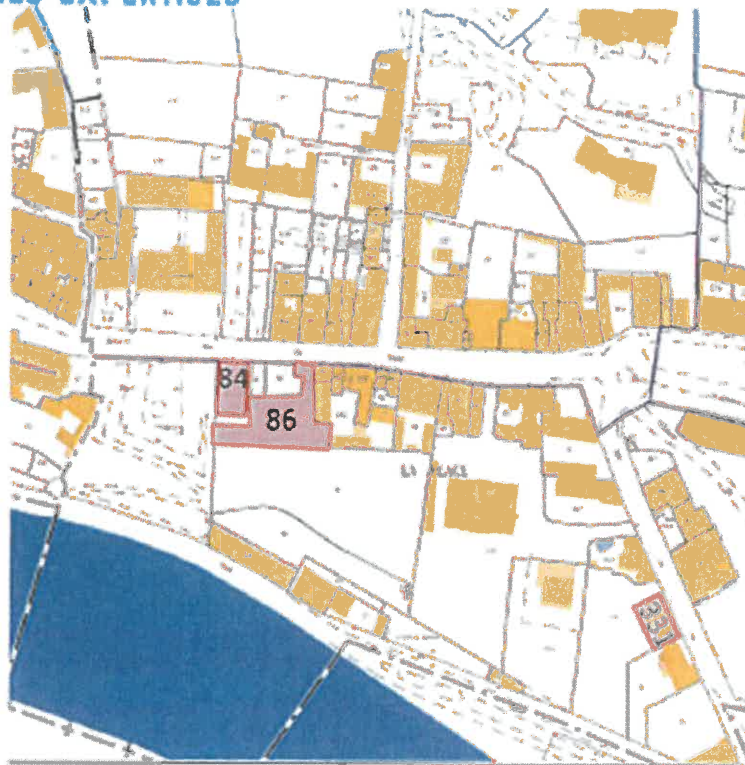
PÉRIMÈTRE ET REPÉRAGE DES IMMEUBLES IDENTIFIÉS POUR RÉALISER LES EXPERTISES



PÉRIMÈTRE ET REPÉRAGE DES IMMEUBLES IDENTIFIÉS POUR RÉALISER LES EXPERTISES

Section AE

 3 Immeubles identifiés et retenus pour les expertises



Annexe 4 : Courrier d'invitation envoyé aux propriétaires pour la réunion publique

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE TRÉVOUX

TRÉVOUX
DOMBES SAÔNE VALLÉE



Trévoux, le 5 octobre 2022

Dossier suivi : Laura BEAL
lbeal@mairie-trevoux.fr / 06.08.06.87.94

Objet : Opération de Restauration Immobilière - Réunion de concertation lundi 17 octobre

Monsieur,

La Ville de Trévoux a engagé des actions en faveur du renforcement de l'attractivité de son centre-ville, et notamment du secteur du Site Patrimonial Remarquable au sein duquel vous êtes propriétaire d'un logement situé au

21 Grande rue - Trévoux

Le Site Patrimonial Remarquable est un dispositif ayant pour objectif de protéger et de mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager. La conservation, la restauration, la réhabilitation sont d'intérêt public.

En matière d'habitat, la Ville a engagé une Opération de Restauration Immobilière (ORI) afin de développer une offre de logements de qualité et d'en améliorer la valeur patrimoniale. L'ORI autorise la Ville à prescrire sur les immeubles dégradés la réalisation de travaux de remise en état. Elle favorise les opérations privées de rénovation nécessitant la mobilisation de financements ou de défiscalisation (Malraux, ...) et offre également la possibilité pour la Ville d'acquérir les biens immobiliers par l'intermédiaire d'une Déclaration d'Utilité Publique, afin de pouvoir aboutir à une restructuration complète.

La mairie, accompagnée de la société D2P, a recensé les immeubles nécessitant des travaux de rénovation, et votre immeuble a été identifié.

La mise en place de ce dispositif d'ORI débute par une procédure de concertation. A ce titre, vous êtes convié à la réunion publique qui se tiendra :

lundi 17 octobre 2022 à 18h30
en salle du Conseil Municipal à la mairie de Trévoux,
Place de la Terrasse, 01600 TRÉVOUX

Je vous remercie de confirmer votre présence à cette réunion auprès de Laura Beal (06.08.06.87.94).

