

Département de la SAVOIE (73)
Commune de CHAMBERY

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 12/02/2024 au 29/02/2024

Arrêté Préfectoral n° S CPP n°8-2024 du 19 janvier 2024

Désignation T.A. n°E23000194/38 du 29 novembre 2023

*Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité
publique (DUP) relative à une opération de restauration
immobilière (ORI) sur le territoire de la commune de
Chambéry*

(Ilot Montmélian- Italie - Ilot Lans-Sénat - Faubourg Reclus)

RAPPORT

Frédéric GOULVEN
Commissaire enquêteur

Document adressé à :

- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE
- Monsieur le préfet de la SAVOIE
- Monsieur le Maire de CHAMBERY

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à une opération de restauration immobilière (ORI) sur le territoire de la commune de Chambéry.

Rapport du Commissaire Enquêteur

Table des matières

Table des matières.....	2
1. GENERALITES CONCERNANT LE PROJET	4
1.1. PREAMBULE	4
1.2. CADRE GENERAL DU PROJET	4
1.3. Cadre juridique, Objectifs, Phasage.....	5
1.3.1. La définition d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)	5
1.4. Résumé des principales raisons pour lesquelles le projet soumis à enquête a été retenu.	7
1.4.2. Des dispositifs incitatifs insuffisants.....	8
1.4.3. Historique des dispositifs administratifs et techniques mis en œuvre par la Ville de Chambéry pour inciter les propriétaires à rénover leurs biens.	8
A. Des Opérations programmées d'Amélioration de l'habitat (OPAH).....	8
B. Des outils pour préserver le patrimoine : Un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)	9
C. Un plan national Action cœur de ville qui répond à une double ambition :	10
2. PRESCRIPTIONS DES TRAVAUX	11
2.1. LA LOGIQUE DE SELECTION DES IMMEUBLES	11
2.2. LES IMMEUBLES OU ILOTS PRIORITAIRES CIBLES PAR L'ORI	12
2.3. LISTE ET LOCALISATION DES IMMEUBLES CONCERNEES PAR L'ORI.....	21
2.3.1. Liste des immeubles concernées par l'ORI et état d'occupation	21
2.3.2. Cartographie de l'opération	22
2.3.3. Localisations des Ilots objets de l'ORI.....	22
3. LE PROGRAMME des TRAVAUX	23
3.1. LES PRESCRIPTIONS COMMUNES PORTENT SUR :	23
3.2. LE PROGRAMME DE TRAVAUX PAR IMMEUBLE	23
3.3. MISE EN PLACE D'UNE CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR MENER A BIEN LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN	24
4. EVALUATION SOMMAIRE DES COUTS	26
4.1. ESTIMATION SOMMAIRE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION	26
4.2. EVALUATION SOMMAIRE DU COUT DES TRAVAUX	26
5. Justification de la procédure/cadre règlementaire pour l'enquête publique.....	28
5.1. CADRE REGLEMENTAIRE.....	28
5.2. CADRE JURIDIQUE D'UNE PROCEDURE ORI (opération de restauration immobiliere).....	28
5.3. MAITRISE D'OUVRAGE/ AUTORITE ORGANISATRICE	29
5.4. OBLIGATIONS ET DROITS DES PROPRIETAIRES	29
5.5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	30
5.6. CONCERTATION DES HABITANTS, DES ASSOCIATIONS, DU PUBLIC.....	30
6. ORGANISATION, DEROULEMENT et CLOTURE de l'ENQUETE.	33

6.1.	LEGISLATION DE REFERENCE	33
6.2.	REUNIONS AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE	33
6.3.	DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	33
6.4.	DATES DES PERMANENCES	33
6.5.	LE REGISTRE D'ENQUETE	34
6.6.	L'ACCES AU DOSSIER	34
6.7.	MESURES DE PUBLICITE	34
6.7.1.	Affichage	34
6.7.2.	Publications dans la presse	35
6.8.	REGISTRE DEMATERIALISE/ FORMULAIRE EN LIGNE	35
6.9.	PIECES PRESENTEES A LA CONSULTATION DU PUBLIC	36
6.9.1.	Composition du dossier	36
6.9.2.	Clôture de l'enquête publique	37
6.9.3.	Documents remis à la mairie de CHAMBERY à l'issue de l'enquête publique :	37
7.	REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE SUR LES AVIS ET CONTRIBUTIONS REÇUS	38
7.1.	ANALYSE des OBSERVATIONS (PPA et du Public)	38
7.2.	BILAN QUANTITATIF DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC	38
7.3.	CONTRIBUTIONS REÇUES DES PPA/SERVICES/ACTEURS	39
7.3.1.	Avis de la DDT du 01 décembre 2023	39
7.3.2.	Avis de l'UDAP – avis du 04/12/2023	41
7.3.3.	Avis ARS du 29/11/2023	42
7.3.4.	Avis SDIS du 29/11/2023	43
7.4.	CONTRIBUTIONS REÇUES DU PUBLIC	44
7.5.	REMARQUES ET INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET	74
7.5.1.	Choix des immeubles Prioritaires	74
7.5.2.	Périmètre de l'ORI	76
7.5.3.	Calendrier, Accompagnement social	76
7.5.4.	Choix du concessionnaire et durée du mandat	77
8.	PIECES ANNEXES	78
8.1.	ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	78
8.2.	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	82
8.3.	AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE	83
8.4.	CERTIFICAT(S) D'AFFICHAGE, PUBLICATION(S) PRESSE	84
8.5.	INFORMATION SUR LES ETAPES A VENIR (envoyée à chaque propriétaire)	89
8.6.	FICHES IMMEUBLES	91
8.7.	BILAN DE LA CONCERTATION ORGANISEE PAR LA COMMUNE	104
8.9.	PV DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE	110

1. GENERALITES CONCERNANT LE PROJET

1.1. PREAMBULE

La ville de CHAMBERY mène depuis de nombreuses années une action volontariste en vue de la réhabilitation du parc privé de logements de son centre ancien.

Cette politique d'amélioration de l'habitat s'inscrit essentiellement dans le cadre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) successives, permettant d'accompagner techniquement et financièrement les propriétaires et les syndicats de copropriété pour la réalisation de travaux.

Cependant, les dispositifs d'aides et d'accompagnement auprès des propriétaires s'avèrent insuffisants pour traiter les immeubles les plus dégradés. Aussi, en 2019 une étude pré-opérationnelle a été engagée en vue d'étudier la pertinence d'une opération de restauration immobilière.

A l'issue de cette étude, deux îlots ont été identifiés comme requérant une action prioritaire sur l'îlot MONTMELIAN-ITALIE et l'îlot LANS-SENAT (et sur quatre immeubles dégradés en diffus) et nécessitant la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) plus contraignante.

1.2. CADRE GENERAL DU PROJET

La présente enquête publique porte sur un projet de déclaration d'utilité publique (DUP) préalable à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement (ORI) telle que définie par l'article L.300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme visant à lutter contre l'insalubrité, favoriser le renouvellement urbain, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine.

L'opération de restauration immobilière (ORI) a pour but de sensibiliser les propriétaires d'immeubles en très mauvais état général, de réaliser des travaux avec l'aide des pouvoirs publics dans une période définie. Cette procédure est à la fois incitative et coercitive car elle permet en cas de défaillance d'un propriétaire de procéder à une expropriation au profit de la commune de CHAMBERY qui s'engage alors dans les travaux de réhabilitation de l'immeuble concerné par cette expropriation.

Pour cela, les ORI doivent être déclarées d'utilité publique. 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).

Le projet porte sur 11 immeubles qui nécessitent une rénovation complète portant sur leur aspect extérieur et l'enveloppe générale du bâtiment ainsi que sur leur aménagement intérieur, le confort et la mise aux normes des logements.

1.3. Cadre juridique, Objectifs, Phasage.

1.3.1. La définition d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)

L'opération de restauration immobilière (ORI) est un outil créé par la loi dite "Aménagement" du 18 juillet 1985 dont la portée reste pleinement opérationnelle au regard des enjeux d'intervention sur le parc de logements privés.

Qu'est-ce qu'une opération de restauration immobilière ?

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure prévue par le code de l'urbanisme (article L313-4) 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. »

Les ORI constituent des opérations d'aménagement, qui permettent à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne.

L'ORI étant engagée à l'initiative des collectivités publiques, les travaux de restauration sont déclarés d'utilité publique (DUP) puis notifiés individuellement aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé.

Quels sont les immeubles ciblés par une ORI ?

Tous types d'immeubles ayant vocation d'habitation (comportant le cas échéant des locaux commerciaux) sont potentiellement concernés par le champ de la restauration immobilière. Ces immeubles doivent être dans un état de dégradation suffisant pour que, au regard des conditions d'habitabilité, soient justifiés des travaux relevant de l'utilité publique.

Le recours à l'ORI se justifie notamment :

- ▶ Lorsque l'on est en présence de difficultés freinant la réhabilitation : grande vétusté, insalubrité, vacance structurelle ;
- ▶ Lorsque des dispositifs incitatifs n'ont pas suffi.

Quelles sont les obligations des propriétaires dont l'immeuble est ciblé par l'ORI ?

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

Les immeubles sous DUP travaux sont éligibles aux aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Les propriétaires pourront ainsi bénéficier des aides financières mises à disposition dans le cadre de l'OPAH-RU « Cœur de Ville » lancée en juillet 2016 qui regroupe les aides de l'Anah et des collectivités.

Les aides aux travaux pour ce type de projet peuvent être cumulées avec les avantages fiscaux en lien avec le Site Patrimonial Remarquable avec Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (dispositif de défiscalisation MALRAUX) notamment.

Quelles sont les principales étapes de la procédure ?

Trois phases sont nécessaires pour la mise en œuvre d'une ORI :

Phase 1 :

Lancement de la concertation préalable d'une durée minimum d'un mois après réalisation d'une étude pré-opérationnelle identifiant la liste des immeubles les plus dégradés.

Phase 2 :

Réalisation d'une enquête publique préalable à la DUP portant sur les immeubles ciblés (minimum de 15j) :

- ▶ Arrêté préfectoral déclarant les travaux d'utilité publique (DUP travaux) ;
- ▶ Notification de la DUP travaux aux propriétaires.

Phase 3 :

Réalisation d'une enquête parcellaire :

- ▶ Notification individuelle aux propriétaires des programmes de travaux prescrits ;
- ▶ Arrêtés de cessibilité à l'encontre des propriétaires refusant les travaux ;
- ▶ Engagement, si nécessaire, des procédures d'acquisition par voie amiable, préemption ou expropriation.

Observation du Commissaire Enquêteur :

L'ORI est un outil coercitif à utiliser quand les outils incitatifs n'ont pas fonctionné, ce qui me semble être le cas pour la plupart des immeubles ciblés par l'ORI.

Les services de la ville m'ont assuré que l'objectif de la collectivité n'était pas l'acquisition foncière et/ou immobilière à tout prix, mais bien la réhabilitation complète des immeubles ou d'îlots dégradés, dans le cadre de politiques d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne.

1.4. Résumé des principales raisons pour lesquelles le projet soumis à enquête a été retenu.

1.4.1. Présentation du territoire et du contexte socio-géographique.

Entre le Massif des Bauges et de la Chartreuse, la ville de Chambéry s'est construite au fil des siècles et son architecture reflète les diverses influences auxquelles elle fut exposée. De cette histoire subsiste à la fois un centre ancien riche en patrimoine mais aussi caractéristique des villes moyennes.

Sur le plan démographique, la population est relativement stable avec une tendance d'accroissement. La tranche d'âge la plus représentée est la catégorie 14-29 ans, témoignant d'une attractivité pour les étudiants et jeunes actifs.

La ville connaît une pression importante sur les logements locatifs. Elle compte ainsi près de 58% de logements locatifs¹, dont 25% en locatif social. Le centre ancien compte plus de 54% de logements locatifs, et répond particulièrement aux besoins d'une population jeune d'étudiants et de ménages en recherche de petits logements.

Ce contexte amène certains propriétaires du centre ancien à diviser leurs logements afin d'augmenter leurs rentrées locatives, au risque parfois de laisser leur bien devenir indécent voire insalubre.

Les rotations sont assez importantes sur le centre ancien et génèrent un besoin d'entretien régulier du bâti, auquel certains propriétaires, faute de moyens et/ou de paiement des charges, ne répondent pas toujours.

Pour Chambéry, l'amélioration de la qualité du bâti, la lutte contre l'habitat indigne et la mobilisation du parc vacant constituent des priorités dans le cadre du projet global de requalification du cœur de ville. Il s'agit à la fois de renouveler l'attractivité au centre-ville mais aussi de répondre aux besoins des ménages résidant dans le centre pour limiter l'extension des zones urbaines périphériques.

• 1 Sources : Insee, RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022

1.4.2. Des dispositifs incitatifs insuffisants.

En effet, La ville de CHAMBERY a décidé de réhabiliter le parc privé de logements de son centre ancien. Cette action a été initiée dans le cadre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) successives. **Mais la ville de CHAMBERY fait le constat que les dispositifs d'aides et d'accompagnement proposés aux propriétaires s'avèrent insuffisants pour traiter les immeubles les plus dégradés.** Elle décide donc en 2019 de commanditer une étude pré-opérationnelle en vue d'étudier la pertinence d'une opération de restauration immobilière.

A l'issue de cette étude, deux îlots ont été identifiés comme requérant une action prioritaire : l'îlot MONTMELIAN-ITALIE et l'îlot LANS-SENAT. et quatre immeubles en diffus (situés 122, 161, 178 Faubourg Montmélian, 230 Faubourg Reclus).

Une concertation publique a ensuite été menée et a donné lieu au bilan approuvé par délibération du 20 septembre 2021.

L'ensemble des immeubles repérés est inscrit dans le périmètre de la nouvelle convention d'OPAH - RU (2023-2028).

Afin de mettre en œuvre concrètement les actions de requalification d'îlot et de traitement des immeubles dégradés, **La Ville de CHAMBERY a décidé d'engager une opération de Restauration Immobilière (ORI), avec la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique de Travaux (D.U.P.T.) rendant obligatoires les travaux de réhabilitation sur une liste ciblant onze immeubles en difficulté.**

Observation du Commissaire Enquêteur :

L'un des objectifs prioritaires de cette opération ORI, est de lutter contre l'habitat indigne ou insalubre, la précarité énergétique et ainsi de remettre sur le marché des logements adaptés aux besoins des habitants et en valorisant le patrimoine architectural.

La problématique de l'habitat indigne me semble insuffisamment mise en exergue dans le dossier (notamment dans les fiches thématiques par immeuble). En effet, le centre ancien de CHAMBERY compte aujourd'hui une dizaine de procédures au titre de la sécurité et 35 situations de désordres structurels suivis. Des arrêtés d'interdiction d'habiter ont été pris concernant des logements insalubres.

1.4.3. Historique des dispositifs administratifs et techniques mis en œuvre par la Ville de Chambéry pour inciter les propriétaires à rénover leurs biens.

A. Des Opérations programmées d'Amélioration de l'habitat (OPAH).

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est un outil de réhabilitation du parc immobilier bâti. Elle vise à améliorer l'offre de logements (surtout celle des logements locatifs) et à maintenir ou développer les services de voisinage. Elle fait l'objet d'une convention entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat ou le syndicat mixte qui aurait reçu mandat de ces derniers, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'État.

La Ville a mis en place des OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) successives dans les dernières décennies.

Une OPAH « mise en sécurité » fut menée de 2008 à 2014, suite à des incendies tragiques dans les années 2000.

Une OPAH RU (OPAH Renouveau Urbain) a ensuite été mise en place sur la période 2018/2022, afin de répondre aux problématiques d'augmentation de vacance et de dégradation du bâti.

Une nouvelle convention OPAH RU a été signée pour la période 2023/2028.



Aux aides fixées par la convention OPAH RU, s'ajoutent des dispositifs d'aides de la Ville : « Aide aux façades » qui prend en charge 35% du montant des travaux HT sous certaines conditions, le « Pack Copro » qui permet de venir en soutien aux copropriétés non-organisées.

B. Des outils pour préserver le patrimoine : Un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est un des deux outils de planification dédié à la préservation et à la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables (SPR). Un PSMV peut être établi sur tout ou partie d'un site patrimonial remarquable.

Le centre ancien est doté d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par décret en Conseil d'Etat du 9 mai 1990.



	Limite du secteur municipal		Zone sectorielle d'aménagement d'ensemble
	Façades remarquables protégées au titre des MH		Spécificité de protection particulière (Particuliers, Patrimoine, Patrimoine)
	Immeuble au titre d'éléments protégés au titre des monuments historiques		Aménagement d'ensemble pour tout bâtiment (particuliers, particuliers, particuliers)
	Immeuble au titre d'éléments protégés au titre des monuments historiques		Spécificité de protection particulière (Particuliers, Patrimoine, Patrimoine)
	Immeuble non protégé mais présentant un intérêt architectural ou historique		Indication sur les éléments à protéger
	Immeuble au titre d'éléments protégés au titre des monuments historiques		Planage pour éviter le public
	Immeuble au titre d'éléments protégés au titre des monuments historiques		
	Immeuble au titre d'éléments protégés au titre des monuments historiques		
	Immeuble au titre d'éléments protégés au titre des monuments historiques		
	Immeuble au titre d'éléments protégés au titre des monuments historiques		

La commune dispose également d'un autre outil spécialement dédié à la protection du patrimoine : l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Cette dernière est validée en conseil municipal en 2017.

C. **Un plan national Action cœur de ville qui répond à une double ambition :**
Améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire.

Ce programme est conduit de manière partenariale avec l'Etat, l'ANAH, la Banque des territoires, Action Logement, Grand Chambéry et le Département, et l'ensemble des partenaires locaux .

Suite à une première phase 2018-2022, ce partenariat est renouvelé pour la période 2023-2026, par la signature d'un avenant à la convention initiale en date du 30 juin 2023.

Observation du Commissaire Enquêteur :

Le projet d'Opération de Renouvellement Urbain s'inscrit dans différents dispositifs administratifs et techniques (OPAH RU, AVAP, PSMV, action cœur de ville, » qui permettent de renforcer les leviers incitatifs d'aides pour accompagner des travaux.

Parallèlement aux aides incitatives, la Ville prévoit de lutter contre la dégradation de l'habitat avec des mesures coercitives comme :

- Les procédures de mise en sécurité face aux situations de danger structurel, suivies par le service Prévention des Risques,
- Les procédures d'interdiction d'habiter concernant des logements insalubres ou concernés par des risques graves pour la sécurité des personnes, suivies par le service de la ville SCHS,
- La mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière afin de garantir la requalification d'immeubles souvent vacants et qui nécessitent une restauration complète.

2. PRESCRIPTIONS DES TRAVAUX

L'analyse préalable au choix des immeubles retenus dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière a fait l'objet d'une mission spécifique d'animation de l'OPAH-RU. Elle a été confiée à la SEM Cristal Habitat.

2.1. LA LOGIQUE DE SELECTION DES IMMEUBLES

Dès la première OPAH-RU de 2018-2022, il a été prévu d'étudier l'opportunité d'activer des outils plus contraignants pour les propriétaires, afin de garantir la réalisation des travaux sur les immeubles les plus dégradés, mais aussi d'inclure une logique de réflexion à l'îlot. **Ainsi, en 2019 une étude pré-opérationnelle a été lancée, en vue de la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière. Cette étude ciblait 12 îlots comprenant 91 immeubles soit 521 logements.**

Ces îlots ont été choisis, suite aux repérages réalisés lors de la première année de l'OPAH-RU afin d'avoir une connaissance des situations spécifiquement fragiles, de favoriser des interventions globales à l'îlot d'une part et de s'assurer de la mise en place d'outils adaptés à mobiliser en cas d'échec de l'incitatif.

