

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

## Requalification du centre-ville de Trévoux

MAI 2023





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

*Mai 2023*

---

## 1. Préambule

- 1.1 L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières
- 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. Les immeubles concernés

- 2.1 Liste et occupation
- 2.2 Localisation

## 3. Notice explicative

L'objet de l'opération

- 3.1.a. Les enjeux pour le centre-ville
- 3.1.b. Un objectif global de requalification
- 3.2 La mise en place de l'Opération de Restauration immobilière
  - 3.2.a. La logique de sélection des immeubles
  - 3.2.b. Les éléments d'information sur les immeubles retenus
  - 3.2.c. Les caractéristiques globales des immeubles retenus
- 3.3 Les prescriptions de travaux
  - 3.3.a. Les prescriptions générales
  - 3.3.b. Les prescriptions particulières à chaque immeuble

## 3. Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

Annexe 1 : courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la sélection des immeubles

Annexe 2 : courrier d'invitation envoyé aux propriétaires pour la réunion d'information

Annexe 3 : délibération du conseil municipal du 22/10/2020 lancement ORI

Annexe 4 : délibération du conseil municipal

Annexe 5 : avis du Domaine – estimation sommaire et globale

# 1

# PREAMBULE



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

Les ORI sont définies par les articles L313-4 à R313-4-4 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 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 :

**Phase 1 : Sélection des immeubles**  
Définition des objectifs globaux  
Programme simplifié de travaux



**Phase 2 : Dossier de DUP «travaux» :**

- Présentation de l'opération et intégration dans le projet global
  - Recensement des parcelles et immeubles concernés
  - Présentation des objectifs de traitements des parties communes et des parties privatives
  - Programme simplifié des travaux et évaluation sommaire
  - Evaluation de la valeur des immeubles
- Enquête publique  
**Arrêté préfectoral de DUP**



**Phase 3 :**

**Programme précis de travaux**  
**Enquête parcellaire et**  
**notification aux propriétaires**

- Plan parcellaire/liste propriétaire
  - Travaux à engager
  - Montant des travaux
  - Délais de réalisation

## 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**.

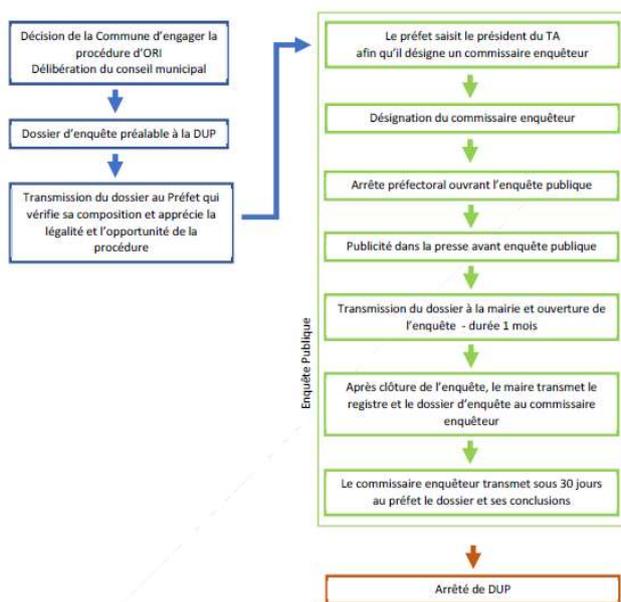
Elle est ainsi soumise aux articles **L131-1 à L121-4** qui définissent :

- 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 C. Exp)
- la durée de validité de la DUP : 5 ans qui peuvent être portée à 10 ans si l'opération est prévue par le 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 devoirs 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 C. Exp : 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'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