Je vous prie de recevoir, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Marc PECHOUX



Annexe 5 : Courriel d'invitation envoyé aux propriétaires pour les réunions individuelles d'information

Laura BEAL

De: Céline OSETE <celine.osete@d2p-amenagement.com>
Envoyé: mercredi 9 novembre 2022 10:42
À: Céline OSETE
Objet: Trévoux - ORI - Prise de rendez-vous individuel
Pièces jointes: TREVOUX ORI Réunion concertation 17.10.2022.pdf

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

Bonjour,

- Suite à la réunion d'information qui a eu lieu en Mairie de Trévoux le 17 octobre concernant l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) pour la conservation et la restauration du patrimoine architectural du centre-ville. Dans ce cadre, je vous propose de se **rencontrer individuellement en Mairie** de Trévoux afin d'échanger sur le diagnostic technique réalisé sur votre **immeuble/logement** ainsi que les préconisations de travaux (si c'est le cas), et répondre à vos éventuelles questions.

▷ Pour cela, je vous propose de prendre rdv sur l'une des 2 demi-journées suivantes :

- mercredi 14 décembre entre 12h et 18h
- mercredi 21 décembre entre 12h et 18h

Afin de prendre rendez-vous merci de renseigner le doodle suivant :

<https://doodle.com/meeting/participate/id/bmOMI7Ee>

(Merci de renseigner qu'un seul créneau horaire sur le doodle + Pour une question d'organisation, les rdv ne peuvent être pris par mail)

▷ Si vous le souhaitez, nous pouvons également faire ce rdv par téléphone ou par visio, merci de m'en faire la demande par mail plutôt que par téléphone.

- Je vous prie de trouver en pièce-jointe la **présentation** qui a été projeté lors de la réunion du 17 octobre expliquant l'opération.
- Si vous n'avez pas reçu la **fiche synthétique** du diagnostic correspondant à votre immeuble, je vous invite à m'en faire la demande par retour de mail, je vous l'enverrai.

Je reste disponible pour tout renseignement complémentaire,
Et vous souhaite une agréable journée,

Bien cordialement,



Céline OSETE
Cheffe de projet
42 rue Simone Veil – 69694 Vénissieux Cedex
Port 07 84 54 26 89
E-mail celine.osete@d2p-amenagement.com
Site web www.d2pconseil.com

Accusé de réception en préfecture
001-210104279-20201021-20202110URSF65
-DE
Date de télétransmission : 22/10/2020 Date
de réception préfecture : 22/10/2020

REPUBLIQUE FRANCAISE

DÉPARTEMENT DE L'AIN

VILLE DE TRÉVOUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers
en exercice : 29
Présents : 25
Votants : 28

L'AN DEUX MILLE VINGT, LE VINGT ET UN OCTOBRE, à VINGT HEURES TRENTE, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni dans la Salle des Fêtes en séance publique sous la présidence de Monsieur Marc PÉCHOUX,

PRÉSENTS : Marc PÉCHOUX, Richard SIMMINI, Laëtitia BORDELIER, Hubert BONNET, Gaëlle LICHTLÉ, Jacques CORMORECHE, Nicole DUGELAY, Philippe BERTHAUD, Andrée GENIN, Claude TRASSARD, France-Line VINCENT, Jean-Marc RIGAUDIE, Béatrice GUERIN, Isabelle DE CARVALHO, Agathe IACOVELLI, Yann GALLAY, Emel OZTURK, Aurélien TESSIAUT, Thierry GROSSAT, Tiffany RIBEIRO, Michel RAYMOND, Patrick CHARRONDIERE, Adrien LASSERRE, Amina LEGHNIDER, Kevin GAREL.

EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR : Dominique DESFORGES à Béatrice GUERIN, Nicolas MARCHAND à Philippe BERTHAUD, Guy BRULLAND à Patrick CHARRONDIERE

ABSENT(S) : Myriam CHIKKI

Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Locales procédé à la nomination d'un secrétaire de séance, C.TRASSARD ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

2020-21-10-URBA SF-N°65 LANCEMENT D'UNE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) EN CENTRE-VILLE ET MODALITES DE CONCERTATION

Richard Simmini, adjoint à l'urbanisme, au foncier et au patrimoine communal nous rappelle que, la ville de Trévoux a engagé des actions en faveur de l'attractivité de son centre-ville, notamment dans le secteur du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager : la conservation, la restauration, la réhabilitation sont d'intérêt public.

En matière d'habitat, l'ORI, Opération de Restauration Immobilière, procédure encadrée par le Code de l'Urbanisme (article L.313-4), autorisera la Ville à prescrire la réalisation de travaux d'habitabilité. Elle rend obligatoire, sur les immeubles les plus dégradés, « des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité ». Elle doit permettre de favoriser la rénovation du bâti ancien en accompagnant la sortie des opérations privées nécessitant la mobilisation de financements ou de défiscalisation (Malraux, ...) mais également d'offrir des solutions de captation immobilière des bâtiments les plus dégradés par l'intermédiaire d'une DUP (Déclaration d'Utilité Publique) afin de pouvoir aboutir à une restructuration complète.