La première phase de l'étude pré-opérationnelle a permis la visite de quasiment 100% des parties communes des immeubles identifiés et de 60% des logements.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'éclairer un certain nombre de grandes caractéristiques des ensembles immobiliers du secteur :

- 36 immeubles sur 91 ont un niveau de dégradation important.
- Les logements du secteur sont très majoritairement détenus par des propriétaires bailleurs, à plus de 70%.
- Taux de vacance constatée autour de 14%.

Deux îlots ont émergé des études pré-opérationnelles (bilan 07/2022 en annexe) comme étant prioritaires : l'îlot Italie Montmélian et îlot Lans Sénat.

Par ailleurs le travail de suivi-animation mené dans le cadre de l'OPAH a également permis d'identifier plusieurs immeubles, **quatre immeubles en diffus (situés 122, 161, 178 Faubourg Montmélian, 230 Faubourg Reclus) en dehors de ces îlots, présentant des risques importants ne pouvant être pris en charge par les propriétaires concernés et nécessitant une intervention prioritaire.**

Au regard de ces éléments, la VILLE de CHAMBERY a décidé d'agir à la fois sur des réhabilitations à l'îlot et sur la prise en compte d'immeubles dégradés en diffus et de faire évoluer le périmètre de la délibération du 20 septembre 2021.

2.2. LES IMMEUBLES OU ILOTS PRIORITAIRES CIBLES PAR L'ORI

Au terme des études pré-opérationnelles, de la phase de concertation, des instances de décision internes à la ville, des rendus de l'AMO juridique et après examen de l'état des immeubles mais aussi des projets éventuels de requalification étudiés lors de l'étude pré-opérationnelle à l'Opération de Restauration Immobilière, 11 immeubles ont donc été retenus et font l'objet de la présente DUP.

Deux immeubles dans l'îlot Lans Sénat. Cet îlot a une structure médiévale, il a été transformé, construit sur lui-même au fil du temps. Bien qu'il raconte une partie de l'histoire urbaine et architecturale de Chambéry, il présente néanmoins de nombreuses difficultés telles que :



- La surdensité : tout le cœur d'îlot s'est reconstruit sur lui-même rognant petit à petit les cours et recouvrant le passage, impactant la ventilation, l'éclairage naturel et augmentant les risques d'incendie.

- L'hygiène : des cours habitées à l'arrière des commerces de bouche ouvertes sur des parties communes, les bouches d'extraction des commerces à proximité de fenêtres.



- La sécurité incendie : certains logements sous combles ne sont pas accessibles aux services de secours

L'étude a aussi conclu qu'un certain nombre d'immeubles dans le diffus pourrait être traités et réhabilités. Sur le secteur Faubourg Montmélian, plusieurs immeubles dégradés subissent une situation bloquée, face à des coûts très importants de travaux de réhabilitation.

L'îlot Italie Montmélian, avec 5 adresses retenues dans l'ORI, présente de nombreuses problématiques qui participent à la dévalorisation de l'entrée du faubourg et empêchent l'animation de l'espace public que représente la place d'Italie. Pourtant la qualité urbaine et l'animation de cette place constituent un véritable enjeu de dynamisation du faubourg. La qualité des espaces publics est notamment travaillée à travers un projet d'extension de la zone piétonne vers le bout du faubourg. L'objectif d'une intervention à l'îlot est de pouvoir traiter :

- La vacance : En effet les premiers immeubles présentent une vacance commerciale de près de - 50%, et la vacance au niveau des logements est également importante
- La dégradation : Les parties communes de l'ensemble des immeubles sont très dégradées– dont un immeuble actuellement sous arrêté de mise en sécurité et un certain nombre de logements impropres à l'habitation



Photos – 9 FG Montémélian- rapport BE PEXIN



Photos – 9 FG Montémélian- rapport BE PEXIN

- FORTES DÉGRADATIONS SUR LA
- SITUATION DE PISSE, MALADES CON-
- NITÉS, DÉGRADATIONS DES LOGE-





Photos – 9 FG Montémélian- rapport BE PEXIN

- **La densité en cœur d'ilot** : plusieurs appendices au bâti sont apparus au fil du temps dans la cour, les espaces non bâtis en cœur d'ilot devenant des espaces résiduels, en particulier sur les immeubles du 15 et 17 Faubourg Montémélian.

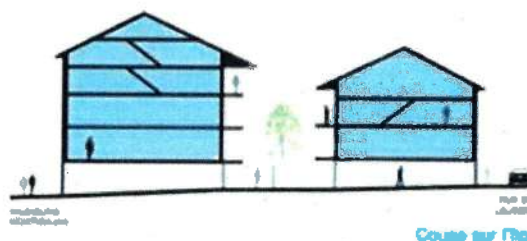


Le projet propose également de revaloriser le cœur d'îlot par la démolition des différentes extensions ou locaux annexes qui ont été édifiés au fil du temps, le plus souvent sans autorisations. Ces démolitions permettraient la création d'un jardin en cœur d'îlot. L'ampleur des démolitions sera à arbitrer car certaines impactent l'habitabilité des logements ou leurs surfaces annexes (terrasse).

Côté rue du Laurier, Un projet (qui devra être validé dans le cadre du traitement à l'îlot) propose la démolition des entrepôts ou garages pour permettre de recréer un petit immeuble collectif venant proposer 2-3 logements et un rez-de-chaussée d'activité.



Construction de logements rue du Laurier / R+2+C



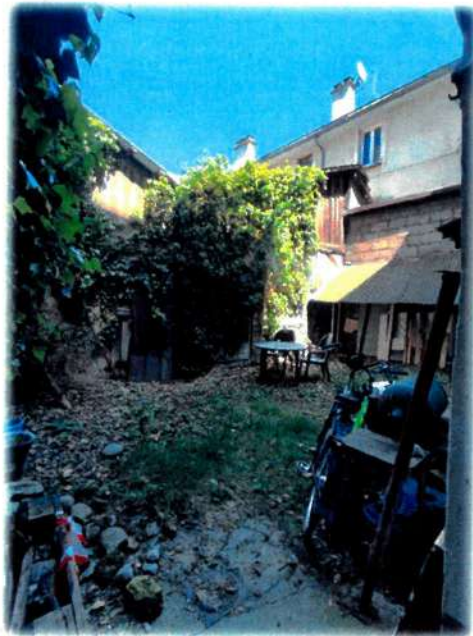
Coupe sur l'îlot

L'étude a aussi conclu qu'un certain nombre d'immeubles dans le diffus pourraient être traités et réhabilités.

122 Faubourg Montmélian : La copropriété se compose d'un commerce et de 5 logements dont 3 impropres à l'habitation et d'un logement en fond de cour. L'ensemble immobilier a été racheté par 2 propriétaires privés qui en prévoyaient la réhabilitation et la restructuration. Malheureusement aux vues des coûts de l'opération, le projet a été abandonné. Par ailleurs, cet immeuble est frappé d'un arrêté portant interdiction d'habiter et d'occuper en date du 19 février 2020.

161 Faubourg Montmélian : L'opérateur de suivi animation de l'OPAH RU, qui est aussi bailleur social, a acquis au fil du temps quasiment tous les logements ainsi que le commerce. Les travaux sur le commerce révèlent une dégradation très importante de la structure. Un arrêté d'interdiction d'habiter le rez-de-chaussée ainsi que le 1er étage a été pris le 15 mars 2023.

178 Faubourg Montmélian : La copropriété se compose de 11 logements et 4 locaux commerciaux dont 1 à usage d'habitation. Cet immeuble est frappé d'un arrêté de péril ordinaire pris par la commune le 16/07/2020 suite à la production d'un diagnostic structurel établi par le BET KEOPS. L'immeuble présente à ce jour un réel manque d'entretien, une toiture en très mauvais état et plusieurs désordres structurels.





230 Faubourg Reclus : La copropriété se compose de 4 logements. Un diagnostic géotechnique en date du 19/12/2022 conclu à un risque d'éboulement rocheux de la partie de falaise située en fond de cour. En conséquence, afin de garantir la sécurité des occupants, la commune a pris un arrêté d'interdiction d'habiter en date du 30/03/2023 sur l'ensemble de l'immeuble.



Exemple de faille visible sur l'affleurement rocheux présent dans la cour commune.

Les caractéristiques globales des immeubles retenus

Parmi les 11 immeubles retenus dans le cadre de la présente opération, on compte 14 RDC commerciaux dont au moins 7 vacants et 1 à usage d'habitation, impactant l'animation de l'espace public.

Ce sont des immeubles dégradés à très dégradés qui nécessitent des travaux lourds de restauration.

Observation du Commissaire Enquêteur :

L'étude pré-opérationnelle lancée en 2019, pose un pré-diagnostic sur l'état du bâti, l'hygiène, la vacance et la sécurité incendie. Cette étude porte sur 12 îlots comprenant 91 immeubles.

A noter que cette première phase de l'étude pré-opérationnelle a permis la visite de presque 100% des parties communes des immeubles identifiés et de 60% des logements.

L'étude a également conclu qu'un certain nombre d'immeubles dans le diffus pourraient être traités et réhabilités dans le cadre d'une opération d'aménagement multi-sites.

Sur la base de la conclusion de l'étude, deux îlots ont été ciblés de manière prioritaire : les îlots Lans-Sénat et Italie-Montmélian.

Ces deux îlots comprennent 19 immeubles, dont 7 sont identifiés pour une intervention lourde au titre de la mise en sécurité, l'amélioration des conditions d'habitabilité et de réhabilitation.

On peut s'interroger sur le choix limité à 2 immeubles sur l'îlot Lans Senat alors que le bilan de l'étude pré-opérationnelle identifie 4 immeubles dans un état très dégradé.

A part ce point particulier, le choix des 11 immeubles me semble cohérent avec l'état de dégradation avancée des bâtis, des parties communes, la vacance des logements et commerces et un certain nombre de logements impropres à l'habitation.

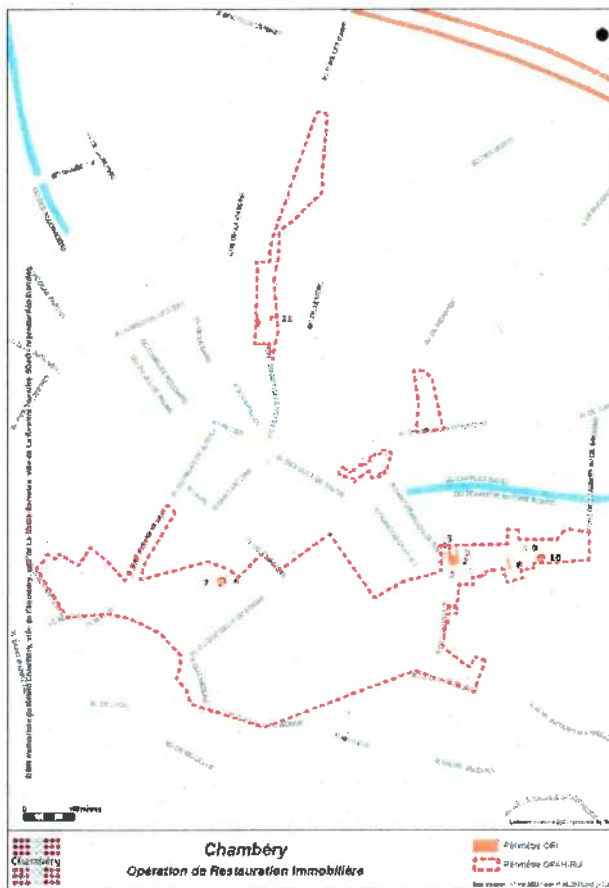
La mise à disposition de cette étude dans le dossier d'enquête aurait sans doute mieux permis au public de comprendre la logique de sélection des immeubles retenus.

2.3. LISTE ET LOCALISATION DES IMMEUBLES CONCERNEES PAR L'ORI

2.3.1. Liste des immeubles concernées par l'ORI et état d'occupation

	Adresse		Référence cadastrale	Nombre de logements	Occupation à usage d'habitation	Occupation à usage commercial
1	9	Faubourg Montmélian	BM94	7	5 occupés 2 vacants	vacant
2	15	Faubourg Montmélian	BM93	3	3 occupés	occupé
3	17	Faubourg Montmélian	BM92	4	3 occupés 1 vacant	occupé
4	44-50	Place d'Italie	BM97	3 (dont 1 divisé en 4 chambres)	1 occupé 2 vacants	vacant
5	50-62	Place d'Italie	BM98	3	3 occupés	2 commerces occupés
6	4	Rue de Lans	CI56	6	5 occupés	occupé
7	6	Rue de Lans	CI54 et CI55	6	3 occupés 3 vacants	occupé
8	122	Faubourg Montmélian	CX16	5	Vacant	Vacant
9	161	Faubourg Montmélian	BM60	5	Vacant	Vacant
10	178	Faubourg Montmélian	CX27	11	Occupés	4 locaux commerciaux dont 3 vacants
11	230	Faubourg Reclus	B556	4	Vacants	Pas de local commercial

2.3.2. Cartographie de l'opération



Opération Restauration Immobilière - CHAMBERY
Dossier enquête publique - 2023

page 7

2.3.3. Localisations des Ilots objets de l'ORI



Localisation des ilots objets de l'étude pré-opérationnelle ORI et identification des 2 ilots prioritaires

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à une opération de restauration immobilière (ORI) sur le territoire de la commune de Chambéry.

Rapport du Commissaire Enquêteur

3. LE PROGRAMME des TRAVAUX

La Déclaration d'Utilité Publique énonce sommairement le programme général de travaux, lequel comporte des prescriptions communes et des dispositions particulières pour chaque immeuble (voir fiches immeubles en annexe 8).

Les travaux pouvant être déclarés d'utilité publique sont des travaux d'amélioration, de modernisation, de mise aux normes des logements et des parties communes, de démolition, le cas échéant. Il convient donc d'intégrer dans la liste des travaux (qui peuvent faire l'objet de prescriptions générales et particulières selon les immeubles) des dispositions permettant d'améliorer l'habitabilité, portant notamment sur :

- la sécurité incendie (cf. loi ELAN*) ;
- l'accessibilité ;
- la performance énergétique ;
- les dispositions à caractère architectural ou patrimonial.

3.1. LES PRESCRIPTIONS COMMUNES PORTENT SUR :

- ▶ Le respect des textes en vigueur et mises aux normes. Ces travaux devront en particulier respecter l'ensemble des normes en vigueur pour les locaux à usage d'habitation
- ▶ L'amélioration énergétique des logements et bâtiments
- ▶ 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

Les prescriptions particulières répondent quant à elles aux spécificités de chacun des immeubles. Elles peuvent porter sur les parties communes, sur les parties privatives, sur les commerces, les annexes et porter sur la restauration, la transformation ou la démolition (curetage...). Elles prennent en compte également le caractère remarquable de certains immeubles mis en évidence dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable.

3.2. LE PROGRAMME DE TRAVAUX PAR IMMEUBLE

Le programme travaux par immeuble a fait l'objet d'une fiche spécifique par immeuble (voir en annexe 8).

Elles précisent :

- la localisation parcellaire, le nb de logements et leur statut, le nb d'occupants, le syndic.
- les données générales sur le bâti, la date de construction, la composition et les travaux envisagés pour les parties privatives et communes.

A noter que 7 immeubles ont fait l'objet d'un diagnostic détaillé par un bureau d'étude Structure.

Il en ressort que ces immeubles seront traités en priorité et que les autres moins prioritaires feront l'objet d'un traitement à l'ilot.

Pour précision, les parties privatives qui ne sont pas destinées à l'habitation ne feront pas l'objet de prescriptions de travaux.

Toutefois, un local commercial ou d'activité pourrait être impacté par des travaux prescrits dans le cadre de l'ORI, si ces derniers sont indispensables pour assurer l'amélioration de l'habitabilité de l'immeuble.

Par ailleurs, les locaux précédemment à usage commercial et situés dans des immeubles à usage principal d'habitation, mais transformés en logement sans autorisation et sans respecter les normes d'habitabilité pourront faire l'objet de prescriptions visant à améliorer l'habitabilité de l'ensemble de l'immeuble.

Observation du Commissaire Enquêteur :

Les fiches « immeuble » permettent de localiser le bien, sa composition, son taux d'occupation et donnent des données générales sur le bâti et les prescriptions de travaux envisagés.

Cependant ces données sont très macro et ne permettent pas aux propriétaires / Syndics d'évaluer les travaux qui seront à leur charge et les coûts associés.

A ce stade seuls, sept immeubles ont fait l'objet d'un diagnostic structurel. La totalité des immeubles disposera à terme d'un diagnostic détaillé, cette opération fera partie des missions confiées au futur concessionnaire.

3.3. MISE EN PLACE D'UNE CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR MENER A BIEN LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Afin de disposer d'un outil opérationnel de mise en œuvre des actions de renouvellement urbain portées par le projet global de requalification, la ville de Chambéry souhaite mettre en place une concession d'aménagement.

Le programme de la concession a plusieurs objectifs :

- remédier à des situations d'insalubrité ou de péril mais aussi de vacance structurelle des commerces et des étages,
- mettre en place des solutions pour les accès secours incendie,
- désencombrer et végétaliser le cœur d'îlot.

A cette fin le concessionnaire sera chargé non seulement de la mise en œuvre de l'ORI (après transfert du bénéfice de la DUP ORI) mais également de l'engagement de procédures complémentaires de type DUP aménagement en tant que de besoin.

Cette procédure pourra être utilisée notamment pour intervenir sur les parcelles et immeubles situés en dehors du périmètre de l'ORI dont la maîtrise foncière apparaîtrait nécessaire pour mener à bien la requalification cohérente de l'îlot Montmélian Italie ou l'îlot Lans Sénat.

Observation du Commissaire Enquêteur :

La mise en place d'une concession d'aménagement me semble être le bon outil pour mettre en œuvre l'ORI.

Il s'agit pour la Ville de déléguer l'ensemble des opérations qui seront portées par le concessionnaire : acquisitions amiables, préemption ou expropriation, réalisation des travaux, revente, engagement de l'ensemble des procédures, etc ...

Le concessionnaire devra réaliser (compléter) en préalable une expertise détaillée de l'état de dégradation, non-conformité aux normes, insalubrité, etc., pour chaque immeuble/logement afin de prioriser les travaux. A ce stade 7 expertises structurelles seulement ont été réalisées.

La procédure de choix du concessionnaire devrait se dérouler sur le 1er semestre 2024, à ce stade le calendrier n'est pas précisé par le maître d'ouvrage.

Le choix du concessionnaire devra se faire en évitant tout risque de conflit d'intérêt (ex : bailleur copropriétaire et syndic de certains immeubles)

Le MOA ne précise pas sur quelle durée la concession d'aménagement sera mise en place (à priori pour 5 ans dans un premier temps)

La réussite et la pérennité des actions engagées sur le logement privé dans le cadre de l'ORI tiennent à leur « consolidation » au sein d'un projet urbain plus global. Pour le cas présent, je note que l'ORI est intégrée dans une stratégie urbaine (OPAH incitative, projets de territoire...).

Même s'il est possible de dissocier cette intervention de projets connexes tels que les OPAH-RU, il s'agit de donner un sens global à l'intervention publique. Au-delà des éléments financiers, cette approche doit intégrer une dimension d'utilité plus large comme le traitement et la résolution des situations sociales.