# LES IMMEUBLES CONCERNÉS



## 2.1 Liste et occupation

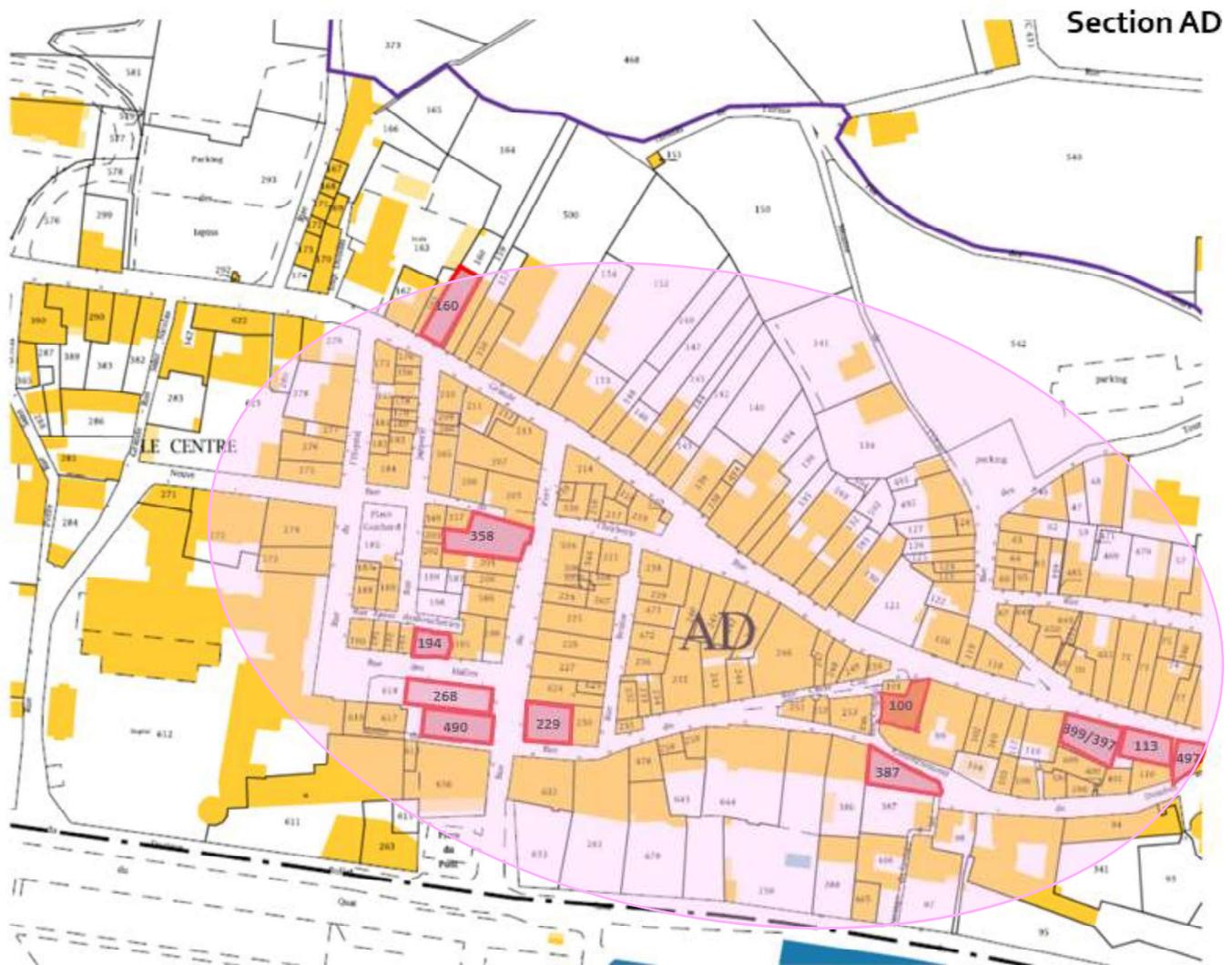
| N° de parcelle | N° de rue | Nom de Rue                     | Statut       | Etat occupation | Nombre de lot | Nombre d'étages |
|----------------|-----------|--------------------------------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|
| AD 497         | 3         | Grande Rue                     | Copropriété  | Occupé          | 5             | 3               |
| AD 113         | 5         | Grande Rue                     | Unipropriété | Occupé          | 3             | 2               |
| AD 397/399     | 9         | Grande Rue                     | Copropriété  | Occupé          | 9             | 2               |
| AD 100         | 21        | Grande Rue                     | Unipropriété | Occupé          | 4             | 4               |
| AD 160         | 76        | Grande Rue                     | Unipropriété | Occupé          | 1             | 1               |
| AD 268         | 1 et 3    | rue des Halles                 | Unipropriété | Occupé          | 3             | 2               |
| AD 194         | 6         | Rue des Halles                 | Copropriété  | Occupé          | 2             | 2               |
| AD 387         | 13        | rue du Gouvernement des Dombes | Unipropriété | Vacant          | 5             | 2               |
| AD 229         | 22        | Rue du gouvernement des Dombes | Unipropriété | Occupé          | 3             | 2               |
| AD 358         | 6         | rue du Port                    | Copropriété  | Occupé          | 7             | 3               |
| AD 490         | 16        | Rue du Port                    | Unipropriété | Vacant          | 1             | 2               |
| <b>TOTAL</b>   |           |                                |              |                 | <b>32</b>     | <b>24</b>       |