La mise en place de ce dispositif de type ORI nécessite d'intervenir en trois temps :

- Une phase d'initialisation du dispositif par délibération de la commune et l'organisation d'une concertation d'une durée minimum d'un mois
- Une phase de procédure de déclaration d'utilité publique comprenant une enquête préalable et un arrêté du Préfet. Notification de la DUP travaux aux propriétaires.
- Une phase d'enquête parcellaire et de notifications individuelles aux propriétaires s'appuyant sur un programme précis de travaux et un délai d'exécution. A défaut, la procédure de cessibilité de leur bien peut être engagée.

A ce stade, une étude préalable a permis d'identifier 14 immeubles par un diagnostic terrain (visites des parties communes et façades) qui seraient potentiellement concernés par l'ORI, soit un total de plus de 50 logements :

- **3, 5, 9, 21 et 76 Grande Rue**
- **2 et 19 boulevard de l'Industrie**
- **1 rue des Halles**
- **6 rue du Port**
- **2 et 13 rue du Gouvernement des Dombes**
- **8 avenue de la Gare**
- **2 et 4 rue du palais**

Au regard de ce diagnostic, il est proposé d'engager une concertation publique et d'en définir les modalités préalablement à la création de l'ORI.

A ce titre et afin d'associer le public au processus d'élaboration du projet, il est prévu :

- **La tenue d'une réunion publique** (si les conditions sanitaires le permettent)
- **Une information sur le site internet de la mairie**
- **Un courrier adressé aux propriétaires** dont les immeubles sont susceptibles d'être concernés par cette opération
- La mise à disposition d'un **cahier en mairie** pour consigner les éventuelles remarques du public
- La mise à disposition d'un **document expliquant les enjeux et modalités de cette opération**
- **Sa durée : au minimum un mois**

Un bilan de cette concertation sera réalisé. A l'issue de cette concertation et au vu des conclusions des visites des immeubles, la Ville de Trévoux décidera de poursuivre ou pas la démarche.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **par 27 voix pour et 1 abstention (M. Raymond)**

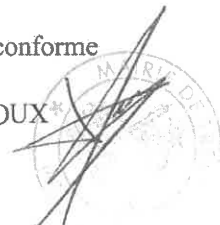
APPROUVE, le lancement de l'ORI (Opération de Restauration Immobilière),

APPROUVE, les modalités de concertation.

En mairie, le 21 octobre 2020

Affiché le *22 octobre 2020*

Pour extrait conforme
Le Maire
Marc PÉCHOUX



Accusé de réception en préfecture
001-210104279-20230607-20230706UR051-DE
Date de télétransmission : 09/06/2023
Date de réception préfecture : 09/06/2023

REPUBLIQUE FRANCAISE

DÉPARTEMENT DE L'AIN

VILLE DE TRÉVOUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers
en exercice : 28
Présents : 20
Votants : 27

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE SEPT JUIN, à VINGT HEURES ET TRENTE MINUTES, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni dans la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Marc PÉCHOUX,

PRESENTS : Marc PÉCHOUX, Richard SIMMINI, Hubert BONNET, Gaëlle LICHTLÉ, Jacques CORMORECHE, Philippe BERTHAUD, Andrée GENIN, Claude TRASSARD, France-Line VINCENT, Jean-Marc RIGAUDIE, Béatrice GUERIN, Dominique DESFORGES, Isabelle DE CARVALHO, Yann GALLAY, Nicolas MARCHAND, Aurélien TESSIAUT, Michel RAYMOND, Patrick CHARRONDIERE, Amina LEGHNIDER, Kévin GAREL.

EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR : Nicole DUGELAY à Jacques CORMORECHE, Agathe IACOVELLI à Philippe BERTHAUD, Emel OZTURK à Richard SIMMINI, Thierry GROSSAT à Aurélien TESSIAUT, Tiffany RIBEIRO à Claude TRASSARD, Guy BRULLAND à Patrick CHARRONDIERE, Adrien LASSERRE à Kévin GAREL.

ABSENT(S) : Myriam CHIKKI.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Locales procédé à la nomination d'un secrétaire de séance, C.TRASSARD ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

2023-07-06-UR N° 051 OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) :
LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE / DUP

Monsieur Richard SIMMINI, adjoint à l'Urbanisme et au Foncier, rappelle que, par délibération en date du 21 octobre 2020, la commune de Trévoux a engagé une Opération de Restauration Immobilière (ORI). Cette opération s'inscrit dans une politique globale visant à protéger le centre ancien de Trévoux qui est classé Site Patrimonial Remarquable, à renforcer son attractivité et à en améliorer sa valeur patrimoniale.

L'ORI, procédure encadrée par le Code de l'Urbanisme (article L.313-4), autorise la Ville à prescrire sur les immeubles les plus dégradés la réalisation de « 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 ». Elle doit permettre de favoriser la rénovation du bâti ancien en accompagnant la sortie des opérations privées nécessitant la mobilisation de financements ou de défiscalisation (dispositif Malraux, ...), mais également d'offrir des solutions de captation immobilière par l'intermédiaire d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de pouvoir aboutir à une restructuration complète.