4. EVALUATION SOMMAIRE DES COUTS

4.1. ESTIMATION SOMMAIRE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION

L'ensemble des immeubles concernés par la DUP ORI est estimé à 5 009 945 €, selon les avis rendus par la Direction Départementale des Finances Publiques de la Savoie.

4.2. EVALUATION SOMMAIRE DU COUT DES TRAVAUX

Les coûts des travaux présentés ci-dessous, exprimés hors taxes, hors prestations intellectuelles et honoraires divers, constituent des coûts calculés à partir de ratios moyens par mètre carré et par immeuble, de diagnostics techniques, de résultat de consultation d'entreprises lorsqu'elles existent et ne sont donnés qu'à titre indicatif. **Cependant, les immeubles n'ont pu être visités dans leur totalité, ni faire l'objet de diagnostic approfondi. Il s'agit donc d'estimations financières sommaires, qui devront être consolidées après l'élaboration du programme détaillé de travaux par immeuble. Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises.**

Les coûts ont été estimés à partir d'un constat visuel de l'état d'entretien des immeubles et des logements, des diagnostics techniques préalables, des références au niveau national des coûts de réhabilitation, des exemples de réhabilitations antérieurement menées dans des immeubles aux caractéristiques similaires. Les coûts indiqués pour parties communes portent sur l'ensemble des façades et pignons de l'immeuble, y compris ceux non visibles depuis l'espace public et y compris les toitures et reprises de désordres structurels relevant des parties communes.

Un volet curetage démolition a été ajouté comprenant la suppression de certains éléments principalement sur les cours intérieures pour des raisons de sécurité ou de salubrité. 2 immeubles ont fait l'objet d'une évaluation globale sans distinction des parties communes et parties privatives.

Parties privatives :

	Réhabilitations mixtes ou légères	Réhabilitations lourdes	Total
Nombre de logements répartis sur 09 immeubles	16	25	41
Fourchette de prix	500 à 1 000 €/m ²	1 000 à 2 250 €/m ²	
Surface habitable sur 09 immeubles	1155 m ²	1375 m ²	
Montant évalué	1 000 000 € HT	2 360 500 € HT	3 360 500 € HT

Parties communes

Nb d'immeubles sur 09 immeubles	8	1	
Fourchette de prix	350 à 550 €/m ²	600 à 1000 €/m ²	
Montant évalué	1 145 750 € HT	1 178 800 € HT	2 324 550 € HT

Curetage et démolitions

Sur 7 immeubles	6	1	7
Montant évalué	121 000 € HT	200 000 € HT	321 000 € HT

Evaluation globale

2 immeubles / 16 logements	0	16	16
Montant évalué	0	1 540 000 € HT	1 540 000 € HT

TOTAL GENERAL	7 545 250 € HT
----------------------	-----------------------

Observation du Commissaire Enquêteur :

Le tableau de synthèse d'évaluation des coûts est difficilement compréhensible par le public.

Il convient de préciser que :

- 9 immeubles (lesquels ?) ont pu faire l'objet d'une estimation du coût des travaux pour les parties communes et privatives.
- 2 immeubles n'ont pu faire l'objet que d'une évaluation globale sans distinction des parties communes et parties privatives (lesquels ?).
- Et que les 7 immeubles (lesquels ?) uniquement sont concernés par des travaux de curetage et de démolition .

Il s'agit donc bien d'une estimation macro sans diagnostic fin et sans coût de maîtrise d'œuvre (ce qui est conforme à la réglementation pour cette première étape qui cible la DUP préalable à l'ORI).

Le maître d'ouvrage m'a indiqué que les hypothèses prises pour le chiffrage sont maximalistes et donc que cette estimation devrait être assez réaliste.

J'attire l'attention sur le risque de dérive budgétaire d'une telle opération. Au budget prévisionnel, il faudra ajouter les coûts de maîtrise d'œuvre, les expertises, les diagnostics, etc.. sans parler de l'augmentation des coûts des matériaux liés au contexte économique actuel. Le risque de dépassement significatif de cette prévision budgétaire pour travaux n'est pas à exclure.

Il faudra également ajouter le coût du rachat des immeubles / logements aux propriétaires qui feront valoir leur droit de délaissement (5M€ pour l'ensemble).

Cependant, le maître d'ouvrage (Ville de CHAMBERY) précise que son objectif n'est pas l'acquisition immobilière ou foncière, mais bien un engagement fort en matière de revitalisation de quartiers d'habitat privé, notamment anciens, en améliorant les conditions d'habitabilité, notamment pour les logements dégradés, voir insalubres.

Une priorisation par îlot sera sans doute nécessaire.

5. Justification de la procédure/cadre réglementaire pour l'enquête publique

5.1. CADRE REGLEMENTAIRE.

- la délibération du conseil municipal de Chambéry du 22 février 2021 décidant d'approuver les modalités de concertation de l'ORI.
- le lancement de la concertation préalable en mai et juin 2021 dont le bilan a été approuvé le 21 septembre 2021
- la délibération du conseil municipal de Chambéry du 10 juillet 2023.
 - o approuvant le principe d'engager une ORI avec une déclaration d'utilité publique de travaux,
 - o approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux de restauration immobilière,
 - o autorisant le maire à solliciter le préfet pour l'organisation de l'enquête publique
- l'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat restauration urbaine (OPAH RU) mise en place sur la période 2018/2022 renouvelée le 20 janvier 2023 par une nouvelle convention OPAH RU pour la période 2023/2028.
- le courrier du maire de Chambéry daté du 27 juillet 2023 sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;
- la décision du tribunal administratif de Grenoble n°E23000194/38 du 29 novembre 2023 me désignant en qualité de commissaire enquêteur ;
- le dossier d'enquête préalable à déclaration d'utilité publique constitué conformément à l'article R. 313-24 du code de l'urbanisme ;

5.2. CADRE JURIDIQUE D'UNE PROCEDURE ORI (opération de restauration immobilière)

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure définie par le Code de l'urbanisme (Articles L313-4 à L313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29 qui précisent leur objet et les étapes de leur mise en œuvre) permettant de transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Selon l'art L313-4, « Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, 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».

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

L'opération fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique prononcée par le Préfet du département. A cette fin, la collectivité à l'initiative de la procédure constitue un dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), dans lequel elle détermine notamment les immeubles concernés et le programme général des travaux.

Observation du Commissaire Enquêteur :

La mise en œuvre d'une ORI fait suite à une procédure longue (minimum 20 mois) pour la DUP, l'enquête parcellaire, la notification aux propriétaires, expropriation ou rachat des biens.

Il sera sans doute nécessaire de prioriser le programme de travaux par îlot, voir par immeuble.

5.3. MAITRISE D'OUVRAGE/ AUTORITE ORGANISATRICE

La décision de lancement de cette opération appartient à la ville de CHAMBERY qui a pris sa décision lors d'une réunion du conseil municipal du 10 juillet 2023. La délibération correspondante approuve la liste des immeubles concernés par l'ORI et autorise l'organisation d'une enquête publique préalable à la DUPT. C'est donc la Ville de CHAMBERY qui sera maître d'ouvrage de cette opération.

L'organisation de cette enquête étant assurée par la Préfecture de la Savoie (autorité organisatrice).

5.4. OBLIGATIONS ET DROITS DES PROPRIETAIRES

Le droit des occupants est régi par la combinaison des articles L. 313-5 à L. 313-15 et L. 314-1 à L. 314-8 du code de l'urbanisme. Les articles L. 313-5 à L. 313-7 sont spécifiques aux ORI et aux secteurs sauvegardés et s'appliquent aux rapports entre bailleurs et occupants ; les articles L. 314-1 et suivants s'appliquent à la collectivité à l'initiative de toute opération d'aménagement.

L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés. Chaque propriétaire ou copropriétaire sera notifié du programme de travaux à réaliser et devra faire connaître son intention. En cas de refus de réaliser les travaux, il peut faire jouer son droit de délaissement auprès de la collectivité (ou de son concessionnaire). Sinon et 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.

Lorsque l'ORI est à l'initiative d'une personne publique, par exemple d'une collectivité locale, elle permet de prescrire aux propriétaires des immeubles concernés la réalisation de travaux préalablement définis.

La particularité de la procédure d'ORI est d'être à la fois incitative et coercitive.

Observation du Commissaire Enquêteur :

Une deuxième enquête dite « enquête parcellaire » visera, dans un second temps, à identifier précisément les titulaires de droits et à notifier individuellement aux propriétaires, un programme de travaux détaillé, ainsi qu'un délai d'exécution.

La Ville de CHAMBERY envisage de lancer l'enquête parcellaire après la désignation du concessionnaire, probablement en 2025, à ce stade le calendrier n'est pas défini.

Ce n'est que dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti, que l'expropriation interviendrait. Dans le cas où il accepte de réaliser les travaux, le propriétaire est tenu de respecter les droits des occupants des locaux concernés par la restauration immobilière. Les droits et obligations des occupants sont régis par l'article L 313-6 du Code de l'urbanisme, et par le chapitre 4 du Code de l'Urbanisme (Articles L. 314-1 à L.314-9).

Les propriétaires gardent donc une importante marge de manœuvre dans la mesure où ils peuvent démontrer leur volonté de réaliser les travaux.

De plus, ils conservent le droit, sous certaines conditions, de bénéficier de subventions pour le financement des travaux. A noter que tous les travaux nécessaires à la réalisation de l'Opération de Restauration Immobilière sont soumis à l'obtention préalable d'un permis de construire (ou permis de démolir le cas échéant) pour chaque immeuble.

5.5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

Observation du Commissaire Enquêteur :

Sans objet, le maître d'ouvrage m'a confirmé que l'opération de restauration immobilière n'aurait aucun impact sur l'environnement.

5.6. CONCERTATION DES HABITANTS, DES ASSOCIATIONS, DU PUBLIC.

La ville de Chambéry a réalisé un processus d'information et de communication auprès des habitants sur les deux îlots ciblés prioritaires qui pourrait faire l'objet de cette opération. Il s'agit des îlots de Lans/ Sénat et Italie/ Montmélian.

Cette concertation a associé habitants des immeubles des îlots concernés, associations locales et grand public.

La consultation a été organisée, pour chaque secteur, de la manière suivante :

- Flyers d'information annonçant : les réunions zoom pour une information sur la mise en place d'une opération de restauration immobilière sur leur secteur d'habitation. Ces flyers ont été distribués par boîtage par la Mairie de Quartier Centre aux riverains, ainsi qu'aux syndicats de copropriété, ou affichés.

► SECTEUR Ilot Lans Sénat : 80 flyers distribués + 34 courriers envoyés aux propriétaires et 9 courriers aux syndicats.

► SECTEUR Ilot Italie/Montmélian : 40 flyers distribués + 30 courriers envoyés aux propriétaires et 9 aux syndicats.

- Un article info presse dans le Dauphiné du 27 mai 2021 et sur le site de la ville, Réunion publique du 10 juin retransmise sur YouTube (en direct et replay), sur inscription (au vu du contexte sanitaire du moment) pour une information générale, des échanges d'expériences, discussions, ...

• Exposition du 18 mai au 18 juin 2021 dans trois endroits : le hall d'entrée à l'hôtel de ville, la mairie de quartier Grenette et au Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP). Le projet a été présenté sur des panneaux (et sur un dossier A4, incluant les plans et documents exposés sur les panneaux) avec à chaque lieu d'expo, un registre par îlot pour recueillir les observations du public ;

• Communication du dossier de concertation à disposition du public sur le site internet de la Ville ;

• Réunions de présentation et d'information ciblées pour les propriétaires des 2 îlots les 21 et 27 mai dans un 1er temps,

• une table ronde tout public dans un second temps, diffusé via You Tube et le site internet de la ville. Cette table ronde a eu lieu le 10 juin avec une introduction par un représentant du ministère du logement et de l'habitat durable, et des retours d'expérience de différents représentants d'autres villes dont Pau et Le Puy en Velay, ayant mis en œuvre ce type d'opérations et notamment d'ORI et avec les élus et fonctionnaires de la ville de Chambéry.

Une présentation à la commission patrimoine regroupant les associations locales liées au patrimoine de la ville s'est déroulée le 26 mai, puis une commission hors les murs le 9 juin.

Observation du Commissaire Enquêteur :

En synthèse :

Lans sénat : 80 flyers distribués, 34 courriers propriétaires et 9 syndicats, 8 inscrits aux ateliers, 9 participants.

Italie Montmélian : 40 flyers distribués, 9 inscrits aux ateliers, 3 participants

Malgré une communication diversifiée, la participation du public a été faible ! il n'y a eu que peu d'inscrits aux différents ateliers et donc moins de participants qu'attendus.

Seules trois observations ont été déposées sur les registres.

Les propriétaires / Syndics qui ont participé à ces actions d'information défendent leur patrimoine pour l'avenir et s'interrogent sur la procédure, l'obligation de réaliser les travaux et la future expropriation.

La formule retenue pour la table ronde (diffusée via You Tube et le site internet de la ville) n'a sans doute pas facilité la participation du public peu habitué à ce mode de communication.

Mais je note que de façon générale, la communication a été bonne et diversifiée et qu'il n'y a pas eu d'expression formelle d'opposition au projet.

6. ORGANISATION, DEROULEMENT et CLOTURE de l'ENQUETE.

6.1. LEGISLATION DE REFERENCE

Conf § 5

6.2. REUNIONS AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

Outre de nombreux échanges par courriels et téléphone, plusieurs réunions de travail ont été organisées :

- Le 25 janvier avec Mme PROST et PERRIN (service PEPIC -Pôle des Expropriations Publiques et des Installations Classées) de la préfecture de la Savoie et Mme BLAISON (Cheffe de projet centre ancien – Pôle Développement Urbain et Aménagement) de la ville de CHAMBERY pour une présentation du dossier DUP et l'organisation de l'enquête. Une visite de terrain a été réalisée ce même jour sur les principaux sites concernés
- Le 29 février avec Mme BLAISON pour des précisions sur dossier DUP.

Observation du Commissaire Enquêteur :

Je tiens à préciser que tous les documents que j'ai demandés pour une meilleure appropriation du dossier m'ont été remis sans aucune difficulté et sans délai par les différents services.

6.3. DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a été organisée sur **une durée de dix-huit (18) jours consécutifs du lundi 12 février 2024 au jeudi 29 février 2024.**

Durant cette période, le public a pu prendre connaissance sans problème du dossier et formuler ses remarques sur le formulaire dématérialisé, sur le registre d'observations, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie de quartier Centre-Laurier de CHAMBERY.

6.4. DATES DES PERMANENCES

- **J'ai tenu trois permanences présentielle**s dans les locaux de la mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry à des dates choisies pour donner plusieurs possibilités d'accès aux habitants :
 - le mercredi 14 février de 15h00 à 17h.
 - le lundi 19 février de 13h00 à 15h00.
 - le jeudi 29 février de 16h00 à 18h0.

Observation du Commissaire Enquêteur : J'ai disposé de moyens satisfaisants pour travailler et recevoir le public. Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et dans un climat non conflictuel. Il n'a été noté aucun incident susceptible de nuire au bon déroulement de la procédure.

6.5. LE REGISTRE D'ENQUETE

Un registre d'enquête de vingt (20) pages que j'avais paraphées auparavant, a été ouvert pour recevoir les observations du public et clos par moi-même après l'enquête. Les courriers et courriels reçus en cours d'enquête ont été joints au registre.

6.6. L'ACCES AU DOSSIER

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public pour être consulté aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle.

6.7. MESURES DE PUBLICITE

6.7.1. Affichage

Un avis précisant les modalités d'ouverture de l'enquête a été affiché / diffusé sur les supports suivants :

- Panneaux règlementaires d'affichage municipal,

Les informations relatives à l'enquête publique ont pu également être consultées sur :

- Le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.chambery.fr/>

Une copie des avis publiés dans la presse a été annexée au dossier soumis à l'enquête publique. Ces avis sont également disponibles en annexe 8 du présent rapport.

Un certificat d'affichage signé par le Maire de Chambéry en date 1^{er} mars 2024, confirme la mise en place de l'affichage règlementaire (sur les panneaux visibles du public et sur les immeubles concernés par l'ORI) -conf copies en annexe 8.

Observation du Commissaire Enquêteur :

Un effort particulier a été fait pour afficher l'avis d'enquête publique sur les façades des immeubles concernés par l'ORI et renouvelé plusieurs fois à la suite d'arrachages volontaires.

A noter également qu'un courrier a été envoyé à chaque propriétaire concerné le 7 février 2024 pour les informer qu'une enquête publique se tiendrait du 12 au 29 février (doc en annexe 8).

6.7.2. Publications dans la presse

Un avis au public précisant les modalités d'ouverture de l'enquête a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département de la Savoie, désignés ci-après :

- Le DAUPHINE LIBERE
- La VIE NOUVELLE

Une copie de ces publications est disponible en annexe §8.

6.8. REGISTRE DEMATERIALISE/ FORMULAIRE EN LIGNE

La Ville de CHAMBERY n'a pas souhaité mettre en place un registre dématérialisé, elle a privilégié la mise en place d'un formulaire sur le site internet de la ville.

Observation du Commissaire Enquêteur :

Ce dispositif a permis au public qui le souhaitait de déposer sa contribution, cependant il ne lui permettait pas de consulter l'ensemble des contributions déposées.

A ma demande ces contributions ont été annexées au registre papier dans un délai de 24H00

J'ai pu paramétrer les modalités de consultation avec le service communication de la Ville.

Cependant force est de constater que ce dispositif est moins fiable qu'un registre dématérialisé. En effet, lors d'un test que j'ai réalisé le 20/02 à 10h00, j'ai constaté un dysfonctionnement du dispositif ne permettant plus au public d'avoir accès au dossier ni de déposer des observations ! J'en ai informé le service communication de la ville qui a corrigé le bug très rapidement et qui m'a certifié que la panne a été de très courte durée.

6.9. PIECES PRESENTEES A LA CONSULTATION DU PUBLIC

Le dossier a été élaboré par le service PEPIC (Pôle des Expropriations Publiques et des Installations Classées) de la préfecture de la SAVOIE et le service (centre ancien) de la mairie de Chambéry.

6.9.1. Composition du dossier

- Arrêté prescrivant l'enquête publique (SCPP n°8-2024)
- Décision du TA désignant le commissaire enquêteur (n°E23000194/38)
- Délibération N°10 du 22 février 2021 relative aux modalités de concertation
- Délibération N° 13 du 10 juillet 2023 validant l'ORI et autorisant l'ouverture d'une enquête publique
- Un dossier d'enquête publique de 37 pages comprenant :
 - o Un préambule
 - o La liste des immeubles et leur localisation
 - o L'état d'occupation de ces immeubles
 - o Une notice explicative
 - o Une évaluation sommaire des coûts et des travaux
 - o Quelques plans de situations

Observation du Commissaire Enquêteur :

La composition du dossier est conforme à la réglementation.

Le cadre, les enjeux, les objectifs de l'ORI sont clairement définis.

Le choix des immeubles aurait pu être un peu plus explicité, notamment pour l'îlot Lans Senat.

La notion de curetage mérite également d'être mieux définie, nature des travaux ? dans quel but ?

L'objectif d'une intervention à l'îlot (ex : sur l'îlot Italie Montrélian) aurait mérité un peu plus de développement sur les attendus et les opérations connexes (ex : suppression des garages, construction de nouveaux logements, création d'espaces verts..)