Suspicion d'indignité

## 2.2 Les immeubles concernés

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



11 Immeubles  
identifiés et  
retenus pour  
les expertises



Périmètre de l'ORI

# 3

# NOTICE EXPLICATIVE



## 3.1 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 26,64% 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.

**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 un plan de ravalement de façades sur le périmètre du SPR, en lien avec le 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 ambitieuse de requalification urbaine portant sur l'espace public comme sur le patrimoine privé.**

Pour mener à bien ses actions relevant du privé, **la Ville mobilise tous les outils à sa disposition** en prenant des **mesures incitatives** (aides financières de la Ville, ANAH, défiscalisation, OPH, ...) ou **coercitives** (injonctions rénovation de façades, ...).

- **Opération de Restauration Immobilière**

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 de l'action publique puisqu'elle permet à la Ville de **poursuivre son action sur l'habitat privé** en luttant contre un parc de logement vieillissant qui ne répond plus aux normes d'habitabilité.

**À cet effet, la Ville sollicite aujourd'hui la Préfecture de l'Ain pour lui permettre de saisir ce nouveau levier d'intervention à travers une Déclaration d'Utilité Publique.**

## 3.2 La mise en place de l'Opération de Restauration immobilière

### 3.2.a La logique de sélection des immeubles

La méthode mise en place a permis de sélectionner les immeubles en plusieurs étapes :

1. Recensement de 10 immeubles potentiellement dégradés repérés par les services de la mairie
2. Visite de terrain pour le repérage des immeubles présélectionnés par la mairie
3. A l'issue de cette première sélection, les propriétaires des immeubles concernés ont été contactés. Un courrier a été envoyé, par la mairie, à chacun des propriétaires ou groupes de propriétaires des immeubles potentiellement concernés (voir courrier en annexe 1).

Dans un deuxième temps, et dans la mesure du possible, les propriétaires ont été contactés par téléphone puis reçus au cours d'un rendez-vous s'ils le souhaitaient. Les objectifs de l'ORI et ses implications ont ainsi pu être expliqués individuellement. Ces contacts ont également permis de faire le point sur les projets de chacun par rapport à leur patrimoine et connaître l'occupation des logements (propriétaire, locataire).

4. Avec l'accord des propriétaires, les immeubles ont été visités afin que soit vérifié l'état réel de l'immeuble et déterminés les travaux à réaliser.

Au total, sur les 14 immeubles, l'ensemble des propriétaires ont été contactés par courriers RAR. Ces contacts ont été doublés, dans la mesure du possible par un appel téléphonique afin de faire un point sur l'état de l'immeuble et d'organiser une visite du bien :

- 12 immeubles ont été visités ce qui a permis de faire une analyse de leur état
- 1 immeuble n'a pas souhaité rencontrer l'équipe mais a envoyé des photos par la suite
- 1 propriétaire n'a pas répondu à l'équipe, l'immeuble n'a pas pu être visité mais a envoyé des photos par la suite

### 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
- 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 :

- 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.

## 3.2.b Les éléments d'information sur les immeubles retenus

Les visites effectuées dans chacun des immeubles présélectionnés par les élus et l'analyse croisée avec les fiches immeubles ont permis de mettre en forme, pour chacun d'entre eux :

- Une fiche « Etat des lieux » illustrée par des photographies 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
- 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.

- Une fiche « programme » listant les travaux à réaliser et leur estimation sommaire :

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

## Les caractéristiques globales des immeubles retenus

Dans deux immeubles (6 rue du port qui est actuellement occupé par un locataire et 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 peut proposer plusieurs solutions d'hébergement :

- Mise à disposition d'un logement propriété de la Ville sur la commune de Trévoux : un appartement au 15 rue du Port (T<sub>1</sub>, environ 50m<sup>2</sup>) à moins de 50m de chaque immeuble ; un appartement allée des Cascades (T<sub>3</sub>, environ 100m<sup>2</sup>) ; une maison route de la Sidoine (2 chambres, environ 100m<sup>2</sup>), ...
- 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.