La mise en place de cette ORI s'inscrit en trois temp/phases :

- Phase 1 : une phase d'initialisation du dispositif et d'organisation d'une concertation d'une durée minimum d'un mois.
- Phase 2 : une phase de procédure avec une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, et un arrêté préfectoral déclarant l'Opération de Restauration Immobilière d'utilité publique, puis enfin la notification de la DUP travaux aux propriétaires.

- Phase 3 : une phase d'enquête parcellaire et de notification individuelle aux propriétaires s'appuyant sur un programme de travaux et un délai d'exécution. Puis une phase d'arrêté de cessibilité à l'encontre des propriétaires refusant les travaux, engageant, si nécessaire, des procédures d'acquisitions par voie amiable, préemption ou expropriation.

► **Déroulement de la phase 1 d'initialisation du dispositif et d'organisation d'une concertation :**

- La phase d'initialisation du dispositif a fait l'objet d'une **étude préalable** qui a permis d'identifier les 11 immeubles concernés par l'ORI lors d'un diagnostic terrain (visites des parties communes et privatives), soit un total de 32 lots :
 - 3 Grande Rue
 - 5 Grande Rue
 - 9 Grande Rue
 - 21 Grande Rue
 - 76 Grande Rue
 - 1-3 rue des Halles
 - 6 rue des Halles
 - 6 rue du Port
 - 16 rue du Port
 - 13 rue du Gouvernement des Dombes
 - 22 rue du Gouvernement des Dombes

Les fiches de présentation des immeubles sont dans le dossier d'enquête préalable en pièce jointe.

➤ **L'organisation de la concertation publique :**

Objectif de la concertation :

Les objectifs de la concertation étaient de permettre aux habitants, aux associations locales et aux personnes concernées par le projet :

- de prendre connaissance des orientations générales définies lors des études préalables menées sur le centre ancien de Trévoux ;
- de prendre connaissance du périmètre opérationnel du projet ;
- de formuler des observations et propositions.

Modalité de la concertation :

La concertation a lieu depuis octobre 2020.

La concertation a été ouverte, en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, par une délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2020.

La **concertation publique** a été menée afin d'associer le public à l'élaboration du projet durant les deux années d'étude préalable :

- à partir d'octobre 2020 : **Information sur le site internet de la mairie**
- à partir d'octobre 2020 : Mise à disposition d'un **cahier en mairie** pour consigner les remarques du public
- à partir d'octobre 2020 : Mise à disposition d'un **document expliquant les enjeux et modalités de l'opération**
- 17 octobre 2022 : **Réunion publique avec l'ensemble des propriétaires** susceptibles d'être concernés
- 20 octobre 2022 : **Envoi des « fiches immeubles »** à chaque propriétaire présent lors de la réunion publique pour présenter le diagnostic et les travaux envisagés
- Sur la période d'octobre 2020 à janvier 2023 : les **visites des parties communes et privatives** ont permis la rencontre et des échanges avec les propriétaires
- 14 et 21 décembre 2022 : **organisation de réunions individuelles** à l'initiative de la mairie ayant permis de rencontrer une majorité de propriétaires

Bilan de la concertation :

- Le cahier déposé en mairie à compter d'octobre 2020 ne comporte aucune observation.
- La **réunion publique** a eu lieu le 17 octobre 2022 à 18h à la mairie de Trévoux. Il a été dénombré environ 25 participants.
La commune et l'opérateur ont présenté le contexte et les objectifs du projet de l'ORI sur le centre-ville de Trévoux.
Lors de cette réunion publique, les observations ou remarques ont été les suivantes :
 - o Des questions ont été posées sur le contexte de mise en place de cette Opération de restauration Immobilière.
Il a été expliqué aux participants : le cadre dans lequel ce dispositif d'ORI s'est inscrit, les objectifs poursuivis par la commune, les éléments justifiant le choix des immeubles concernés, la méthodologie suivies ainsi que les prochaines étapes du projet.
 - o Des questions ont été posées sur le fonctionnement du dispositif Malraux
La collectivité a expliqué le fonctionnement du dispositif Malraux qui confère un avantage fiscal aux propriétaires en contrepartie d'une réhabilitation lourde des immeubles en centre historique et d'une obligation de location pendant 9 ans.
 - o Des questions ont été posées sur les subventions mobilisables pour les travaux.
Il a été expliqué que les subventions mobilisables auprès de l'ANAH et dans le cadre du dispositif « Malraux » dépendaient du statut du demandeur, et que des informations plus détaillées et personnalisées seraient transmises lors des entretiens individuels en mairie.
- Les réunions individuelles des 14 et 21 décembre 2022 ont permis de répondre à l'ensemble des interrogations des propriétaires spécifiques à leur immeuble et leur logement. Elles ont également permis d'identifier les travaux déjà réalisés et à venir.