Les fiches synthétiques par immeuble facilitent pour le lecteur la compréhension des problématiques à traiter dans le cadre de l'ORI.

A noter que les plans insérés dans le dossier sont illisibles et auraient mérité d'être annexés en format A3 au minimum. Cependant, le public pouvait les consulter en mairie sur demande.

6.9.2. Clôture de l'enquête publique

- A l'expiration du délai d'enquête, le registre a été clos par mes soins le 29 février 2024 et j'ai remis le dossier et les registres d'enquête (avec les pièces jointes) à M. Eric DUPRAZ ce même jour.
- Après la clôture de l'enquête et conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, j'ai adressé à Mmes. Claire PROST et Camille BLAISON un PV de synthèse des observations du public et des services le 4 mars 2024 (préalablement commenté auprès de Mme. Camille BLAISON - cheffe de projet centre ancien).
- Il m'a été adressé le 19 mars un mail en réponse au PV de synthèse avec un fichier Word comprenant les réponses de la Mairie de CHAMBERY. (Ce document est disponible en annexe 8).

6.9.3. Documents remis à la mairie de CHAMBERY à l'issue de l'enquête publique :

- Le présent rapport et ses annexes (versions numérique)
- Les conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur (versions numérique)
- Le registre clôturé par le commissaire enquêteur
- Les courriers et pièces jointes reçus au cours de l'enquête

7. REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE SUR LES AVIS ET CONTRIBUTIONS REÇUS.

7.1. ANALYSE des OBSERVATIONS (PPA et du Public)

Nota Bene :

J'ai fait le choix d'intégrer la totalité du procès-verbal de synthèse dans ce paragraphe et il ne sera donc pas reproduit en intégralité dans l'annexe §8.

Ce PV de synthèse sur le projet Opération de Restauration Immobilière (ORI) de la Ville de Chambéry a été remis au maître d'ouvrage (Ville de CHAMBERY) le 4 mars 2024, soit 4 jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique. Le maître d'ouvrage m'a transmis ses réponses le 19 mars 2024.

Parallèlement aux contributions personnelles du public et aux sujets généraux évoqués par celui-ci et analysés ci-après, je me suis posé un certain nombre de questions relatives dans le procès-verbal de synthèse et pour lesquelles le maître d'ouvrage a apporté ses réponses (en vert dans le texte).

Ces éléments, questions soulevées, réponses ou absence de réponse du maître d'ouvrage et mon avis sont repris dans les paragraphes suivants.

Je tiens à souligner que les réponses apportées par la préfecture et la commune de la Ville de CHAMBERY ont fait l'objet d'une analyse approfondie et d'un argumentaire détaillé.

7.2. BILAN QUANTITATIF DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

J'estime que le public a été informé et qu'il avait les moyens de prendre connaissance du dossier.

En synthèse, on peut dire que l'enquête publique a rempli son office en permettant au public de prendre connaissance de l'ensemble des pièces du dossier et de s'exprimer s'il le souhaitait.

À la clôture de l'enquête, la participation du public se décompose de la façon suivante :

Participation du public	Bilan / synthèse		
	10 (dont 3 sans observation)		
Lors des permanences			
Contributions déposées sur le formulaire internet	Doublons/redondantes 0	Modérées 0	Total 6
Appels téléphoniques	0		
Courriers reçus	4		
Courriels reçus	0		
Statistiques de consultation du dossier dématérialisé :			
Visiteurs du Registre Numérique	Impossible à quantifier avec le dispositif du formulaire en ligne		
Téléchargements réalisés	Impossible à quantifier avec le dispositif du formulaire en ligne		

Il n'a pas été possible de quantifier le nombre de visiteurs et de téléchargements des documents mis à disposition du public sur le site internet de la Ville.

La participation du public a été modérée malgré les moyens d'information et de consultation mis à disposition. Cependant toutes les personnes souhaitant accéder au dossier ou s'exprimer durant l'enquête ont pu le faire sans restriction.

J'estime que le public a été informé et qu'il avait les moyens de prendre connaissance du dossier.

En synthèse, on peut dire que l'enquête publique a rempli son office en permettant au public de prendre connaissance de l'ensemble des pièces du dossier et de s'exprimer s'il le souhaitait.

7.3. CONTRIBUTIONS REÇUES DES PPA/SERVICES/ACTEURS.

A noter que 7 services ont été consultés (DDT, ARS, UDAP, SIS, DDETSPP, DDPN et direction des sécurités de la préfecture)

Les services de la DDETSPP, DDPN et direction des sécurités de la préfecture n'ont pas formulé d'observations particulières (la DDPN n'a pas répondu).

7.3.1. Avis de la DDT du 01 décembre 2023

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) relatif au projet d'Opération de restauration immobilière déposé par la ville de Chambéry soulève les remarques suivantes.

- Sur le principe de mobiliser l'outil DUP :

Le lancement d'une DUP ORI pour résorber la dégradation d'îlots d'habitation localisés en centre ancien de Chambéry est tout à fait justifié. L'ORI vient compléter un panel d'actions mises en place depuis plusieurs années par la ville de Chambéry. Malgré deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ayant pour but d'accompagner financièrement les propriétaires volontaires pour réhabiliter leurs biens immobiliers, les enjeux de requalification de plusieurs immeubles à destination de logements restent majeurs. Les situations d'habitats dégradés ne sont pas toutes résorbées et le choix de la ville de

porter une action davantage coercitive apparaît comme pleinement justifiée. La liste des immeubles mentionnées dans l'ORI est issue d'études spécifiques ayant permis d'objectiver la situation de dégradation du bâti.

L'optique générale de l'ORI est par ailleurs cohérente avec l'orientation n°1 du PADD de Grand Chambéry "Élargir et redynamiser durablement le centre-ville de Chambéry pour permettre au territoire de bénéficier d'une centralité d'agglomération habitée et attractive à l'échelle du sillon alpin", et notamment les sous-axes :

- Mettre en œuvre le projet "action coeur de ville" qui vise à renforcer l'attractivité du centre-ville via la mise en place d'actifs financiers et juridiques dont l'instauration de l'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire)
- Réinvestir le cadre bâti existant à travers une intervention sur les logements vacants et la requalification/mutation des quartiers de faubourgs et d'habitat ancien sans oublier la rénovation du centre ancien ;
- Sur le dossier présenté :

La motivation expliquant le lancement de l'ORI (paragraphe 4.1) ne nous paraît pas suffisamment étayée par rapport à la résorption de l'habitat dégradé et parfois indigne sur laquelle la commune est pourtant engagée.

Il convient de préciser également quel est le rôle attendu de l'ORI pour les immeubles dont plusieurs logements appartiennent au bailleur social Cristal Habitat, qui est déjà soumis à des obligations à respecter en matière d'habitabilité des logements, en particulier pour le 161 Faubourg Montmélian.

Concernant le zonage au titre de l'urbanisme, les immeubles n°6 et 7 de l'ORI se situent dans la zone du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Chambéry (PSMV). C'est un zonage exorbitant du droit commun du PLUiHD, qui renvoie "en bloc" au FSMV.

Le reste des immeubles est en zone UCA "secteur urbain de centre d'Agglomération" décrite dans le PLUiHD comme "correspondant au centre-ville élargi de la commune de Chambéry qui constitue le coeur de l'agglomération chambérienne. Attenante au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la commune de Chambéry, la zone UCA constitue le principal espace de centralité urbaine de l'agglomération et se caractérise par un tissu urbain homogène dense (implantations en ordre continu, à l'alignement, façades de faibles largeurs). Le règlement du PLUi HD prévoit des dispositions en faveur de la préservation de la morphologie bâtie existante de la zone, du confortement de son caractère de centralité urbaine majeure et de renforcement de la qualité architecturale et paysagère globale du coeur d'agglomération. Le projet d'ORI semble s'inscrire en cohérence avec cette vocation.

Tels sont les éléments que je peux porter à votre connaissance.

Ce courrier ne préjuge pas des avis relatifs aux autres procédures.

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

Motivation expliquant le lancement de l'ORI : p.16 – 4.1.7 Concernant le rôle attendu de l'ORI pour les immeubles dont plusieurs logements appartiennent au bailleur social cristal habitat, en particulier pour le 161 faubourg Montmélian : il s'agit ici de traiter les immeubles dont l'état de dégradation est préoccupant et où l'incitation à la réalisation de travaux n'a pas été suffisante. Dans le cadre de cet immeuble, l'objectif est de pouvoir obliger un copropriétaire à faire sinon à délaisser son bien afin de pouvoir réhabiliter l'immeuble. Cristal Habitat, en tant que copropriétaire, sera soumis à la réalisation des travaux prescrits.

Observation du Commissaire Enquêteur :

Je prends note de la réponse de la Ville de Chambéry (désigné « la Ville » dans le PV) concernant Cristal Habitat, il sera soumis à la réalisation des travaux prescrits comme tous les copropriétaires.

7.3.2. Avis de l'UDAP – avis du 04/12/2023

Par mail du 27 octobre 2023, vous avez sollicité l'avis de l'UDAP sur le dossier de déclaration d'utilité publique de l'opération de Restauration Immobilière portée par la ville de Chambéry.

Le présent dossier, suivi étroitement en phase études et encouragé par l'UDAP, appelle de ma part les observations suivantes :

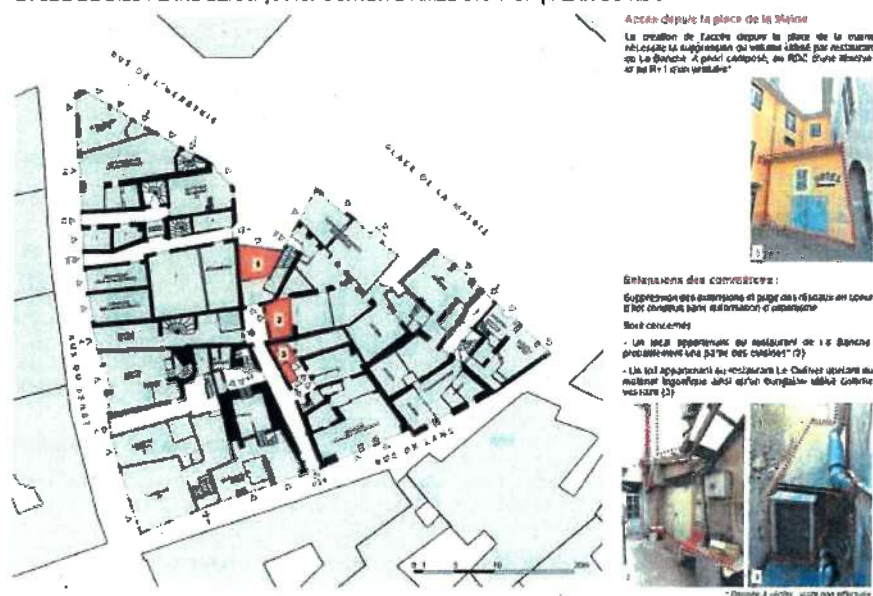
Chap 4.2-1. « la logique de sélection des immeubles » :

- Le dossier mentionne l'îlot Lans-Sénat. Ce dernier a fait l'objet d'une étude patrimoniale (agence Archipat) et d'une étude de faisabilité (agence Typo). Ces deux études croisées ont démontré qu'il était souhaitable de réaliser plusieurs purges afin de rétablir une percée sur l'îlot permettant un accès facilité (dont services de secours) entre la place de la mairie et la rue de Lans. Cette percée n'est possible qu'en supprimant le volume utilisé par le Restaurant la Branche, qui entrave le passage. Par ailleurs cela rejoint l'objectif de valorisation des passages du centre-ancien. (voir schéma joint, extrait des études pré-opérationnelles sur l'îlot).

A ce titre, et pour atteindre les objectifs de la ville sur cet îlot, il paraît ainsi judicieux d'ajouter à la liste des 2 immeubles déjà cités la partie de l'immeuble de la Branche bouchant le passage, clairement identifié par les 2 études susmentionnées.

- La question des logements sous combles et des logements en RDC :
L'ORI devrait viser à re-questionner l'existence même de certains logements sous combles créés sans autorisation ne respectant pas les normes de sécurité (inaccessibles aux services de secours) et dont la caractérisation comme « indigne » mériterait d'être posée (hauteur sous plafond) comme dans le grenier de l'immeuble du 6 rue de Lans : il convient ainsi de rappeler que les combles étaient historiquement des espaces tampons pour les immeubles anciens non prévus pour un usage d'habitat et que l'investissement de ces derniers présente davantage de risques que de bénéfices (cf : périls rue Juiverie et Place Saint Léger - surchauffe des logements, hauteurs souvent inadaptées, inaccessibilité aux services de secours, surcharges de planchers sur des immeubles vieillissant parfois déjà très sollicités, création de points d'eaux délicate entraînant des fuites par malfaçons...).

ETUDE DE L'ÎLOT LANS SENAT | PROPOSITION D'AMÉLIORATION | PLAN DU RDC



Fiche extraite des études pré-opérationnelles sur l'îlot, hypothèses en rouge retenues partiellement (volume en RDC de la Branche non concerné par la présente DUP ORI).

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, j'émet un avis très favorable à la présente DUP qui doit permettre la revalorisation de plusieurs îlots et ensembles bâtis fragiles mais à haute valeur patrimoniale.

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

L'îlot Lans-Sénat a fait l'objet d'une étude patrimoniale et de faisabilité entre 2021 et 2022. Le scénario proposé à l'issue de ces deux études et vis-à-vis des problématiques sur l'îlot était une percée. L'îlot comprenait 4 immeubles : - 10 place de l'Hôtel de Ville, - 8 rue du Sénat, - 6 rue de Lans, - 4 rue de Lans. Les problématiques principales de l'îlot sont l'encombrement du cœur d'îlot ainsi que l'accès aux services de secours.

Le passage évoqué ne permettait pas davantage de trouver des solutions à ces problématiques, à l'exception de l'encombrement. Toutefois, les opérations de curetages du cœur d'îlot concernent notamment l'immeuble du 4 rue Lans, inscrit dans l'ORI. L'immeuble du 10 place de l'Hôtel de Ville, n'ayant pas de problématiques de sécurité incendie, des désordres moins significatifs et des étages vacants, n'a pas été retenu dans le cadre de l'ORI. Par ailleurs, l'ORI ne peut prendre en compte les immeubles vacants et dont la destination n'est pas du logement. En revanche, le concessionnaire, devra inclure dans son raisonnement le traitement d'immeubles connexes afin d'avoir une vision d'ensemble. Par exemple, la collectivité demande au futur concessionnaire d'avoir un raisonnement sur l'immeuble situé 8 rue du Sénat, compte tenu de son état de dégradation et de la vacance des étages supérieurs due à sa problématique d'accessibilité (accès aux étages uniquement possible par le commerce). Il convient de préciser que cet exemple ne peut être inclus dans la DUP ORI compte tenu de la destination de ces lots, qui n'est pas du logement.

Ce sont pour ces différentes raisons que seuls deux immeubles ont finalement été retenus dans le cadre de cette DUP.

Alerte sur les aménagements des combles : p.11. Le sujet des combles déjà aménagés fera l'objet d'une attention particulière afin de trouver une issue sécurisée pour l'avenir des occupants.

Observation du Commissaire Enquêteur :

La Ville répond sur la justification du choix limité à 2 immeubles. Je note cependant que le futur concessionnaire devra inclure dans son raisonnement le traitement d'immeubles connexes afin d'avoir une vision d'ensemble.

Concernant l'alerte sur les aménagements des combles, la Ville précise que le sujet des combles déjà aménagés fera l'objet d'une attention particulière afin de trouver une issue sécurisée pour l'avenir des occupants.

7.3.3. Avis ARS du 29/11/2023

Concernant le dossier cité en objet, l'ARS émet les remarques suivantes :

- la date du Règlement Sanitaire Départemental indiquée à la page 19 est erronée : il s'agit du 3 mars 1986 et non 26 septembre 1985 ;
- il convient de mentionner également le décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés ;

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à une opération de restauration immobilière (ORI) sur le territoire de la commune de Chambéry.

Rapport du Commissaire Enquêteur

- au regard de ce nouveau texte, il conviendrait de vérifier certains locaux, en effet certains locaux considérés jusqu'à présent comme impropres à l'habitation, pourraient ne plus l'être.

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

1. Date du règlement sanitaire départemental modifié.
2. Décret 2023-695 inscrit à la p.19
3. En effet, les deux logements où des procédures étaient en cours ou à venir ont fait l'objet de nouvelles visites à savoir :
 - Un logement au 178 faubourg Montmélian : procédure impropre à l'habitation toujours en cours,
 - Un logement au 6 rue de Lans : suite à la visite du logement par le SCHS, le 29 novembre 2023, et après calcul du volume habitable supérieur à 20 m³, le propriétaire a été informé que d'après le décret du 29 juillet 2023, son logement peut être habitable.Il convient de préciser que tous les logements seront étudiés plus largement par le futur concessionnaire et qu'ont été traité, à ce stade, uniquement les logements sur lesquels la collectivité a reçu des signalements ou une Déclaration d'Intention d'Aliéner permettant une visite du service SCHS.

Observation du Commissaire Enquêteur.

Je note que la ville apporte les éléments de réponses et met à jour le dossier PLU en conséquence.

7.3.4. Avis SDIS du 29/11/2023

Suite à votre courriel de consultation du 30 octobre 2023 portant sur une opération de restauration immobilière à Chambéry, le SDIS n'oppose aucune objection.

Toutefois, il conviendra :

- d'appliquer la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitations existants,
- de conserver les voiries d'accès aux engins de secours et de lutte contre l'incendie durant la phase de travaux.

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

Intégration de la circulaire du 13 décembre 1982 à la page 19

Observation du Commissaire Enquêteur.

Remarques prises en compte

7.4. CONTRIBUTIONS REÇUES DU PUBLIC

(Rencontres présentes ; dépositions sur les registres, numérique, papier, courriers, mails ; téléphones.)

Légende pour la numérotation des observations et courriers reçus :

@ ► Contribution du registre numérique

E ► E-mail

O ► pour les Observations Orales formulées lors des rencontres avec le public

R ► pour les Observations Écrites dans le registre ou qui y ont été annexées

C ► pour les courriers reçus par voie postale, déposés en mairie ou remis en mains propres

V ► Pour les Contributions Visio

T ► Pour les Contributions Téléphoniques

En synthèse ;

7 contributions ont été déposées sur le registre papier.

4 courriers ont été remis en main propre au commissaire.

6 contributions ont été déposées via le formulaire internet sur le site de la Ville.

3 échanges à l'occasion des permanences pour obtenir des informations sur le projet et qui n'ont pas donné lieu à des observations.

Aucune observation n'est formellement opposée au projet.

Cependant, les observations suivantes méritent une réponse de votre part.