### 3.3 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.

#### 3.3.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 3/08/2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, Art.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 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13/12/2000)
- Décret n° 87-149 du 6/03/1987 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 31/12/1980 modifié le 24/05/1983 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 31/01/1986 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.

### c. Les menuiserie

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.

### d. 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.

# Les prescriptions particulières à chaque immeuble

---



## 3 GRANDE RUE – AD 497



Nombre de logements expertisés : 1 sur 5

### 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 m<sup>2</sup> et un local de 132 m<sup>2</sup>

### Prescriptions générales sur les parties communes

- Peinture : réfection cage escalier prévue par propriétaires (lorsque travaux ravalement façade seront terminés) = 120 € HT / m<sup>2</sup> 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

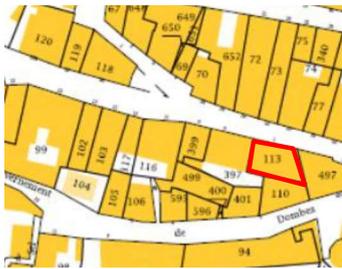


: 2020

2022 :



## 5 GRANDE RUE – AD 113



Nombre de logements expertisés : 1 sur 3

### 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 m<sup>2</sup> ; T4 de 95 m<sup>2</sup> ; T4 de 75 m<sup>2</sup>
- Local commercial de 42 m<sup>2</sup>
- Local commercial de 31 m<sup>2</sup> soit 265 000 € soit 810 € par m<sup>2</sup>.

### 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 / m<sup>2</sup>

### Prescriptions générales sur les parties privatives

- /

2020 :



## 9 GRANDE RUE – AD 397/399



Photos réalisées en 2020 :



Nombre de logements expertisés : 5 sur 9

### 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)
- **Équipement** : 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 m<sup>2</sup>)
- Vente local commercial de 182 m<sup>2</sup> - 500 000 € soit 990 € par m<sup>2</sup>

### Prescriptions générales sur les parties communes

- **Peinture** : Réfection cage escalier programmée par les propriétaires = 120 € HT / m<sup>2</sup> de sol
- **Maçonnerie** : cour intérieure ?

### Prescriptions générales sur les parties privatives

- Pas de prescriptions

## 21 GRANDE RUE - AD 100



Nombre de logements expertisés : 4 sur 4

### 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 / m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> : 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

Photos réalisées en 2020 :



## 76 GRANDE RUE – AD 160



Nombre de logements expertisés : 0 sur 1

### 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

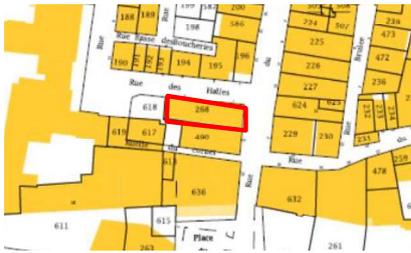
Photos réalisées en 2020 :



Photos réalisées en 2023 :



## 1 ET 3 RUE DES HALLES – AD 268



Nombre de logements expertisés : 1 sur 3

### 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

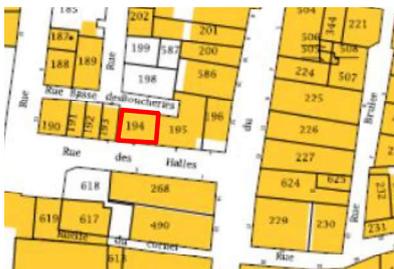
- **Façade** : ravalement = 31 500 € HT / ens
- **Réseaux - électricité** : pas de risque, travaux de priorité 3 (pourraient être rénovés dans le cadre travaux PC)
- **Peinture** : réfection peut être envisagée (priorité 3) = 120 € HT / m<sup>2</sup> au sol

### 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



Nombre de logements expertisés : 0 sur 2

### 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<sup>ème</sup> : souhaite acquérir logement du 1<sup>er</sup> + 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 65m<sup>2</sup> à 70 000€, soit 1 077€ par m<sup>2</sup>

### 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



## 6 RUE DES HALLES AD 194 – REPORTAGE PHOTO ENVOYÉ PAR PROPRIÉTAIRE 2<sup>ÈME</sup> ÉTAGE



-fenêtre locaux communs et escalier donnant sur l'appartemen 1<sup>er</sup> étage