► Engagement de la phase 2 de procédure de déclaration d'utilité publique :

Cette phase comprend une enquête préalable et un arrêté du préfet de notification de la DUP travaux aux propriétaires.

➤ Objectifs de la procédure :

Comme indiqué précédemment, l'ORI doit permettre de favoriser la rénovation du bâti ancien en accompagnant la sortie des opérations privées nécessitant la mobilisation de financements ou de défiscalisation mais également d'offrir des solutions de captation immobilière par l'intermédiaire d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de pouvoir aboutir à une restructuration complète.

Dans le cas où certains propriétaires ne voudraient pas réaliser les travaux de rénovation des immeubles identifiés en phase d'initialisation de l'ORI, le dispositif prévoit que les travaux de remise en état peuvent être déclarés d'utilité publique (DUP). L'ORI rend alors obligatoires les travaux prescrits aux propriétaires pour les immeubles concernés, dès lors que l'arrêté préfectoral reconnaît les travaux prescrits d'utilité publique.

Après diagnostic et édicition des prescriptions de travaux, ces derniers sont notifiés aux propriétaires qui ont une obligation de les exécuter dans un délai raisonnable fixé par la commune.

A défaut d'une réalisation au terme de ce délai et en l'absence de volonté de faire, une procédure d'expropriation peut, le cas échéant, être engagée, à l'issue d'une enquête parcellaire : les travaux sont alors entrepris par la commune ou par un prestataire agissant pour son compte ou par un opérateur privé dans le cadre d'une opération d'acquisition/revente.

➤ Enquête publique :

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'ORI prévoit une enquête publique, qui s'appuie sur un dossier, objet de la présente délibération.

Le dossier d'enquête de la Déclaration d'Utilité Publique comprend :

- Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés à l'intérieur de la commune ;

- La désignation du ou des immeubles concernés ;
- L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
- Une notice explicative qui :
 - o Indique l'objet de l'opération ;
 - o Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
 - o Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;
- Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

A l'issue de cette présentation, les membres présents sont invités à se prononcer sur l'autorisation de Monsieur le Maire à poursuivre cette Opération de Restauration Immobilière en déposant le dossier d'enquête préalable à la DUP de l'ORI en Préfecture afin que soit engagée l'enquête publique.

Michel RAYMOND ne participe pas au vote.

Le Conseil Municipal, après délibération, à l'unanimité des membres présents et représentés,

- **APPROUVE**, le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur les 11 immeubles indiqués,
- **DECIDE** de solliciter Madame la préfète de l'Ain pour la mise à l'enquête publique du dossier susvisé en vue du prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au profit de la Ville de Trévoux,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

En mairie, le 7 juin 2023

Affiché le 9 juin 2023

Pour extrait conforme
Le Maire
Marc PÉCHOUX





Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Départementale des Finances Publiques de
l'Ain

Le 11/05/2023

Pôle d'évaluation domaniale

11, BOULEVARD MARECHAL LECLERC
01012 BOURG-EN-BRESSE CEDEX

Le Directeur Départemental des Finances
publiques de l'Ain

téléphone : 04 74 45 68 00
mél. : ddfip01.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Commune de TREVOUX

Affaire suivie par : Elodie LAMBERT

Téléphone : 04 26 37 70 19

Courriel : elodie.lambert@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 12423985

Réf OSE : 2023-01427-34247

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	Trévoux
Adresse de l'opération:	3, 5, 9, 21, 76 Grande rue ; 1-3, 6 rue des Halles ; 13, 22 rue du Gouvernement des Dombes ; 6, 16 rue du Port 01600 TREVOUX
Département :	Ain
Dépense prévisionnelle :	6 841 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Trévoux

Affaire suivie par : Monsieur Nicolas BORY, directeur urbanisme et foncier (contact : n.bory@mairie-trevoux.fr)

2 - DATE

de consultation : 05/05/2023

de réception : 05/05/2023

de visite sommaire du périmètre: pas de visite en raison du délai contraint

de dossier en état : 05/05/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Estimation sommaire et globale dans le cadre de l'établissement d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) nécessaire à une Opération de Restauration Immobilière (ORI) en centre-ville de Trévoux. L'ORI constitue une opération d'aménagement qui permet à la collectivité d'enclencher la rénovation du bâti ancien en accompagnant la sortie des opérations privées nécessitant la mobilisation de financements mais également d'offrir des solutions de captation immobilière des bâtiments les plus dégradés par l'intermédiaire d'une DUP afin de pouvoir aboutir à une restructuration complète. Trévoux compte 8,3 % de logements vacants en 2017 et près de la moitié de ces logements vacants date d'avant 1945 et se situe dans le centre-ville. Ce parc vieillissant ne correspond plus aux modes de vie actuels. Au-delà de cette vacance, certains logements nécessitent des travaux de réhabilitation et des adaptations pour une mise aux normes d'habitabilité. Les propriétaires des immeubles doivent réaliser les travaux prescrits dans la DUP. S'ils ne réalisent pas les travaux, les immeubles seront achetés à l'amiable. Sans accord amiable trouvé avec la collectivité, l'ultime possibilité est l'expropriation.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