R1 R5- de M. MARCHAL François le 12/02/24 et le 14/02/24

Première journée :

le 12 février 2024 de 08h30 à 17h00 et de _____ à _____

1 - Observations de M. _____

Je suis propriétaire de 5 studios au 3^e étage - 50
place d'Italie - lorsque M. GIGOT, directeur de CRISTAL
HABITAT m'a informé que des travaux étaient
prévus dans l'immeuble, j'ai arrêté la rénovation
des locaux et cessé l'exploitation. Une réunion

avec CRYSTAL HABITAT et l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme, M. Daniel BOUCHET, m'a confirmé que je ne devais faire aucun travaux. Depuis plusieurs années, je paye le syndic, les taxes foncières avec ma retraite et j'ignore si je vais être exproprié, si je peux exploiter, si je peux vendre et surtout si je peux donner, car j'ai prévu de donner ces locaux à une fondation. J'ai 80 ans et je voudrais régler l'avoir de ces locaux avant ma mort prochaine. *Jouff*

~~10/10/2012~~ 10/10/2012. N°00.
Je voudrais avoir une réponse de la ville sur les deux points suivants :
1- Puis-je vendre sans que la ville exerce son droit de préemption ?
2- En cas de vente est-ce que mon acquéreur pourra exploiter les locaux (5 studios) la décision relative aux travaux risque d'intervenir dans 5 ans. Que dois-je faire pendant cette période ? Réparer et exploiter ou laisser vacant et dédier ma retraite pour payer les charges, les taxes foncières, etc ?
Jouff

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

La procédure d'ORI a pour objectif d'accompagner les copropriétaires dans la réalisation des travaux prescrits. Dans le cas où un copropriétaire ne serait pas en capacité de réaliser ces travaux, il aura la possibilité de céder son bien ou d'utiliser son droit de délaissement auprès du concessionnaire. L'expropriation ne sera envisagée qu'en cas de désaccord définitif entre les parties et pour rappel cette procédure sera encadrée par le juge de l'expropriation.

Le notaire aura l'obligation de réaliser une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) puisque ces biens sont situés dans le périmètre du Droit de Préemption Urbain.

Il convient de préciser que la Ville apportera une attention particulière sur chaque vente dans les immeubles ciblés. Cela signifie notamment, que pour chaque vente, si la Ville n'exerce pas son droit de préemption, un courrier sera adressé au futur acquéreur afin de l'informer de l'opération en cours.

Votre immeuble ne faisant l'objet d'aucune procédure à ce jour, l'exploitation de vos locaux est possible. En revanche, la Ville attire votre attention sur les normes de décence à respecter

et vous invite à contacter l'Association Départementale pour l'Information sur le Logement de la Savoie (ADIL73) pour vous assurer du respect de ces normes.

La procédure d'ORI prévoit la prescription de travaux. La collectivité conseille aux propriétaires d'attendre les prescriptions de l'ORI qui seront notifiés par le futur concessionnaire avant de réaliser d'éventuels travaux et cela afin d'éviter des coûts supplémentaires.

Observation du Commissaire Enquêteur.

La Ville clarifie l'objectif de l'ORI et répond aux interrogations de M. Mareschal notamment sur une vente éventuelle de ses biens.

Elle attire également son attention sur l'obligation de respecter les normes de décence en vigueur pour tout logement mis à la location.

12.02.2024

Ben Jey,

1) Je suis étonné de la manière d'ouvrir d'un ORI : pas affiches apposées sur 97 vitres de bâtiments de chantier concernés.
- aucun courrier personnel à ce sujet!

2) Je suis inquiet du coût personnel relatif à son opération dans cette opération.
Je ne trouve pas d'éléments permettant de valider dans le dossier ORI mais la disposition du public!

3) une copie du dossier devrait être faite et je compte au regard du coût de l'opération de l'ensemble.
Je trouve ce scandaleux.

4) j'aurai plaisir à rencontrer M. le Commissaire le 24/02/2024.

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

La municipalité a délibéré le 10 juillet 2023 pour la mise en œuvre de cette opération et vous a tenu informé de ce choix par courrier en date du 5 juillet 2023. Nous avons jusqu'ici communiqué avec vous par courrier dans l'attente de disposer davantage d'éléments sur le calendrier de cette opération. La Ville prévoit donc un temps d'échange avant l'été pour informer les copropriétaires concernés par cette opération sur les étapes à venir.

Concernant les coûts des travaux à réaliser, sachez que le concessionnaire qui sera recruté dans les mois à venir aura pour mission de prendre contact avec les copropriétaires concernés pour faire le point sur les travaux nécessaires. Par ailleurs, vous pourrez être accompagné dans

le cadre de cette procédure, pour le montage d'un dossier de subvention (au titre de la copropriété ou à titre personnel si des travaux sur parties privatives sont à réaliser).

La collectivité reviendra vers vous très prochainement pour l'organisation d'un temps d'échange.

Observation du Commissaire Enquêteur.

La publicité concernant la procédure DUP préalable à l'ORI a été faite conformément à la réglementation (ce que j'ai indiqué à [redacted] à l'occasion de sa visite le 19/02/24).

Pour ses autres questions, la Ville me semble répondre à ses interrogations.

Je note en particulier son engagement à organiser un temps d'échange avant l'été pour informer les copropriétaires concernés par cette opération sur les étapes à venir.

R3 - de M et Mme LANGAIN Claude le 13/02/24

Le 13 Février 2024 de 08^h30 à 12^h30 et de 13^h30 à 17^h00

[redacted]

Est-il question de démolir entièrement l'ilot
à l'angle du faubourg Montmélian et la place d'Italie?

[Signature]

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

Il n'a jamais été envisagé la démolition de l'angle de l'ilot du faubourg Montmélian et de la Place d'Italie. Par ailleurs ce secteur est soumis à la réglementation de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et tous les travaux nécessiteront l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Observation du Commissaire Enquêteur.

La Ville précise que la démolition de l'angle de l'ilot du faubourg Montmélian et de la Place d'Italie n'a jamais été envisagée.

[REDACTED]

Je suis pour la préservation du patrimoine
hist. de la ville de Chambéry. Les bâtisses sont
les témoins de l'histoire de notre ville. Sans
elles, Chambéry n'aurait pas le charme que nous
lui connaissons. Il est heureux que les propriétaires
bénéficient de subventions pour réhabiliter
ces immeubles anciens. Ils font un grand effort
des possibles et travaillent avec sérieux.
Enfin, les personnes qui résident dans
les anciens appartements bénéficient
d'un meilleur confort. Es-pérons que les
propriétaires ne profiteront pas de ces
réhabilitations pour augmenter les loyers.

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

Les copropriétaires concernés bénéficieront des aides de l'Anah, conformément à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH RU). En conséquence, l'Anah conditionne certaines de ses subventions à la mise en place d'un conventionnement permettant ainsi de limiter l'augmentation trop importante des loyers.

Observation du Commissaire Enquêteur.

La Ville répond aux interrogations de [REDACTED]

[REDACTED]
propriétaire d'un appartement situé 230 Faubourg Raebus
avec un local au 1^{er} étage. Souhaite vendre ses biens
à la commune dans le cadre de la procédure
ORI en cours.
Il dit ne pas avoir les moyens de réaliser ou de
financer les travaux qui seront imposés.

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

Votre souhait de vendre et l'impossibilité de réaliser des travaux prescrits ont bien été pris en considération. Pour ce faire, vous aurez la possibilité de céder votre bien lorsque le concessionnaire sera nommé et procédera à l'enquête parcellaire. Sachez que les services de la Ville restent disponibles pour échanger et vous apporter plus de précisions. Une réunion d'information spécifique sera organisée avant l'été 2024.

Observation du Commissaire Enquêteur.

La Ville répond aux interrogations de M. [REDACTED]

@1 - de Mme [REDACTED] le 19/02/24

- Qualité : Madame
- Nom : [REDACTED]
- Prénom : [REDACTED]
- Adresse mail : [REDACTED]
- Vos observations : Bonjour,

Cette opération est un très beau projet pour la ville de Chambéry et pour ces habitants. P Je me permets de vous solliciter car j'aimerais comprendre comment se fait le choix des immeubles retenus dans ce projet de rénovation. A savoir le numéro 64 du faubourg montmelian est dans un état de dégradations importants (saletés voir insalubrité dans les parties communes : urines, déchets en tous genres..., squat dans la montée qui n'est pas fermée sur la rue, état de dégradations importantes dans les communs, certaines fenêtres de la copropriétés sont cassées, façade dégradée ...).

Un autre projet de réhabilitation dans la continuité de celui mené est-il prévu dans le futur et pourrait il inclure cet immeuble?

Merci pour votre retour.

Pièce jointe : Aucun fichier

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

La Ville de Chambéry a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH RU). Cette opération a pour objectif d'accompagner les ménages dans leur souhait de réhabilitation de leur bien ou des copropriétés.

L'Opération de Restauration Immobilière, objet de cette enquête, a pour objectif de contraindre les propriétaires à réaliser des travaux sur des immeubles avec diverses problématiques (structures, sécurité incendie, insalubrité, décence...). Cette opération ne permet pas de traiter l'insécurité des occupants.

Le 64 Faubourg Montmélian est une copropriété suivie dans le cadre de l'OPAH RU depuis 2018. Les principaux sujets à traiter sont la sécurisation de vos parties communes vis-à-vis des actes que vous évoquez (deal, squat...) ainsi qu'une problématique de gestion. En conséquence, il est conseillé de poursuivre vos démarches de reprise de gestion, avec l'accompagnement de l'opérateur de l'OPAH RU ainsi que les services de la Ville afin de reprendre en main le fonctionnement de la gestion courante de la copropriété. Pour ce faire les services de la Ville de Chambéry restent à votre disposition pour vous aider dans vos démarches.

Observation du Commissaire Enquêteur.

La Ville me semble répondre aux interrogations de Mme. [REDACTED]

@2- de Mme [REDACTED] le 19/02/24

- Qualité : Madame
- Nom : [REDACTED]
- Prénom : [REDACTED]
- Adresse mail :
- Vos observations : Bonjour Mr le Commissaire.

Je suis favorable à ce projet qui va permettre la réhabilitation d'immeubles particulièrement vétustes et insalubres pour certains. Et j'espère que ce programme permettra d'offrir des logements dignes à toutes les catégories sociales.

Cependant je souhaite attirer votre attention sur plusieurs points.

Comment le choix des immeubles a-t-il été fait? Sachant qu'il y en a d'autres sur l'agglomération en aussi mauvais état !

Le dossier ne comprend pas de diagnostics détaillés par logement, comment les propriétaires peuvent-ils estimer la nature et le coût des travaux ?

Le dossier évoque la mise en place d'un concessionnaire pour réaliser les travaux. Quelles seront les modalités de sélection? Comment seront associés les propriétaires ?

Si un propriétaire n'a pas les moyens financiers pour payer les travaux, sera-t-il exproprié? Et comment sera-t-il indemnisé ?

Merci l'attention que vous porterez à mes questions.

- Pièce jointe : Aucun fichier

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

Une étude pré-opérationnelle a été menée entre 2019 et 2021 pour définir les immeubles/ilots prioritaires ainsi que le dispositif le plus adéquat pour agir.

Les copropriétés ciblées dans cette opération font l'objet d'un suivi particulier pour des problématiques diverses : désordres structurels, procédures de mise en sécurité, procédures d'insalubrité... La nature et le coût des travaux seront définis par le futur concessionnaire de cette opération qui aura pour objectif de répondre à l'ensemble de ces désordres et d'améliorer la qualité de vie.

Le recrutement du concessionnaire sera réalisé par la Ville de Chambéry, conformément aux règles de la commande publique. Une fois nommé, il aura pour mission de prendre attache avec l'ensemble des copropriétaires pour définir la stratégie de traitement pour chaque immeuble.

Dans le cas où un copropriétaire n'est pas en mesure de réaliser les travaux prescrits, il pourra évoquer avec le concessionnaire la cession de son bien. Les ventes sont encadrées par la loi et chaque prix sera fixé par le service des Domaines.

Observation du Commissaire Enquêteur.

La Ville me semble répondre aux interrogations de Mme. [REDACTED]

@3- de M. [REDACTED] le 22/02/24 à 6h44

- Qualité : Monsieur
- Nom : [REDACTED]
- Prénom : [REDACTED]
- Adresse mail : [REDACTED]
- Vos observations : Bonjour

Je me permets de vous contacter concernant le choix des copropriétés qui été désigné pour ce projet de réhabilitation.

En effet je suis gestionnaire de copropriété et je gère principalement dans le centre ancien des copropriétés, certaines sous arrêté de péril, d'autres avec mesures conservatoires.

Je m'interrogeais sur la faisabilité avec les service de l'ABF concernant la reconstruction, et les projets visant à entretenir les biens et si nous avions la possibilité de vous soumettre d'autres immeuble suivi par OPAH RU.

Ou est ce uniquement des copropriétés suivi par cristal syndic qui sont éligible au projet ?

Vous en remerciant par avance et restant à votre disposition.

Cordialement

[REDACTED]

[REDACTED]

- Pièce jointe : Aucun fichier

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

Comme tous les projets de travaux dans le secteur du PSMV, ceux concernant les immeubles ciblés dans l'ORI seront soumis à la même réglementation. Par ailleurs, sachez que des temps d'échanges avec l'ABF sont prévus pour évoquer les divers dossiers complexes en centre ancien.

Il convient de préciser que les copropriétés ciblées dans ce dispositif sont administrées par différents syndics. En conséquence, la gestion de la copropriété n'est pas une condition sinequanone pour faire partie de ce dispositif.

Si des éléments vous interpellent sur certains logements et/ou copropriété, un signalement doit être réalisé pour éviter tous risques envers les occupants. Toutefois, nous rappelons que ces dossiers peuvent, dans un premier temps, faire l'objet d'un accompagnement dans le cadre de l'OPAH RU avant de contraindre les copropriétaires à la réalisation d'un certain nombre de travaux.

Observation du Commissaire Enquêteur.

La Ville me semble répondre aux interrogations de M. [REDACTED].

Elle précise que ce ne sont pas uniquement des copropriétés suivies par Cristal Syndic qui sont éligibles au projet.

La ville précise également que des temps d'échanges avec l'ABF sont prévus pour évoquer les divers dossiers complexes en centre ancien, sans toutefois en préciser le calendrier.

@4- de M. [REDACTED] le 29/02/24 à 19h17

- Qualité : Monsieur
- Nom : [REDACTED]
- Prénom : [REDACTED]
- Adresse mail : [REDACTED]
- Vos observations : Bonjour, je viens de voir une personne qui vient de me raconter que vous allez désigné un administrateur qui va regarder chaque bâtiment, sur les structures du bâti, tout ce qui doit être fait en urgence d'un bâtiment, (toit, couloir monté, maçonnerie, etc..) en cela il va chiffrer le coût des travaux a effectué.
Je vous précise que je suis propriétaire au 9 faubourg Montmélian, ainsi que 2 de mes frères et que nous avons effectué des devis que nous allons voté à notre assemblée générale syndic pour la remise en état du bâtiment et on vient de me dire qu'il faut attendre, alors que nous avons un rapport fait par vous après visite de la société Pexin que vous avez vous même désigné pour effectuer les visites. Apres visiter, nous avons levé plancher, monté sur le toit, regarder maçonnerie et tout est dans le rapport que nous avons reçu ainsi que vos services (madame Geai, service carré curial).
Nous avons voté les travaux et nous avons déjà un rapport de la ville. Je vous laisse un numéro de téléphone pour avoir plus amples renseignements. Merci.
Téléphone : [REDACTED]
[REDACTED]

- Pièce jointe : Aucun fichier

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

En effet, un concessionnaire sera recruté pour mener à bien l'opération et convenir des travaux nécessaires à réaliser.

Le 9 faubourg Montmélian est à ce jour frappé d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire dans lequel des travaux sont prescrits à l'échelle de la copropriété. Toutefois, il est conseillé aux copropriétaires d'attendre l'ensemble des prescriptions de travaux à réaliser dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière afin d'éviter des coûts supplémentaires.

Si la copropriété souhaite réaliser des travaux dans les prochains mois, il est conseillé de prendre contact avec les services de la Ville et/ou l'opérateur de l'OPAH RU.

Observation du Commissaire Enquêteur.

Je prends note de la réponse de la Ville et je précise que j'ai donné à M. [REDACTED] la même réponse à l'occasion de ma permanence du 29/03/24. Notamment sur la nécessité d'attendre que l'ensemble des prescriptions de travaux à réaliser dans le cadre de l'ORI soit défini, afin d'éviter des coûts supplémentaires et d'être certain de réaliser tous les travaux nécessaires.

@5- de Mme [redacted] e 29/02/24 à 21h00

- Qualité : Madame
- Nom : [redacted]
- Prénom : [redacted]
- Adresse mail : [redacted]
- Vos observations : Bonjour,

[redacted] Sandrine Tallet, le syndic bénévole du 17 Faubourg Montmélian, voici nos questions:

- Est-ce que le commerce de notre copropriété sera obligé de participer dans les travaux des communs, et, en cas de refus de payer, pourra-t-on le contraindre?
- Quels moyens de médiation et/ou moyens coercitifs pourraient être mis en oeuvre dans l'hypothèse où un propriétaire serait débiteur vis-à-vis de la copropriété ou récalcitrant au sein de la copropriété?
- Est-ce que les parties communes entre le commerce et les habitations (la porte coté couloir et la fenêtre de l'arrière boutique) seront concernés par l'ORI (sécurité incendie)?
- De quelle manière, participerons nous à l'élaboration du réaménagement du bâtiment B ?
- Est-ce que l'ORI nous aidera dans le calcul des tantièmes entre le 15 et le 17 Faubourg Montmélian pour les parties communes?
- Dans le cas où le bâtiment B serait détruit, quelles compensations pour les propriétaires de caves car ces caves représentent une plus-value pour un immeuble sans ascenseur?
- Si on doit refaire les façades, l'ORI prendra-t-elle en compte l'isolation de celles-ci (aide financière)?

En vous remerciant par avance

- Pièce jointe : Aucun fichier

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

Les travaux à réaliser dans le cadre de cette procédure concernent principalement les logements et les parties communes. Les commerces, faisant partie de la copropriété, devront participer selon les modalités décrites dans vos Etats Descriptifs de Divisions et règlement de copropriété pour les travaux relatifs aux parties communes. En cas de difficulté, vous serez accompagné par le concessionnaire qui prendra attache avec chaque copropriétaire.

La réalisation des travaux prescrits dans cette opération est rendue obligatoire. Ainsi, si un copropriétaire se trouve dans l'incapacité de réaliser les travaux, il aura la possibilité de céder son bien au concessionnaire.

Le concessionnaire pourra répondre avec davantage de précisions sur les questions techniques des parties communes sur lesquelles des travaux seront à réaliser.

L'élaboration du programme de travaux sera définie par le concessionnaire, dans le cadre des obligations réglementaires et des désordres identifiés en lien avec les copropriétaires.

Comme dans toutes copropriétés, les documents réglementaires seront étudiés par le concessionnaire afin que les travaux puissent être répartis selon les modalités inscrites dans ces derniers. Il conviendra d'échanger, le moment venu, sur vos questionnements relatifs au calcul des tantièmes entre le 15 et le 17 faubourg Montmélian. Dans l'attente, vous pouvez vous rapprocher de l'opérateur de l'OPAH RU.

La Ville de Chambéry a mis en place une aide aux façades qui pourra également être sollicitée dans ce cadre. Les modalités d'attribution de cette aide vous seront détaillées en temps utile.

Observation du Commissaire Enquêteur.

Une des questions génériques concerne la participation des commerces aux travaux qui seront définis dans le cadre de l'ORI et de leur financement.

La Ville précise que les commerces participeront aux travaux impactant les parties communes de la copropriété à laquelle ils font partie. Les modalités de répartition des charges sont décrites dans les documents réglementaires de la copropriété (état descriptif de division et règlement de copropriété).

La Ville me semble répondre aux interrogations de Mme [REDACTED].

@6- de M. [REDACTED] le 29/02/24 à 22h33

- Qualité : Madame
- Nom : [REDACTED]
- Prénom : [REDACTED]
- Adresse mail : [REDACTED]
- Vos observations : Bonjour,

Nous sommes propriétaires occupants d'un appartement sis 06 rue de Lans, depuis maintenant 10 ans, une famille de 4 personnes.