-Tableau électrique lgt 1<sup>er</sup> étage



Cuisine Logement 1<sup>er</sup> étage



-Vétusté des raccordements électriques dans les locaux communs



- Etat de la façade  
Coté impasse des boucheries

- Volet appartement Mr Joyet



-Partie commune de l'immeuble

Etat des murs

## 22 RUE DU GOUVERNEMENT DES DOMBES - AD 229



Nombre de logements expertisés : 0 sur 3

### 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



## 13 RUE DU GOUVERNEMENT DES DOMBES – AD 387



Nombre de logements expertisés : 2 sur 5

### Occupation

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

### Audit du propriétaire

- Travaux de rénovation de l'immeuble en cours : création de 5 logements
- 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).

### Prescriptions générales sur les parties privatives

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



## 6 RUE DU PORT – AD 358

Nombre de logements expertisés : 6 sur 7

### 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<sup>ème</sup> étage (droit) : rénovation complète
- Propriétaire logement 3<sup>ème</sup> E (gauche) : souhait de changer ses fenêtres

### Historique des ventes

- 2 ventes en 2018
  - 2 T2 de 40 et 48 m<sup>2</sup> : 78 700 € soit 894 € par m<sup>2</sup>
  - T2 de 48 m<sup>2</sup> soit 1 770 € par m<sup>2</sup>

### 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



## 16 RUE DU PORT – AD 490

Nombre de logements expertisés : via diagnostic détaillé

### 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

- Propriétaire souhaite restaurer l'immeuble

### Historique des ventes

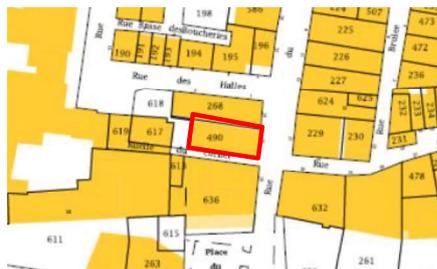
- Pas de vente depuis 2018

### Prescriptions générales sur les parties communes

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

### Prescriptions générales sur les parties privatives

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



# 3

## ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION



## ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION

| N° de parcelle | N° de rue | Nom de Rue                     | Estimation sommaire du coût des travaux de restauration  |
|----------------|-----------|--------------------------------|--|
| AD 497         | 3         | Grande Rue                     | 33 350€ HT + 120€ HT / m <sup>2</sup> au sol peinture cage escalier                                |
| AD 113         | 5         | Grande Rue                     | 39 285 € HT + 120 € HT / m <sup>2</sup> peinture cage escalier                                     |
| AD 397/399     | 9         | Grande Rue                     | 120€ HT / m <sup>2</sup> au sol peinture cage escalier   |
| AD 100         | 21        | Grande Rue                     | 19 930 € HT + 120€ HT / m <sup>2</sup> au sol peinture cage escalier + réfection complète logement |
| AD 160         | 76        | Grande Rue                     | 12 650 € HT  |
| AD 268         | 1 et 3    | rue des Halles                 | 31 500 € HT + 120€ HT / m <sup>2</sup> au sol peinture cage escalier                               |
| AD 194         | 6         | Rue des Halles                 | 39 000 € HT  |
| AD 387         | 13        | rue du Gouvernement des Dombes |  |
| AD 229         | 22        | Rue du gouvernement des Dombes | 48 375 € HT  |
| AD 358         | 6         | rue du Port                    | 1 415 € HT   |
| AD 490         | 16        | Rue du Port                    |  |

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

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

- Indemnités principales (valeur vénale des biens) estimées à : 5 700 000€
- Indemnités accessoires (indemnité de emploi, indemnités d'éviction) estimées à : 1 141 000€
- Soit une dépense totale estimée à **6 841 000€**