11 immeubles sont concernés par l'ORI et font l'objet de l'ESG :

- **parcelle AD 497** (propriétaires : SCI du Livre, M. Carbo, Mlle Gayet, Mme Guegan, Mme Aboulou, M. N'Ganzi) : ensemble immobilier en angle de rue et mitoyen sur un côté situé 3 Grande rue comprenant 3 bâtiments contigus desservis par un escalier unique qui permet d'accéder au sous-sol, aux niveaux -2, - 1, rez-de-chaussée, premier, deuxième étage et combles. Il y a également une petite cour avec puits. L'immeuble est divisé en douze lots :
 - lot 1 : une cave au sous-sol de 18,70 m²
 - lot 2 : une cave au sous-sol de 53,30 m²
 - lot 5 : au rez-de-chaussée, local commercial de 132,20 m² comprenant deux locaux, bureaux, WC, douche, couloir
 - lot 6 : la totalité du premier étage soit 134,70 m² comprenant 3 cabinets médicaux, secrétariat, salle d'attente, salle de radio, WC, couloir dégagement et local inaccessible

- lots 7 et 12 : au deuxième étage et dans les combles, un appartement de 77,16 m² de deux chambres.
- lot 8 : au deuxième étage, un appartement de 3 pièces, cuisine, alcôve, WC, couloir d'une superficie de 75,70 m²
- lots 10 et 11 : dans les combles, appartement de type 4 de 78,11 m²
- lot 13 : local de 53,23 m² au niveau -2 comprenant une pièce, deux débarras, deux dégagements
- lot 14 : local au niveau -2 comprenant une pièce à usage de chaufferie désaffectée, un dégagement avec placard
- lot 15 : local de 13,46 m² au niveau -2 comprenant une entrée, une pièce, une salle d'eau et montée d'escalier
- lot 16 : au niveau -1, un appartement de 86,33 m² comprenant une entrée, un séjour-cuisine, une salle de bains, un WC, trois chambres et dégagement
- lot 17 : au niveau -1, pièce à usage de débarras

La réfection de la cage d'escalier est prévue par les propriétaires lorsque les travaux de ravalement de façade seront terminés. Il est nécessaire de reprendre le piquage en façade, de créer le réseau intérieur et de peindre les menuiseries. Cet immeuble fait visiblement l'objet de plusieurs rénovations : l'appartement en R-1 a été rénové, celui en R+1 est en cours de rénovation et le propriétaire du logement n°1 prévoit de changer le tableau électrique.

- **parcelle AD 113** (propriétaire : les 4M) : immeuble frappé de double mitoyenneté situé 5 Grande rue comprenant au rez-de-chaussée deux locaux professionnels de 37 m² et 42 m² et aux étages supérieurs 3 appartements T4 de 95 m², 75 m² et 85 m². Les logements ont été rénovés il y a quelques années. Aucuns travaux ne sont prévus. Les parties communes sont en mauvais état. Elles nécessitent un ravalement de façade, la pose d'une main courante sur les menuiseries, la réfection de la cage d'escalier, le repérage de la conduite de gaz en couleur, la reprise de l'éclairage et du piquage en façade et la création d'un réseau intérieur.
- **parcelles AD 397 et 399** (propriétaire : SCI Trévoux) : immeuble frappé d'une double mitoyenneté situé 9 Grande rue comprenant :
 - au rez-de-chaussée : 2 locaux commerciaux d'une surface totale de 138 m²
 - au 1^{er} étage : 2 T3 (45 m² et 40 m²)
 - au 2^{ème} étage : 2 T2 (41 m² et 43 m²) et 1 T3 (49 m²)
 - au 3^{ème} étage : 3 T2 (41 m², 45 m² et 32 m²)

L'immeuble a subi plusieurs travaux de rénovation : ravalement de façade, changement bloc de boîtes aux lettres et menuiserie double vitrage en 2022. La réfection de la cage d'escalier est programmée.