Habitants du centre ville, nous sommes « amoureux » du centre historique de Chambéry, et du patrimoine chambérien. Le centre historique mérite d'être mis en valeur et protégé ! Nous sommes donc heureux que ce projet « avance » enfin cela fait environ 8 ans que l'on nous parle de ce projet (...), mais à la fois inquiet sur plusieurs aspects:

- Mise en œuvre et planification de ce projet. Est il possible d'avoir un phasage des travaux.
- Qu'elle(s) solution(s) sera(ont) proposée(s) en cas de relogement nécessaire lors des travaux ?
- Qu'en est il du coût estimé des travaux par immeuble ? L'étude détail le coût global de l'opération mais pas par immeuble. Quelles aides seront proposées et suivant quels critères ?
- Que proposez vous si les propriétaires ne peuvent pas (ou ne veulent) pas assurer le coûts des travaux nécessaires à la réhabilitation des bâtiments. Et sur quels critères ?
- Et enfin, dernier point et le plus important pour nous : LA COMMUNICATION. Ce projet de réhabilitation est dans « les cartons » depuis plusieurs années. La dernière info que nous avons eu remonte à une réunion en Visio en date du mois de mai 2021. Est il possible que les copropriétaires (ou à minima les syndic) soient tenus informés des avancées du projet ?

Une réunion d'information serait là bienvenue.

En espérant que ce projet avance.
Bien cordialement,

- Pièce jointe : Aucun fichier

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

Le phasage des travaux vous sera précisé dès lors que le futur concessionnaire sera recruté et disposera de l'ensemble des éléments de contexte (visites sur site, études...) lui permettant d'établir ce programme.

En terme d'accompagnement, le concessionnaire pourra, sous conditions, prévoir la mise en place de logement permettant l'hébergement temporaire, afin de faciliter la réalisation des travaux.

Le coût des travaux par immeuble sera défini par le futur concessionnaire. A ce jour, la collectivité n'est pas en mesure de fournir des informations détaillées par immeuble

(travaux et coût). Les aides de l'OPAH RU pourront également être mobilisées dans le cadre de cette opération et chaque copropriété et/ou copropriétaires pourra être accompagné dans le montage du dossier de demande de subvention.

Si les montages financiers proposés (prêts, avance de subvention, subventions) ne permettent pas à certains copropriétaires de réaliser des travaux, alors ces derniers pourront céder leur bien au concessionnaire qui assurera la réalisation des travaux.

Enfin, un temps d'échange vous sera proposé avant l'été 2024 afin de pouvoir vous informer des suites à venir et échanger avec vous sur ce projet.

Observation du Commissaire Enquêteur.

La Ville clarifie les modalités pratiques de la procédure et surtout s'engage sur un temps d'échange qui sera proposé avant l'été 2024 afin de pouvoir informer les propriétaires / Syndics des suites à venir et d'échanger sur ce projet.

La communication et l'accompagnement qui seront réalisés auprès des propriétaires et syndics contribueront à la réussite de ce projet.

C1- de M. **Edouard ROLAND**. Remis le 22/02/24 à 15h40

M. Frédéric ROLAND
73 000 Chambéry

Chambéry le 22 février 2024

Monsieur Goulven
Commissaire-enquêteur
Enquête publique concernant l'ORI à venir
Mairie de Chambéry

Objet : questions dans le cadre de l'enquête publique relative au projet ORI

Monsieur le Commissaire enquêteur,

1° je suis propriétaire d'un garage rue du Laurier (BM92)

Le projet ORI prévoit sa destruction pour réaliser une cour partagée et pour la sécurité incendie (fiche p 34). Dans ce cadre-là, pourquoi mon garage est-il ciblé alors qu'il existe 2 autres garages à la suite du mien ?

J'attire votre attention sur le fait que mon seul garage abattu ne permettra pas un accès pompier à la cour avec un véhicule ; ni même par un brancard. En effet :

- son entrée depuis la rue (Laurier) ; nécessite des manœuvres, du fait du mur du bâtiment en face.
- le garage est étroit : le passage qui serait libéré serait exigü et avec un virage à l'équerre d'une largeur de 95 cm. Un brancard ne pourrait y passer.

Pour un accès pompier adéquat et efficace, il faudrait prendre l'ensemble des 3 garages.

Je vous joins des photos de la vue d'ensemble.

Enfin, mon garage est mitoyen avec un autre garage, plus large, dont l'entrée est aisée car sans mur de l'autre côté de la rue du Laurier ; ces 2 garages ont un toit commun, à ?

pan, chaque pan couvrant un garage. Détruire mon garage obligerait à réaménager le toit du garage mitoyen, pour un résultat inesthétique.

Je vous remercie de m'expliquer le choix de mon garage.

Je pense que c'est l'ensemble des 3 garages qui devraient être démolis pour aménager convenablement l'accès aux pompiers et une cour commune à l'ensemble des bâtiments

2° Je note que sur BM 92 (17 fbg) il est prévu la création d'une colonne de gaz : Pourquoi prévoir un mode de chauffage collectif si chacun a déjà un mode de chauffage propre ?

3° J'ai noté que Cristal-habitat est copropriétaire place d'Italie (BM 97), peut-être également au (BM94) et est propriétaire du BM 96 et est syndic du BM97 (place d'Italie).

Or Cristal-habitat a été à la base de l'analyse préalable des immeubles retenus pour l'ORI (dossier d'enquête publique, p 16). Il y a là un mélange des rôles inapproprié. On ne peut être juge et partie à la fois

N'y a-t-il pas conflit d'intérêts dans une telle situation ?

J'espère que mes remarques pourront contribuer à améliorer la sécurité et l'accès aux secours de ce projet.

Veuillez recevoir, Monsieur le commissaire- enquêteur, mes meilleures salutations.



Annexe n°4
(Suite 2/2)

Rue DU LAURIER



RUE DU LAURIER



BH 92
Mon Garage

BH 95

BH 96



RUE DU LAURIER



Réponse de la Ville de CHAMBERY :

Les travaux à réaliser seront définis par le concessionnaire qui étudiera les opportunités de réhabilitation des garages rue du Laurier et de la cour intérieure.

La mention relative à la « sécurité incendie » est incluse dans l'ensemble de cette opération afin que cet aspect soit traité pour chaque immeuble/ilot, en lien étroit avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Savoie et en complément des travaux qui seront prescrits au titre de l'habitabilité.

Pour conclure sur ce premier point, les 3 garages seront étudiés dans leur ensemble afin de proposer une réhabilitation globale de l'ilot.

De la même manière que pour la sécurité incendie, la Ville demande au futur concessionnaire de prendre en considération l'ensemble des éléments pouvant aboutir à des réhabilitations (dont les réseaux). Cependant, c'est le concessionnaire qui aura les compétences nécessaires pour définir les travaux à réaliser.

Dans le cadre de cette opération, le programme de travaux défini par le futur concessionnaire sera rendu obligatoire pour l'ensemble des copropriétaires dans les immeubles ciblés. Un certain nombre de logements ont été acquis par Cristal Habitat antérieurement à l'étude pré-opérationnelle. Cristal Habitat, en tant que propriétaire devra participer à la réalisation des travaux au même titre que chaque copropriétaire ; en tant que syndic il aura pour mission de réaliser les démarches nécessaires pour que les travaux soient réalisés.

Observation du Commissaire Enquêteur.

Dans le Bilan de fin de mission – Etude Pré-opérationnelle de 2022, il est dit que « Côté rue du Laurier, le projet propose la démolition des entrepôts ou garages pour permettre de recréer un petit immeuble collectif venant proposer 2-3 logements et un rez-de-chaussée d'activité ».

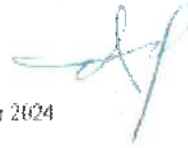
Le futur concessionnaire devra confirmer ou infirmer cette orientation qui pourrait être associée à un curitage pour un aménagement public.

Pour les autres points soulevés par M. [REDACTED], la Ville me semble répondre à ses interrogations.

C2- de [REDACTED] Remis le 29/02/24 à 15h40

Annexe n°5

Reçu en main propre le 29/02/24 à 15h40



24 février 2024

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
73 000 Chambéry

Objet : questions dans le cadre de l'enquête publique relative au projet ORI.

à Monsieur Goulven
Commissaire-enquêteur
Enquête publique concernant une ORI à venir
Mairie de Chambéry

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

1^{er} Concernant la communication :

Le courrier de la mairie daté du 7 février, parvenu à nous le 10 février, n'indique pas les dates de permanences du Commissaire enquêteur, ce qui est regrettable pour les personnes qui n'auraient pas pu ou pu lire (celles ont été déchirées et 4 ont disparu rapidement) une des 5 affiches, apposées 10 jours avant la réception de la lettre de mairie, sur quelques murs des bâtiments concernés. N'aurait-il pas été préférable de joindre à la lettre de la mairie le texte de l'arrêté préfectoral beaucoup plus complet dans les informations ?

2^e J'ai noté que Cristal-habitat est copropriétaire (place d'Habie et faubourg Montmélian (BM 93 et BM94), propriétaire (BM96) et syndic (place d'habie) du (BM97)

Cristal-habitat a été à la base de l'analyse préalable des immeubles retenus pour l'ORI (dossier d'enquête publique, p 16)

N'y a-t-il pas conflit d'intérêts dans une telle situation ?

Ne serait-ce pas aussi le cas si c'était Cristal Habitat qui était retenu comme prestataire pour le suivi technique et l'animation de cette ORI ?

3^e « L'animation de la place d'Habie » est un des baux avancés de l'ORI (Dossier d'enquête p 17)

Où, rien n'est dit quant au devenir du bail Le Colisée (BM 97)

Le Colisée sera-t-il un élément de cette "animation de la place d'Habie" envisagé dans le projet ORI ?

Dans ce cas, des nuisances (notamment sonores) en lien avec l'activité future du Colisée sont à craindre. Mais que le bail d'ambiance n'en fasse aucune.

Lors de mon achat en BM 98, il n'y avait aucune nuisance provenant du Colisée.

Quels sont les garde-fous prévus contre les bruits (quels horaires d'ouverture et de fermeture d'un commerce lié à la restauration ?), et contre les odeurs de cuisine ?

4^e Un curetage est prévu en BM97 (p 33)

Pourquoi ce curetage ?

Ce qui en vint est un local qui servait d'anciennes toilettes au Bar et qui repose sur 2 colonnes. Ce n'est donc pas une "verrière".

Ce local, une fois nettoyé et aménagé serait fort utile comme local à vélos, à poussettes pour les 2 copropriétés BM 97 et BM 98.

Est-il possible d'abandonner ce curetage et de prévoir un local à vélo commun aux 2 copropriétés (BM97, BM 98) ?

5° Il n'est fait mention à aucun moment de la subvention "Coeur de ville" reçue par la Ville, ni de son montant, ni de la part qui irait à cette ORI.

Pouvez-vous en donner les montants respectifs, s'il vous plaît ?

Sachant que le coût de cette ORI serait de 7,5 millions d'euros, connaître le montant alloué à l'ORI nous donnerait une vague idée du reste à charge aux copropriétaires et aux copropriétés.

Veuillez recevoir, Monsieur le commissaire-enquêteur, mes salutations les meilleures


E. Nay

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

Dans le cadre de cette opération, le programme de travaux défini par le futur concessionnaire sera rendu obligatoire pour l'ensemble des copropriétaires dans les immeubles ciblés. Un certain nombre de logements ont été acquis par Cristal Habitat antérieurement à l'étude pré-opérationnelle. Cristal Habitat, en tant que propriétaire devra participer à la réalisation des travaux au même titre que chaque copropriétaire ; en tant que syndic il aura pour mission de réaliser les démarches nécessaires pour que les travaux soient réalisés.

Par ailleurs, le recrutement du futur concessionnaire fait l'objet d'une consultation pour laquelle chaque candidature sera étudiée, conformément aux règles de la commande publique.

Concernant votre interrogation sur l'animation de la place d'Italie et le réaménagement du bar Le Colisée, une étude d'impact acoustique sera obligatoire. Par ailleurs, l'ensemble de ces établissements sont soumis aux réglementations en vigueur concernant le respect des horaires, des nuisances sonores...

A propos des curetages permettant la valorisation de votre cour intérieure, ceux-ci seront étudiés par le futur concessionnaire afin d'optimiser l'espace et le désencombrement de la cour tout en tenant compte des usages possibles par les copropriétaires.

La Ville de Chambéry a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH RU) permettant de disposer d'aides financières de différents partenaires que sont : l'Agence Nationale de l'Habitat, Grand Chambéry et la Ville de

Chambéry. En complément, d'autres partenaires peuvent être mobilisés pour des prêts ou avances de subventions.

Afin de vous rassurer sur les montants indiqués dans le dossier de DUP, sachez qu'il s'agit d'une estimation sommaire globale. Les études menées par le concessionnaire vous permettront d'avoir une approche beaucoup plus précise à l'immeuble.

Observation du Commissaire Enquêteur.

La publicité réalisée pour cette DUP/ORI est conforme à la réglementation en vigueur.

Concernant Cristal Habitat, la Ville précise que ce ne sont pas uniquement des copropriétés suivies par cristal syndic qui sont éligibles au projet.

Elle précise également que Cristal Habitat, en tant que propriétaire, devra participer à la réalisation des travaux au même titre que chaque copropriétaire. De plus, en tant que syndic il aura pour mission de réaliser les démarches nécessaires pour que les travaux soient réalisés.

Concernant le risque potentiel de conflit d'intérêt si Cristal Habitat est désigné comme concessionnaire, je pense que la Ville a clairement identifié ce risque et elle précise que le recrutement du futur concessionnaire fera l'objet d'une consultation spécifique pour laquelle chaque candidature sera étudiée, conformément aux règles des marchés publics.

C3- de M [REDACTED] Remis le 29/02/24 à 15h40

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Monsieur GOULVEN
Commissaire Enquêteur
Mairie de Chambéry

La Ravinère, le 23 février 2024

Objet : ORI : BM 93,94,95,96,97,98

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis copropriétaire place d'Italie (BM98)

Je me suis déplacé pour vous rencontrer le 19 février pour échanger sur le projet d ORI concernant l'îlot place d'Italie, Faubourg Montmélian, Rue du Lanier

1) Concernant la contractualisation

Le plan page 12 de la notice explicative du Dossier d'enquête publique ne permet pas de se repérer, il n'a pas de titre ni d'orientation

Quel est l'intérêt de ce plan ?

2) L'admette que Cristal-Habaut est :

- copropriétaire place d'Italie (BM 97) et faubourg Montmélian (BM94) et propriétaire au BM 96.

- syndic du BM97 (place d'Italie)

- à la base de l'analyse préalable des immeubles retenus pour l'ORI (dossier d'enquête publique, p 16)

Il y a là un mélange des rôles inapproprié. On ne peut être juge et partie à la fois.

N'y a-t-il pas conflit d'intérêts dans une telle situation ?

Né serait ce pas également le cas si c'était Cristal Habaut qui était retenu comme prestataire pour le suivi technique et l'animation de cette ORI ?

3) Un curage est prévu au BM97 (p 33)

Pourquoi ce curage ?

Si ce qui est visé est un local qui servait d'anciennes toilettes du bar et de cave, ce n'est donc pas une "verre"

Ce local, une fois nettoyé et aménagé serait tout utile comme local à vélos, à poussettes pour les 2 copropriétés BM 97, BM 98

Est-il possible d'abandonner ce curetage et de prévoir un local à vélo commun aux 2 copropriétaires (BM97, BM 98) ?

4) Un curetage est prévu en BM92, BM93, BM94 (11, 27, 28, 30), BM95, BM96.

Le curetage prévu pour la future cour partagée et pour la sécurité (accès pompiers) devrait s'étendre aux parcelles BM95 et BM96, pour un meilleur accès aux véhicules de secours, pour une réelle cour partagée (espace vert, espace privée pour le commerce BM94 et 97) et côté (esthétique et historique).

5) Précision sur les budgets et les affectations

Il n'est fait mention à aucun moment de la subvention "Coeur de ville" reçue par la Ville, ni de son montant, ni de la part qui irait à cette ORI

Pouvez-vous en donner les montants respectifs et leurs affectations ?

Dans l'attente de vos conclusions, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.



Réponse de la Ville de CHAMBERY :

La cartographie évoquée à la page n°12 du dossier d'enquête est le règlement cartographique du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville de Chambéry. Celui-ci n'est lisible qu'en grand format ou accessible sur le site internet de la Ville.

Dans le cadre de cette opération, le programme de travaux défini par le futur concessionnaire sera rendu obligatoire pour l'ensemble des copropriétaires dans les immeubles ciblés. Un certain nombre de logements ont été acquis par Cristal Habitat antérieurement à l'étude pré-opérationnelle. Cristal Habitat, en tant que propriétaire devra participer à la réalisation des travaux au même titre que chaque copropriétaire ; en tant que syndic il aura pour mission de réaliser les démarches nécessaires pour que les travaux soient réalisés.

Par ailleurs, le recrutement du futur concessionnaire fait l'objet d'une consultation pour laquelle chaque candidature sera étudiée, conformément aux règles de la commande publique.

A propos des curetages permettant la valorisation de votre cour intérieure, ceux-ci seront étudiés par le futur concessionnaire afin d'optimiser l'espace et le désencombrement de la cour intérieure tout en tenant compte des usages possibles par les copropriétaires.

Les travaux à réaliser seront définis par le concessionnaire qui étudiera les opportunités de réhabilitation des garages rue du Laurier et de la cour intérieure.

La mention relative à la « sécurité incendie » est incluse dans l'ensemble de cette opération afin que cet aspect soit traité pour chaque immeuble/ilot, en lien étroit avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Savoie.

Les 3 garages seront donc étudiés dans leur ensemble afin de proposer une réhabilitation globale de l'ilot.

Le programme « Action Cœur de Ville » est un programme national dont la Ville de Chambéry a été lauréate. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH RU), est l'un des principaux axes de ce programme.

Toutefois, c'est dans le cadre de l'OPAH RU que des aides financières peuvent être attribuées par différents partenaires que sont : l'Agence Nationale de l'Habitat, Grand Chambéry et la Ville de Chambéry. En complément, d'autres partenaires peuvent être mobilisés pour des prêts ou avances de subventions.

Observation du Commissaire Enquêteur.

Concernant la cartographie évoquée à la page n°12 du dossier d'enquête et le règlement cartographique du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville de Chambéry, il aurait été préférable de joindre au dossier des plans au format A3 à minima !

Concernant Cristal Habitat, voir mon commentaire précédent.

Pour tous les autres points soulevés par Mme [REDACTED] la Ville me semble apporter les éléments de réponse.

Mr [REDACTED]

[REDACTED] 73000 CHAMBERY

[REDACTED] Parcelle BM97

A l'attention de Mr Goulven, Commissaire enquêteur

Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint mes observations suite à l'enquête préalable DUP en cours.

Fiche du 50 place d'Italie Chambéry, parcelle BM97

La fusion du local du RDC avec celui du 9 faubourg montmélian me pose plusieurs problèmes.

En effet il s'agit de gros travaux touchant la structure qui va forcément impacter tout l'immeuble donc mon habitation qui se situe au 2ème étage. Étant âgé de 81 ans et mon épouse 78 ans comment allons-nous faire? Devoir déménager tous nos meubles... Et durant les travaux ou allons-nous loger? En sachant que ces travaux ne vont pas durer 2 ou 3 mois mais beaucoup plus.