# ANNEXES

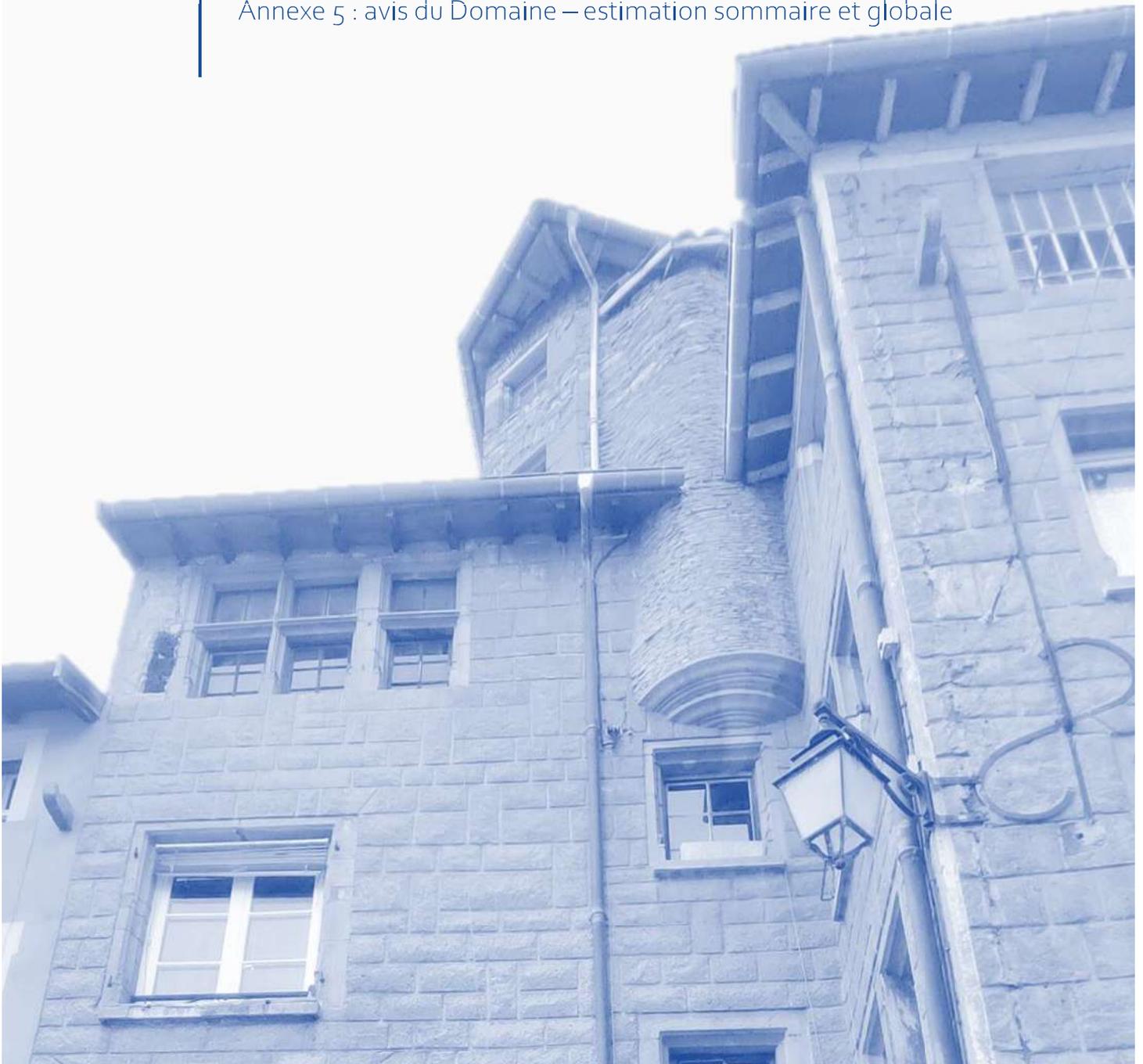
Annexe 1 : courrier envoyé aux propriétaires - sélection des immeubles

Annexe 2 : courrier d'invitation envoyé aux propriétaires - réunion d'information

Annexe 3 : délibération du conseil municipal du 22/10/2020 - lancement ORI

Annexe 4 : délibération du conseil municipal – lancement DUP

Annexe 5 : avis du Domaine – estimation sommaire et globale



## Annexe 1 : Courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la sélection des immeubles



**FONCIA**

**173 route de Reyrieux**

**01600 PARCIEUX**

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 **groupe 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](mailto: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



Michel Lefeuvre  
500 chemin du Grand Bresselan  
69270 FONTAINES SAINT MARTIN

Trévoux, le 5 octobre 2022

Dossier suivi : Laura BEAL  
[l.beal@mairie-trevoux.fr](mailto:l.beal@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