- **parcelle AD 100** (propriétaire : M. Lefevre) : immeuble frappé d'une double mitoyenneté situé 21 Grande rue et comprenant 4 appartements :
 - au rez-de-chaussée : 2 appartements de 65 m² et de 70 m²
 - au 1^{er} étage : 1 appartement de 70 m²
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement de 69 m²

Le propriétaire a entrepris de nombreux travaux. La structure a été renforcée, le ravalement de façade est prévu ainsi que la réfection de la cage d'escalier et la marquise en façade devrait régler la problématique de ruissellement des eaux de pluies. Le logement du rez-de-chaussée est en cours de rénovation complète avec changement des menuiseries. Les logements des 1^{er} et 2^{ème} étages ont subi des traitements contre les infiltrations et des joints vont être faits au niveau des menuiseries extérieures. Le logement du 2^{ème} étage a, en outre, bénéficié d'une entrée d'air dans la chambre des enfants, d'une bouche pour obstruer l'ouverture du mur de la chambre parentale et d'une fermeture sous l'évier de la cuisine.

- **parcelle AD 160** (propriétaire : M. Kumral) : maison frappée d'une double mitoyenneté située 76 Grande rue et comprenant au rez-de-chaussée une cuisine, une salle à manger, un atelier et un WC et deux chambres à l'étage. Un terrain avec cave et remise complète l'habitation. D'après le cadastre, la maison représente une surface de 78 m² et la cave une surface de 55 m². Le propriétaire a réalisé une réfection complète de l'atelier pour le transformer en logement (sol, mur, plomberie, électricité, VMC multi-flux, toiture). La verrière donne sur un garage. La façade nécessite un ravalement.
- **parcelle AD 268** (propriétaire : SCI Montpensier) : immeuble mitoyen sur un côté situé 1-3 rue des Halles qui comprend :
 - au rez-de-chaussée : un local professionnel de 76 m²
 - au 1^{er} étage : un appartement de 114 m², une remise de 23 m², un cellier de 24 m² et un grenier de 26 m²
 - au 2^{ème} étage : un appartement de 60 m², une cave de 12 m² et un appartement de 45 m²

Tous les logements sont équipés de double vitrage. Le logement situé au 3 rue des Halles a été entièrement rénové. L'électricité a été remise aux normes et la charpente renforcée.

- **parcelle AD 194** (propriétaires : M. Joyet et Mme Tudorache) : immeuble frappé d'une double mitoyenneté situé 6 rue des Halles et composé :
 - au rez-de-chaussée : un garage, trois caves
 - au 1^{er} étage : un appartement de 53,07 m² comprenant hall d'entrée, cuisine, séjour, une chambre, WC et salle d'eau
 - à l'étage intermédiaire : une buanderie pour le premier appartement et un espace de rangement pour le second appartement
 - au 2^{ème} étage : un appartement avec hall d'entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres et salle de bain
 - au 3^{ème} étage : un grenier, deux pièces et un point d'eau, le tout appartenant à l'appartement du 2^{ème} étage totalisant ainsi une surface de 81,71 m²

La propriétaire du 2^{ème} étage souhaite acquérir le logement du 1^{er} étage pour effectuer une rénovation complète de l'immeuble mais son propriétaire est introuvable. La charpente a été restaurée en 2019 pour 27 000 €. La façade et les parties communes nécessitent une réfection. Les menuiseries doivent être remplacées ou rénovées.

- **parcelle AD 387** (propriétaire : SARL Traboules et pierres dorées) : immeuble mitoyen d'un côté en très mauvais état situé 13 rue du Gouvernement des Dombes composé de :
 - un corps de bâtiment principal en façade sur la rue du Gouvernement des Dombes comprenant :
 - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un local technique, une réserve, un local, deux pièces, un palier

- au 1^{er} étage : un palier, un bureau, une salle d'eau, une pièce d'eau, un WC, un salon, un couloir, un salon-séjour, deux chambres
- au 2^{ème} étage : un palier, une cuisine, une salle de bains, un WC, une salle à manger, un dégagement, deux chambres, un couloir, un bureau, un petit salon
- au 3^{ème} étage : trois greniers
- une cour à l'extérieur
- une annexe à usage d'habitation située dans la cour (perpendiculaire et non attenante au bâtiment principal) élevée sur sous-sol et comportant un étage

Une déclaration préalable, acceptée en 2020, prévoyait la création de 5 logements mais le propriétaire n'a pas effectué les travaux. Le bien est en cours de revente.

- **parcelle AD 229** (propriétaire : M. Castaldo) : immeuble mitoyen sur un côté et à l'arrière situé 22 rue du Gouvernement des Dombes comprenant :
 - au rez-de-chaussée : un local commercial de 114 m²
 - au 1^{er} étage : deux appartements de 54 m² et 80 m² et une cave de 12 m²
 - au 2^{ème} étage : un appartement de 80 m²

Le propriétaire prévoit de refaire la façade qui est dégradée.