Peut-on me garantir ne pas devoir supporter les coûts de ces travaux qui sont au bénéfice du propriétaire du RDC Cristal Habitat?

Quel intérêt y a-t-il de créer une VMC dans les parties communes sinon pour le commerce qui se trouve au RDC, propriété de Cristal Habitat?

Concernant les communs, il est noté curetages quels sont-ils? rien n'est précisé...

Enfin Cristal Habitat qui est propriétaire et syndic au BM97 est à l'origine de l'analyse des immeubles choisis pour l'ORI, n'y a-t-il pas conflit d'intérêts?

Veuillez recevoir, Monsieur, mes meilleures salutations.

[REDACTED]

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

La fusion du local en rez-de-chaussée du 44/50 place d'Italie et celui du 9 faubourg Montmélian ne pourra être réalisée qu'à la suite d'une ou plusieurs étude(s) de faisabilité permettant d'appréhender les imbrications des bâtiments et leurs structures.

Si cette fusion est envisageable, alors les coûts de ces travaux, en parties privatives, seront à la charge du propriétaire. Il convient de préciser que ces modifications devront probablement faire l'objet d'une modification des documents réglementaires des deux copropriétés.

Concernant vos questionnements sur la VMC et les curetages : le dossier d'enquête ainsi que les fiches annexées reprennent l'ensemble des potentiels postes de travaux à traiter dans les immeubles. En revanche, c'est le futur concessionnaire qui, après visite sur place, analyse et

étude de votre copropriété, proposera un programme de travaux adapté à la situation de l'immeuble.

Dans le cadre de cette opération, le programme de travaux défini par le futur concessionnaire sera rendu obligatoire pour l'ensemble des copropriétaires dans les immeubles ciblés. Un certain nombre de logements ont été acquis par Cristal Habitat antérieurement à l'étude pré-opérationnelle. Cristal Habitat, en tant que propriétaire devra participer à la réalisation des travaux au même titre que chaque copropriétaire ; en tant que syndic il aura pour mission de réaliser les démarches nécessaires pour que les travaux soient réalisés.

Observation du Commissaire Enquêteur.

Concernant la fusion du local en rez-de-chaussée du 44/50 place d'Italie et celui du 9 faubourg Montmélian, la Ville précise que cette opération ne pourra être réalisée qu'à la suite d'une ou plusieurs étude(s) de faisabilité permettant d'appréhender les imbrications des bâtiments et leurs structures.

Et si cette fusion est envisageable, alors les coûts de ces travaux, en parties privatives, seront à la charge du propriétaire.

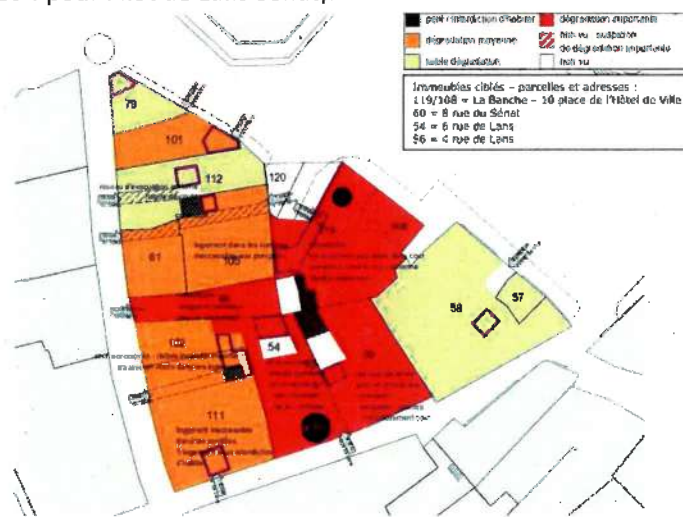
Concernant les autres points soulevés par M. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, la Ville me semble apporter les éléments de réponses.

7.5. REMARQUES ET INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET

Parallèlement aux avis reçus des PPA et des requêtes formulées par le public, je me suis posé un certain nombre de questions et pour lesquelles je souhaite un argumentaire du maître d'ouvrage.

7.5.1. Choix des immeubles Prioritaires

Concernant le choix des immeubles prioritaires (sur le support de concertation du 27 mai et le bilan fin de mission de 2022 : 9 immeubles prioritaires sont recensés, 5 pour l'Ilot Italie/Montméliant et 4 pour l'Ilot de Lans Sénat).



Par ailleurs, le bilan fin de mission indique que la quasi-totalité des immeubles, à l'exception du 8 rue du Sénat et le 5 rue de l'Herberie, sont enchevêtrés ou ont des connexions d'un immeuble à l'autre. Ce qui semble justifier la nécessité d'une réflexion globale à l'ilot et pas uniquement d'une approche à l'immeuble.

Merci de me préciser les raisons qui ont conduit à ne retenir que 2 immeubles pour l'Ilot de Lans ? alors que 4 sont identifiés comme très dégradés.

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

Pour cette interrogation, les éléments de réponse adressés à l'UDAP ont été repris :

L'ilot Lans-Sénat a fait l'objet d'une étude patrimoniale et de faisabilité entre 2021 et 2022. Le scénario proposé à l'issue de ces deux études et vis-à-vis des problématiques sur l'ilot était une percée. L'ilot comprenait 4 immeubles : - 10 place de l'Hôtel de Ville, - 8 rue du Sénat, - 6 rue de Lans, - 4 rue de Lans. Les problématiques principales de l'ilot sont l'encombrement du cœur d'ilot ainsi que l'accès aux services de secours.

Le passage évoqué ne permettait pas davantage de trouver des solutions à ces problématiques, à l'exception de l'encombrement. Toutefois, les opérations de curetages du cœur d'ilot concernent notamment l'immeuble du 4 rue Lans, inscrit dans l'ORI. L'immeuble du 10 place de l'Hôtel de Ville, n'ayant pas de problématiques de sécurité incendie, des désordres moins significatifs et des étages vacants, n'a pas été retenu dans le cadre de l'ORI.

Par ailleurs, l'ORI ne peut prendre en compte les immeubles vacants et dont la destination n'est pas du logement. En revanche, le concessionnaire, devra inclure dans son raisonnement le traitement d'immeubles connexes afin d'avoir une vision d'ensemble. Par exemple, la collectivité demande au futur concessionnaire d'avoir un raisonnement sur l'immeuble situé 8 rue du Sénat, compte tenu de son état de dégradation et de la vacance des étages supérieurs due à sa problématique d'accessibilité (accès aux étages uniquement possible par le commerce). Il convient de préciser que cet exemple ne peut être inclus dans la DUP ORI compte tenu de la destination de ces lots, qui n'est pas du logement.

Observation du Commissaire Enquêteur.

Je prends note de la réponse de la Ville sur la justification du choix limité à 2 immeubles. Et notamment sur les problématiques principales de l'îlot que sont l'encombrement et l'accès pour les services de secours. La Ville précise que le passage envisagé ne permettrait pas davantage de trouver des solutions à ces problématiques, à l'exception de l'encombrement.

Elle précise également que les opérations de curetage du cœur d'îlot concernent notamment l'immeuble du 4 rue Lans, inscrit dans l'ORI.

La ville précise également qu'une ORI ne peut pas prendre en compte des immeubles vacants et dont la destination n'est pas du logement.

En revanche, elle demandera au futur concessionnaire, d'inclure dans son raisonnement le traitement d'immeubles connexes afin d'avoir une vision d'ensemble.

7.5.2. Périmètre de l'ORI

La réglementation précise que les locaux à statut et fonction exclusivement commerciaux sont exclus de l'ORI. Cependant ces derniers peuvent être concernés par les parties communes, les règles de sécurité (notamment incendie), les nuisances (bruits, fumées, etc.). Comment sont-ils impliqués dans les travaux de restauration de l'ORI (parties communes, cours intérieures, Etc..) ? quelles sont leurs obligations techniques et financières ?

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

Les commerces participeront aux travaux impactant les parties communes de la copropriété à laquelle ils font partie. Les modalités de répartition des charges sont décrites dans les documents réglementaires de la copropriété (état descriptif de division et règlement de copropriété).

Observation du Commissaire Enquêteur.

Je prends acte de la réponse de la Ville

7.5.3. Calendrier, Accompagnement social.

J'ai reçu des propriétaires qui n'étaient pas contre la procédure ORI, mais très inquiets sur :

- la nature et leur capacité à financer les travaux, à titre d'exemple :
 - o Comment éviter des travaux superflus et ne faire que les travaux strictement nécessaires ?
 - o Préciser les objectifs des curetages sur les parties communes?
 - o Mettre en place une concertation et un accompagnement pour les propriétaires (par îlot ?) ?
- les impacts que ces travaux auront sur leur quotidien/ situation personnelle :
 - o Relogement temporaire pris en charge ou à leurs frais ?
 - o Quelles seront les formalités pour obtenir des aides financières ?
 - o Pourront-ils réintégrer leurs logements à l'issue des travaux ?
 - o Est-il prévu un accompagnement social ?

Ils regrettent également un manque de visibilité sur le calendrier de l'ORI et parfois un manque de communication.

Il me semble indispensable de programmer une réunion publique dans les meilleurs délais avec l'ensemble des propriétaires concernés directement ou indirectement par l'ORI (je pense que l'échelle de l'îlot serait adaptée) pour répondre à leurs questions et les rassurer.

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

En effet, les services de la Ville ont reçu un certain nombre de sollicitation. Afin de répondre à l'ensemble des copropriétaires, un temps d'échange sera prévu dans les meilleurs délais afin de leur apporter des premiers éléments de réponse dans l'attente des rendez-vous réguliers qui seront fixés par le futur concessionnaire.

Observation du Commissaire Enquêteur.

Je prends note de l'engagement de la Ville à organiser un temps d'échange dans les meilleurs délais afin d'apporter aux propriétaires et syndics des premiers éléments de réponse dans l'attente des rendez-vous réguliers qui seront fixés par le futur concessionnaire.

7.5.4. Choix du concessionnaire et durée du mandat

Dans le dossier EP (p15) il est dit « Afin de disposer d'un outil opérationnel de mise en œuvre des actions de renouvellement urbain portées par le projet global de requalification, la ville de Chambéry souhaite mettre en place une concession d'aménagement. La procédure de choix du concessionnaire doit se dérouler sur le 2ème semestre 2023. »

Or, j'ai cru comprendre que le choix du concessionnaire interviendrait courant 2024 ?

Pouvez-vous me préciser :

- à quelle échéance le concessionnaire sera désigné, suivant quelle procédure, quels seront ses objectifs et pour quelle durée ?

« EP-P15-Cette procédure pourra être utilisée notamment pour intervenir sur les parcelles et immeubles situés en dehors du périmètre de l'ORI dont la maîtrise foncière apparaîtrait nécessaire pour mener à bien la requalification cohérente de l'îlot Montmélian Italie ou l'îlot Lans Sénat. »

- Quel sera le périmètre du contrat de concession ?

Réponse de la Ville de CHAMBERY :

La Ville a lancé une première consultation en août 2023, déclaré infructueuse par Décision du Maire (DDM-2024-047) le 23 février 2024.

Dans la continuité, la Ville va procéder à une nouvelle consultation, par une procédure négociée au cours du mois de mars 2024. Le concessionnaire aura pour mission de procéder aux études nécessaires, de proposer les programmes de travaux, de procéder à l'enquête parcellaire et d'accompagner les copropriétaires dans la réalisation des travaux dans les délais impartis. En cas de défaillance de certains copropriétaires, le concessionnaire sera chargé de l'acquisition des biens, dans le respect de la réglementation en vigueur.

La concession sera établie pour une durée de cinq ans.

Le périmètre de la concession porte sur les 11 immeubles de la DUP ORI et 4 immeubles/garages connexes, dans le cadre de la requalification de l'îlot Italie-Montmélian et de l'assainissement des cœurs d'îlots.

Observation du Commissaire Enquêteur.

Je prends note de la réponse de la Ville.

#####

8. PIECES ANNEXES

8.1. ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE



Service de la Coordination
des Politiques Publiques (SCPP)

Pôle des expropriations
et des Installations Classées (PEPIC)

Chambéry, le 19 JAN. 2024

Arrêté préfectoral SCPP n°8-2024
prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique
relative à une opération de restauration immobilière (ORI) -

Îlot Montmélan - Îlot Lans-Sénat - Faubourg Rectus - Faubourg Montmélan
sur le territoire de la commune de Chambéry

Le préfet de la Savoie
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement ;

VU la délibération du conseil municipal de Chambéry du 22 février 2021 décidant
d'approuver les modalités de concertation de l'ORI ;

Vu le lancement de la concertation préalable en mai et juin 2021 dont le bilan a été approuvé
le 21 septembre 2021 ;

VU la délibération du conseil municipal de Chambéry du 10 juillet 2023

- approuvant le principe d'engager une ORI avec une déclaration d'utilité publique de travaux,
- approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux de restauration immobilière,
- autorisant le maire à solliciter le préfet pour l'organisation de l'enquête publique.

VU l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat restauration urbaine (OPAH RU) mise
en place sur la période 2018/2022 renouvelée le 20 janvier 2023 par une nouvelle convention
OPAH RU pour la période 2023/2028 ;

Vu le courrier du maire de Chambéry daté du 27 juillet 2023 sollicitant l'ouverture d'une
enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;

I

VU la décision du tribunal administratif de Grenoble n°E23000194/38 du 29 novembre 2023 désignant Monsieur Frédéric GOULVEN en qualité de commissaire enquêteur ;

VU le dossier d'enquête préalable à déclaration d'utilité publique constitué comme il est dit à l'article R. 313-24 du code de l'urbanisme ;

VU la concertation du 17 janvier 2024 avec Monsieur Goulven, commissaire enquêteur, prévue à l'article R. 112-12 du code de l'expropriation ;

Sur proposition de Madame la secrétaire générale de la préfecture de la Savoie ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : Maître d'ouvrage et nature de l'opération

Il sera procédé, sur le territoire de la commune de Chambéry à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative à une opération de restauration immobilière (ORI), sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Chambéry.

Les ORI consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, 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. Cette opération concerne la restauration de onze immeubles situés aux n° 9, 15, 17, 122, 161, 178 Faubourg Montmélian, 44/50, 50/62 Place d'Italie, 4, 6 rue de Lans et 230 Faubourg Reclus sur le territoire de la commune de Chambéry

ARTICLE 2 : Ouverture, durée et lieu de l'enquête

Ladite enquête se déroulera pendant 18 jours, du 12 février 2024 au 29 février 2024 inclus.

Le public pourra prendre connaissance du dossier en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry (45 rue de Grenette) aux jours et heures suivants :

- * le lundi de 8h30 à 17h00,
- * le mardi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- * le mercredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- * le jeudi de 13h30 à 18h00
- * le vendredi de 8h30 à 12h30

ARTICLE 3 : Désignation du commissaire et permanences

Monsieur Frédéric GOULVEN, ingénieur en hydroélectricité en retraite, désigné en qualité de commissaire enquêteur, siègera en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry et se tiendra à la disposition du public afin de recueillir ses observations éventuelles :

- * le mercredi 14 février 2024 de 15h00 à 17h.

* le lundi 19 Février de 13h00 à 15h00 .

* le jeudi 29 février 2024 de 16h00 à 18h00

La commissaire enquêtrice désignée en qualité de suppléante est Madame Pascaline COUSIN.

ARTICLE 4 : Modalités de publicité de l'enquête

Un avis relatif à l'organisation de l'enquête publique sera :

- publié en caractères apparents, par les soins du préfet, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci ;

- publié sur le site internet des services de l'État en Savoie à l'adresse suivante : <http://www.savoie.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

- publié par voie d'affiches, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci et, éventuellement, par tous autres procédés en mairie de Chambéry. Cette formalité incombe au maire qui devra produire un certificat d'affichage.

ARTICLE 5 : Dossier d'enquête et consultations

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry (45 rue de Grenette) pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture au public cités à l'article 2 du présent arrêté, afin que le public puisse en prendre connaissance. L'ensemble du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pourra également être consulté sur le site suivant :

<http://www.savoie.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

ARTICLE 6 : Observations et information du public

Les observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur le registre d'enquête.

Elles peuvent également être adressées au commissaire enquêteur par correspondance, en mairie de Chambéry, à l'adresse suivante :

Mairie de Chambéry

« Enquête d'utilité publique – Opération de restauration immobilière (ORI) »

à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur

place de l'Hôtel de ville

BP 11105

73011 Chambéry cedex

Elles peuvent également être déposées sur le site internet de la ville de Chambéry (www.chambery.fr) via un formulaire.

Toutes les observations écrites sont annexées au registre.

Les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également recues par le commissaire enquêteur, en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry (45 rue de Grenette) pendant les permanences fixées à l'article 3 du présent arrêté.

ARTICLE 7 : Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande.

Le commissaire enquêteur rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, celui-ci transmet le dossier et le registre assortis de son rapport énonçant ses conclusions motivées au préfet, et ses conclusions motivées au maire. Il en est dressé procès-verbal par le Préfet.

Si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

Une copie du rapport sera déposée en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry ainsi qu'à la préfecture de la Savoie (Service de la coordination des politiques publiques - Pôle expropriations)

Les demandes de communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront adressées au préfet de la Savoie (Service de la coordination des politiques publiques - Pôle expropriations)

ARTICLE 8 : Exécution de l'arrêté

Madame la secrétaire générale de la Savoie, Monsieur le maire de Chambéry, Monsieur le commissaire enquêteur, Monsieur le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Préfet,

Pour le Préfet et en l'absence
de secrétaire général
Laurence Tur

8.2. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉCISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

29/11/2023

N° E23000194 /38

Le président du tribunal administratif

Décision désignant commission ou commissaire du 29/11/2023

CODE : 1

Vu enregistrée le 22/11/2023, la lettre par laquelle Monsieur le préfet de la Savoie demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour le projet de restauration immobilière sur le territoire de la Commune de Chambéry (Savoie) :

Vu le code de l'environnement :

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 :

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Frédéric GOULVEN est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Pascaline COUSIN est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

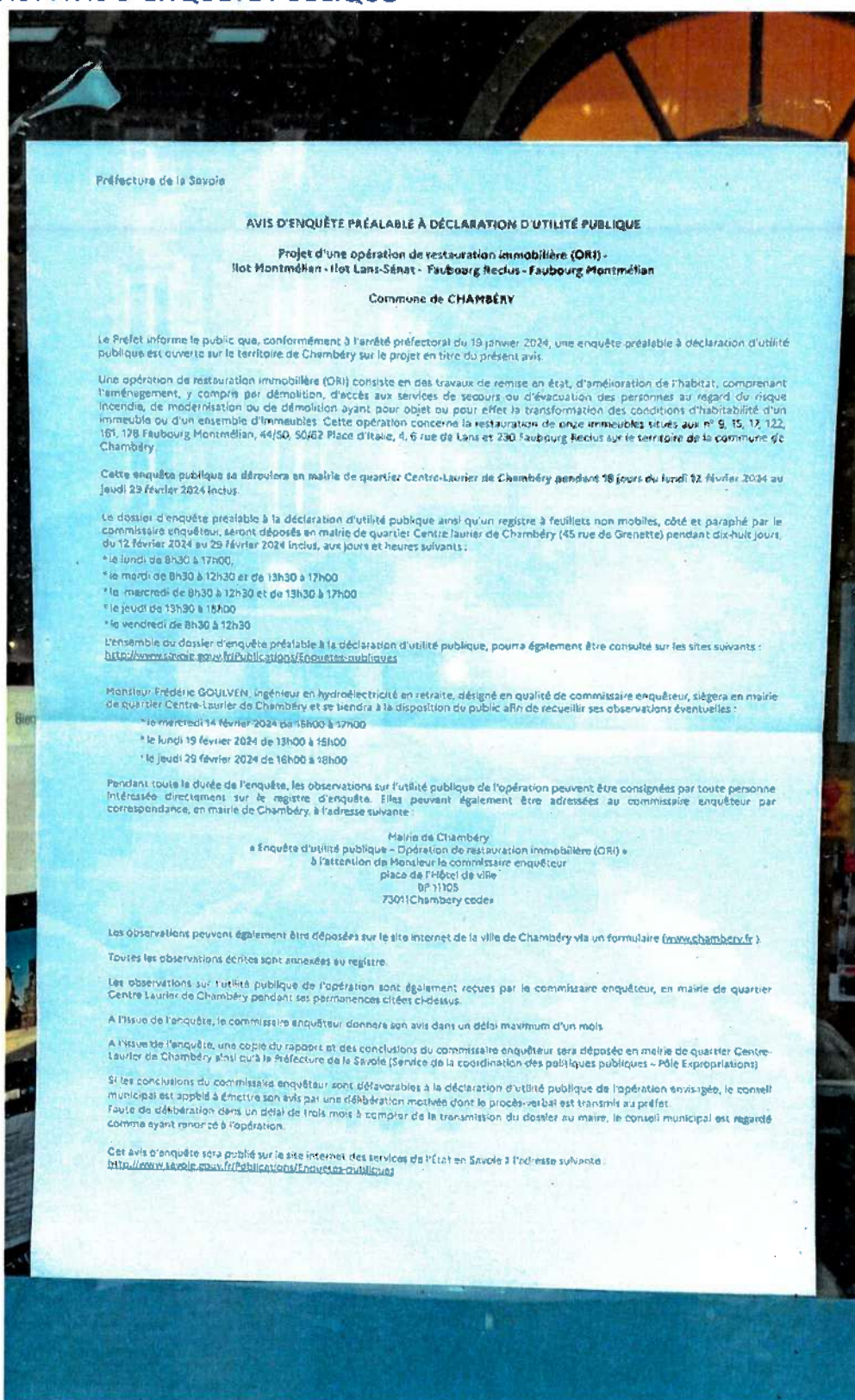
ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le préfet de la Savoie, à la commune de Chambéry, à Monsieur Frédéric GOULVEN et à Madame Pascaline COUSIN.

