

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, Tifanny 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 édicton 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