- **parcelle AD 358** (propriétaires M. Ozkara, Mme Urbansky, SCI LT2C, Mme Adam de Beaumais, M. Sousa et Mle Chevalier, M. Chaix, Mme Revol et Mme Lagrange, M. Patin, Mme Colas, M. Finotti) : immeuble frappé d'une double mitoyenneté situé 6 rue du Port et comprenant 16 lots :
 - lot 1 : une cave au rez-de-chaussée
 - lot 2 : une cave au rez-de-chaussée
 - lot 3 : un local commercial au rez-de-chaussée de 134 m²
 - lot 4 : un local à usage d'entrepôt au rez-de-chaussée de 37 m²
 - lot 5 : un appartement au 1^{er} étage de 97 m²
 - lot 6 : un appartement au 1^{er} étage de 42,90 m²
 - lot 7 : un appartement au 2^{ème} étage de 58,30 m² comprenant un hall d'entrée, une buanderie, une chambre, une cuisine ouverte sur le séjour, une salle de bains avec une douche et baignoire, un WC
 - lot 8 : un appartement T3 au 2^{ème} étage de 79,02 m²
 - lot 9 : un appartement au 3^{ème} étage de 44,06 m² comprenant hall d'entrée, salle de bains avec WC, salle à manger, chambre, cuisine, terrasse et un placard dans l'entrée commune.
 - lot 10 : un appartement au 3^{ème} étage de 39,55 m² comprenant un hall d'entrée, une chambre et un séjour, une cuisine, une salle de bains, un WC et un placard dans l'entrée commune.
 - lot 11 : un appartement au 3^{ème} étage de 39,43 m² comprenant un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC et un placard dans l'entrée commune

- lot 12 : une pièce au 4^{ème} étage de 5 m² dans une tour qui forme une partie commune avec accès au toit
- lot 13 : une pièce au 5^{ème} étage de 5m²
- lot 15 : une pièce au rez-de-chaussée de 21 m²
- lot 16 : un grenier aménageable au 1^{er} étage de 21 m²
- lot 17 : un local de 31,20 m² à usage de cuisine édifié sur la totalité de l'assiette de l'ancienne cour commune avec une toiture terrasse privative

Le consultant a pu constater des infiltrations d'eau entre la rue et le RDC. Le logement loué au 1^{er} étage fait l'objet d'une suspicion d'indignité. D'après l'audit mené auprès des propriétaires, un des logements a été entièrement rénové et un propriétaire souhaiterait changer ses fenêtres. Les façades, les toitures et la tourelle sont classées Monument Historique.

- **parcelle AD 490** (propriétaire SAS PFI) : bâtiment mitoyen d'un côté à usage d'habitation situé 16 rue du port, élevé de rez-de-chaussée et deux étages, cour intérieure comprenant 5 appartements :
 - au rez-de-chaussée : un appartement de 57 m² et un appartement de 60 m²
 - au 1^{er} étage : un appartement de 75 m²
 - au 2^{ème} étage : un appartement de 65 m² et un appartement de 47 m²

5 – URBANISME – RÉSEAUX

1. Urbanisme :

PLU approuvé le 13/02/2019 et opposable depuis le 26/02/2019

Zonage : zone U, centre ancien, densité 1, prescriptions particulières liées au site patrimonial remarquable, secteur de mixité fonctionnelle

La zone U est une zone urbaine directement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la commune. La destination « centre ancien » autorise les habitations, les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les activités de bureau.

Les rez-de-chaussée des constructions dont les façades sont concernées par le secteur de mixité fonctionnelle doivent obligatoirement être affectés à :

- de l'artisanat et commerce de détail
- de la restauration
- des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- des équipements d'intérêt collectif et services publics

Les biens sont situés en zone grise, bleue B2 et violette V mouvements de terrain selon le PPRN « Inondations de la Saône et du Formans, mouvement de terrain » approuvé le 27/02/2014 et qui impose selon le zonage des prescriptions ou des recommandations.

2. Réseaux : tous réseaux présents

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

Les biens à évaluer relèvent du droit de préemption urbain et ne comprennent aucun emplacement réservé. En présence d'un bien soumis au droit de préemption urbain, il doit être fait application des articles L. 213-6 et L 213-4 a) du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L. 213-6 du Code de l'urbanisme, « lorsqu'un bien soumis au droit de préemption fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle prévue au a) de l'article L.213-4 a).

Conformément à l'article L. 213-4 a) du Code de l'urbanisme, « la date de référence prévue à l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est la date à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ».

En application de ces différentes dispositions, la date de référence est fixée au 26/02/2019.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

La dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à :	5 700 000	€
Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.		
Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à (**):	1 141 000	€

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À	6 841 000	€

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

-les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 571 000 €,

-les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 0 €.

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 570 000 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est valable 24 mois.

Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai des deux ans susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour l'administrateur général des finances publiques
directeur départemental des finances publiques
de l'Ain et par délégation


L'administrateur des finances publiques adjoint
François Xavier ROYER

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.