**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,

**PRESENTS** : 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



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 11/05/2023

Direction Départementale des Finances Publiques de  
l'Ain

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](mailto: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 m<sup>2</sup>
  - lot 2 : une cave au sous-sol de 53,30 m<sup>2</sup>
  - lot 5 : au rez-de-chaussée, local commercial de 132,20 m<sup>2</sup> comprenant deux locaux, bureaux, WC, douche, couloir
  - lot 6 : la totalité du premier étage soit 134,70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de deux chambres.
- lot 8 : au deuxième étage, un appartement de 3 pièces, cuisine, alcôve, WC, couloir d'une superficie de 75,70 m<sup>2</sup>
- lots 10 et 11 : dans les combles, appartement de type 4 de 78,11 m<sup>2</sup>
- lot 13 : local de 53,23 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et 42 m<sup>2</sup> et aux étages supérieurs 3 appartements T4 de 95 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> et 85 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>
  - au 1<sup>er</sup> étage : 2 T3 (45 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup>)
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 2 T2 (41 m<sup>2</sup> et 43 m<sup>2</sup>) et 1 T3 (49 m<sup>2</sup>)
  - au 3<sup>ème</sup> étage : 3 T2 (41 m<sup>2</sup>, 45 m<sup>2</sup> et 32 m<sup>2</sup>)

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. Lefeuvre) : immeuble frappé d'une double mitoyenneté situé 21 Grande rue et comprenant 4 appartements :
  - au rez-de-chaussée : 2 appartements de 65 m<sup>2</sup> et de 70 m<sup>2</sup>
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement de 70 m<sup>2</sup>
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement de 69 m<sup>2</sup>

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<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ont subi des traitements contre les infiltrations et des joints vont être faits au niveau des menuiseries extérieures. Le logement du 2<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> et la cave une surface de 55 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement de 114 m<sup>2</sup>, une remise de 23 m<sup>2</sup>, un cellier de 24 m<sup>2</sup> et un grenier de 26 m<sup>2</sup>
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement de 60 m<sup>2</sup>, une cave de 12 m<sup>2</sup> et un appartement de 45 m<sup>2</sup>

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<sup>er</sup> étage : un appartement de 53,07 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> étage : un appartement avec hall d'entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres et salle de bain
  - au 3<sup>ème</sup> étage : un grenier, deux pièces et un point d'eau, le tout appartenant à l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage totalisant ainsi une surface de 81,71 m<sup>2</sup>

La propriétaire du 2<sup>ème</sup> étage souhaite acquérir le logement du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup>
  - au 1<sup>er</sup> étage : deux appartements de 54 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup> et une cave de 12 m<sup>2</sup>
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement de 80 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>
  - lot 4 : un local à usage d'entrepôt au rez-de-chaussée de 37 m<sup>2</sup>
  - lot 5 : un appartement au 1<sup>er</sup> étage de 97 m<sup>2</sup>
  - lot 6 : un appartement au 1<sup>er</sup> étage de 42,90 m<sup>2</sup>
  - lot 7 : un appartement au 2<sup>ème</sup> étage de 58,30 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> étage de 79,02 m<sup>2</sup>
  - lot 9 : un appartement au 3<sup>ème</sup> étage de 44,06 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> étage de 39,55 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> étage de 39,43 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> étage de 5 m<sup>2</sup> dans une tour qui forme une partie commune avec accès au toit
- lot 13 : une pièce au 5<sup>ème</sup> étage de 5m<sup>2</sup>
- lot 15 : une pièce au rez-de-chaussée de 21 m<sup>2</sup>
- lot 16 : un grenier aménageable au 1<sup>er</sup> étage de 21 m<sup>2</sup>
- lot 17 : un local de 31,20 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> et un appartement de 60 m<sup>2</sup>
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement de 75 m<sup>2</sup>
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement de 65 m<sup>2</sup> et un appartement de 47 m<sup>2</sup>

## 5 – URBANISME – RÉSEAUX

### 5.1 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.

### 5.2 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 :

|  |                  |          |
|--|------------------|----------|
| <b>Indemnités principales estimées à :</b>                             | 5 700 000        | €        |
| Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens. |                  |          |
| <b>Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à (**):</b>     | 1 141 000        | €        |
|  | -----            |          |
| <b>DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À</b>  | <b>6 841 000</b> | <b>€</b> |

(\*) 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 EUYER