Fait à Grenoble, le 29/11/2023

Le président,

Jean-Paul WASS

8.3. AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE



Préfecture de la Savoie

AVIS D'ENQUÊTE PRÉALABLE À DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Projet d'une opération de restauration immobilière (ORI) -
îlot Montméhan - îlot Lans-Sénat - Faubourg Neclus - Faubourg Montméhan

Commune de CHAMBÉRY

Le Préfet informe le public que, conformément à l'arrêté préfectoral du 19 janvier 2024, une enquête préalable à déclaration d'utilité publique est ouverte sur le territoire de Chambéry sur le projet en titre du présent avis.

Une opération de restauration immobilière (ORI) consiste en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, 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. Cette opération concerne la restauration de onze immeubles situés aux n° 9, 15, 17, 122, 161, 178 Faubourg Montméhan, 44/50, 50/62 Place d'Italie, 4, 6 rue de Lans et 230 Faubourg Neclus sur le territoire de la commune de Chambéry.

Cette enquête publique se déroulera en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry pendant 16 jours du lundi 12 février 2024 au jeudi 29 février 2024 inclus.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry (45 rue de Grenette) pendant dix-huit jours, du 12 février 2024 au 29 février 2024 inclus, aux jours et heures suivants :

- * le lundi de 8h30 à 17h00,
- * le mardi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- * le mercredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- * le jeudi de 13h30 à 18h00
- * le vendredi de 8h30 à 12h30

L'ensemble du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pourra également être consulté sur les sites suivants : <http://www.savoie.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

Monsieur Frédéric GOULVEN, ingénieur en hydroélectricité en retraite, désigné en qualité de commissaire enquêteur, siégera en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry et se tiendra à la disposition du public afin de recueillir ses observations éventuelles :

- * le mercredi 14 février 2024 de 15h00 à 17h00
- * le lundi 19 février 2024 de 13h00 à 15h00
- * le jeudi 29 février 2024 de 16h00 à 18h00

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées par toute personne intéressée directement sur le registre d'enquête. Elles peuvent également être adressées au commissaire enquêteur par correspondance, en mairie de Chambéry, à l'adresse suivante :

Mairie de Chambéry
« Enquête d'utilité publique – Opération de restauration immobilière (ORI) »
à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur
place de l'Hôtel de ville
01 1105
73011 Chambéry cedex

Les observations peuvent également être déposées sur le site internet de la ville de Chambéry via un formulaire (www.chambery.fr).

Toutes les observations écrites sont annexées au registre.

Les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry pendant ses permanences citées ci-dessus.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur donne son avis dans un délai maximum d'un mois.

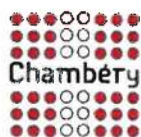
A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry ainsi qu'à la Préfecture de la Savoie (Service de la coordination des politiques publiques - Pôle Expropriations).

Si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est transmis au préfet. Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

Cet avis d'enquête sera publié sur le site internet des services de l'État en Savoie à l'adresse suivante : <http://www.savoie.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

8.4. CERTIFICAT(S) D’AFFICHAGE, PUBLICATION(S) PRESSE

Certificat d’affichage



Thierry Repentin

Ancien Ministre
Maire de Chambéry

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

objet Enquête publique préalable à la déclaration d’utilité publique
relative à une opération de restauration immobilière (O.R.I.)
îlot Montmélian - Îlot Lans Sénat - faubourg Reclus - faubourg Montmélian
Sur le territoire de la commune de Chambéry

Le Maire de Chambéry certifie avoir fait afficher l’avis de consultation du public ayant pour objet une
Enquête publique préalable à la déclaration d’utilité publique relative à une opération de restauration
immobilière (O.R.I.) îlot Montmélian – Îlot Lans Sénat – faubourg Reclus – faubourg Montmélian, sur le
territoire de la commune de Chambéry,

sur les panneaux visibles du public de :

- la Mairie de quartier Centre Laurier
- la Maison de quartier du Stade
- la Maison des Associations,
- le bâtiment Le Séquoia
- la Maison de quartier du faubourg Montmélian

et sur les immeubles sis :

- 4 et 6 rue de Lans
- 9, 12, 15, 17, 161 et 178 faubourg Montmélian
- 44, 50 et 62 place d’Italie
- 230 faubourg Reclus

□ Affiché le : 29 janvier 2024

□ Retiré le : 1^{er} mars 2024

Fait à Chambéry, le 1^{er} mars 2024

Thierry REPENTIN

ville de Chambéry

Hôtel de ville - BP 11105 - 73011 Chambéry cedex - Tél. centrale (+33) 04 79 60 20 60 - T.repentin@mairie-chambery.fr

Enquêtes publiques



**COMMUNE DE
CHAMBERY**

Avis d'enquête préalable à déclaration d'utilité publique

Projet d'une opération de restauration immobilière (ORI) - Ilot Montmélian - Ilot Lans-Sénat - Faubourg Reclus - Faubourg Montmélian

Le Préfet informe le public que, conformément à l'arrêté préfectoral du 13 janvier 2024, une enquête préalable à déclaration d'utilité publique est ouverte sur le territoire de Chambéry sur le projet en titre du présent avis. Une opération de restauration immobilière (ORI) consiste en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement y compris par démolition, d'accès

aux secours de secours ou d'évacuation des personnes du regard du risque incendie, 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. Cette opération concerne la restauration de onze immeubles situés aux n° 9, 15, 17, 122, 161, 178 Faubourg Montmélian, 44/50, 50/52 Place d'Italie, 4, 6 rue de Lans et 230 Faubourg Reclus sur le territoire de la commune de Chambéry.

Cette enquête publique se déroulera en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry pendant 16 jours du lundi 12 février 2024 au jeudi 29 février 2024 inclus.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi qu'un registre à feuillets non numérotés, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry (45 rue de Grenette) pendant dix-huit jours, du 12 février 2024 au 29 février 2024 inclus, aux jours et heures suivants :

- * le lundi de 8h30 à 17h00
- * le mardi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- * le mercredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- * le jeudi de 13h30 à 18h00
- * le vendredi de 8h30 à 12h30

L'ensemble du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pourra également être consulté sur les sites suivants :

<http://www.savoie.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

Monsieur Frédéric SOULVEN, ingénieur en hydroélectricité en retraite, désigné en qualité de commissaire enquêteur, siègera en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry et se tiendra à la disposition du public afin de recueillir ses observations éventuelles :

- * le mercredi 14 février 2024 de 15h00 à 17h00
- * le lundi 19 février 2024 de 13h00 à 15h00
- * le jeudi 29 février 2024 de 16h00 à 18h00

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées par toute personne intéressée directement sur le registre d'enquête. Elles peuvent également être adressées au commissaire enquêteur par correspondance, en mairie de Chambéry, à l'adresse suivante : Mairie de Chambéry

"Enquête d'utilité publique - Opération de restauration immobilière (ORI)" à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur place de l'Hôtel de ville - BP 11105 - 73011 Chambéry cedex.

Les observations peuvent également être déposées sur le site internet de la ville de Chambéry via un formulaire (<https://www.chambery.fr>)

Toutes les observations écrites sont annexées au registre. Les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry pendant ses permanences citées ci-dessus.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur délivrera son avis dans un délai maximum d'un mois.

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry ainsi qu'à la Préfecture de la Savoie (Service de la coordination des politiques publiques - Pôle Expropriations).

Si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est transmis au préfet. Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

Cet avis d'enquête sera publié sur le site internet des services de l'Etat

3AR509500

AVIS ADMINISTRATIFS

1.ZD14C02647



Avis d'enquête publique

Projet d'une opération de restauration immobilière (ORI) -
Ilot Montmélian - Ilot Lans-Sérat - Faubourg Reclus - Faubourg
Montmélian

Commune de CHAMBÉRY

Le Préfet informe le public que, conformément à l'arrêté préfectoral du 19 janvier 2024, une enquête préalable à déclaration d'utilité publique est ouverte sur le territoire de Chambéry sur le projet en titre du présent avis.

Une opération de restauration immobilière (ORI) consiste en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, 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. Cette opération concerne la restauration de onze immeubles situés aux n° 9, 15, 17, 122, 161, 178 Faubourg Montmélian, 44/50, 50/82 Place d'Italie, 4, 8 rue de Lans et 230 Faubourg Reclus sur le territoire de la commune de Chambéry.

Cette enquête publique se déroulera en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry pendant 18 jours du lundi 12 février 2024 au jeudi 29 février 2024 inclus.

18 FÉVRIER 2024

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry (45 rue de Grenette) pendant dix-huit jours, du 12 février 2024 au 29 février 2024 inclus, aux jours et heures suivants :

- le lundi de 8h30 à 17h00,
- le mardi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- le mercredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- le jeudi de 13h30 à 18h00
- le vendredi de 8h30 à 12h30

L'ensemble du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pourra également être consulté sur les sites suivants :
<http://www.savoi.e.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

Monsieur Frédéric GOULVEN, ingénieur en hydroélectricité en retraite, désigné en qualité de commissaire enquêteur, siègera en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry et se tiendra à la disposition du public afin de recevoir ses observations éventuelles :

- le mercredi 14 février 2024 de 15h00 à 17h00
- le lundi 19 février 2024 de 13h00 à 15h00
- le jeudi 29 février 2024 de 16h00 à 18h00

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées par toute personne intéressée directement sur le registre d'enquête. Elles peuvent également être adressées au commissaire enquêteur par correspondance, en mairie de Chambéry, à l'adresse suivante :

Mairie de Chambéry

- Enquête d'utilité publique - Opération de restauration immobilière (ORI)

à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur place de l'Hôtel de ville BP 11105 73011 Chambéry cedex

Les observations peuvent également être déposées sur le site internet de la ville de Chambéry via un formulaire (www.chambery.fr).

Toutes les observations écrites sont annexées au registre.

Les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry pendant ses permanences citées ci-dessus.

À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur donnera son avis dans un délai maximum d'un mois.

À l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry ainsi qu'à la Préfecture de la Savoie (Service de la coordination des politiques publiques - Pôle Expropriations).

Si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

Cet avis d'enquête sera publié sur le site internet des services de l'État en Savoie à l'adresse suivante :

<http://www.savoi.e.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

AVIS ADMINISTRATIFS

L202402647



Avis d'enquête publique

**Projet d'une opération de restauration immobilière (ORI) -
Ilot Montméhan - Ilot Lans-Sénar - Faubourg Reclus - Faubourg
Montméhan**

Commune de CHAMBÉRY

Le Préfet informe le public que, conformément à l'arrêté préfectoral du 19 janvier 2024, une enquête préalable à déclaration d'utilité publique est ouverte sur le territoire de Chambéry sur le projet en titre du présent avis.

Une opération de restauration immobilière (ORI) consiste en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, 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. Cette opération concerne la restauration de onze immeubles situés aux n° 9, 15, 17, 122, 161, 178 Faubourg Montméhan, 44/50, 50/62 Place d'Italie, 4, 6 rue de Lans et 230 Faubourg Reclus sur le territoire de la commune de Chambéry.

Cette enquête publique se déroulera en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry pendant 18 jours du lundi 12 février 2024 au jeudi 29 février 2024 inclus.

29 FÉVRIER 2024

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry (45 rue de Grenette) pendant dix-huit jours, du 12 février 2024 au 29 février 2024 inclus, aux jours et heures suivants :

- le lundi de 8h30 à 17h00,
- le mardi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- le mercredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- le jeudi de 13h30 à 18h00
- le vendredi de 8h30 à 12h30

L'ensemble du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pourra également être consulté sur les sites suivants :
<http://www.savoie.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

Monsieur Frédéric GOULVEN, ingénieur en hydroélectricité en retraite, désigné en qualité de commissaire enquêteur, siégera en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry et se tiendra à la disposition du public afin de recueillir ses observations éventuelles :

- le mercredi 14 février 2024 de 15h00 à 17h00
- le lundi 19 février 2024 de 13h00 à 15h00
- le jeudi 29 février 2024 de 16h00 à 18h00

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées par toute personne intéressée directement sur le registre d'enquête. Elles peuvent également être adressées au commissaire enquêteur par correspondance, en mairie de Chambéry, à l'adresse suivante :

Mairie de Chambéry

« Enquête d'utilité publique - Opération de restauration immobilière (ORI) »

à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur place de l'Hôtel de ville BP 11105 73011 Chambéry cedex

Les observations peuvent également être déposées sur le site internet de la ville de Chambéry via un formulaire (www.chambery.fr).

Toutes les observations écrites sont annexées au registre.

Les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry pendant ses permanences citées ci-dessus.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur donnera son avis dans un délai maximum d'un mois.

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry ainsi qu'à la Préfecture de la Savoie (Service de la coordination des politiques publiques - Pôle Expropriations).

Si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

Cet avis d'enquête sera publié sur le site internet des services de l'État en Savoie à l'adresse suivante :

<http://www.savoie.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

8.5. INFORMATION SUR LES ETAPES A VENIR (envoyée à chaque propriétaire).

D.G.A.S.T.A.T.E

Développement Urbain et Aménagement
ville de Chambéry

www.chambery.fr

siège par Chambéry-Maison
téléphone 04 79 60 22 44
c.maison@mairie-chambery.fr
réception du courrier 08/79-23

objet : information sur les étapes à venir concernant l'opération de Restauration Immobilière

Chambéry, le 07 fév. 2024

Mesdames, Messieurs,

Le 5 juillet 2023, la Ville vous informait de la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière approuvée au conseil municipal du 10 juillet 2023 et ciblant onze immeubles présentant des dégradations importantes.

En votre qualité de copropriétaire, vous avez été nombreux à solliciter les services de la ville en vue d'obtenir des informations complémentaires afférentes à cette opération. Par la présente, la Ville souhaite vous informer de l'avancement de cette procédure et vous en rappeler ses objectifs.

La Ville de Chambéry mène une veille active sur l'état des bâtiments et logements à travers plusieurs outils sur le périmètre du centre ancien (secteur sauvegardé) et une partie des faubourgs Reclus, Nézin et Montmélian.

A cet effet, la volonté de la commune est d'apporter un accompagnement et une aide financière aux projets de réhabilitation des logements et/ou copropriétés. C'est pourquoi l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH RU) a été reconduite pour une durée de 5 ans le 20 janvier 2023.

Ce dispositif a pour objectifs de renforcer l'accompagnement des copropriétés dégradées, de faciliter le financement des travaux et vise à reprendre ou dynamiser leur gestion.

En complément de cette OPAH, la ville a fait le choix d'initier une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

La première étape de cette opération se tiendra du 12/02/2024 au 28/02/2024 par l'ouverture de l'enquête publique. Cette enquête portera uniquement sur le périmètre de l'opération et ses objectifs. Nous vous invitons à aller en consulter les éléments, soit sur le site internet de la ville de Chambéry soit en mairie de quartier Centre-Laurier (45 rue de Stenette à Chambéry), et à apporter vos contributions.

nous contacter : 89 place François Mitterrand
mairie-chambery.fr BP 11105 73011 Chambéry cedex

vos démarches en ligne : simptci.chambery.fr
site internet : chambery.fr

Parallèlement, la commune a lancé une consultation afin de désigner un prestataire pour le suivi technique et l'animation de cette ORI. Les missions confiées au prestataire retenu porteront sur la définition des travaux d'amélioration de l'habitabilité et de la sécurité à réaliser. Les prescriptions établies seront ensuite notifiées à chaque propriétaire en précisant les délais d'exécution de celles-ci.


L'objectif prioritaire de l'ORI, de la Ville et du prestataire qui sera désigné est d'accompagner chaque copropriété et copropriétaire dans leurs démarches afin de pouvoir mener à bien l'ensemble des travaux.

Ce n'est que dans le cas où des copropriétaires seraient dans l'incapacité de réaliser les travaux prescrits que la possibilité de céder leurs biens au prestataire pourra être envisagée afin que ce dernier assure la résorption des désordres identifiés.

Des temps d'échanges se tiendront dès lors que le prestataire aura été nommé par la collectivité afin de vous informer de la suite opérationnelle et répondre à vos interrogations tant techniques que financières.

Souhaitant que ces informations vous soient utiles, je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire
Par délégation
Gaëtan Pauchet
Adjoint au Maire
Chargé de la politique de la ville,
de la vie sociale des quartiers, du logement,
de la jeunesse et de la vie étudiante



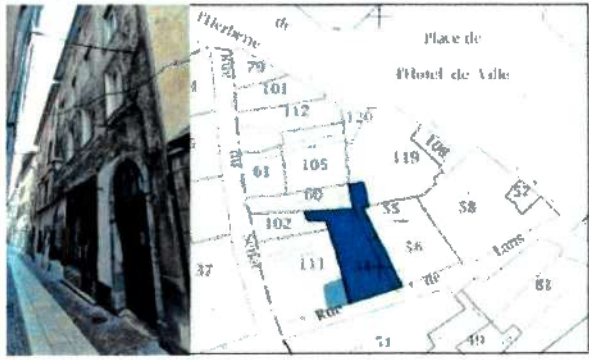
8.6. FICHES IMMEUBLES

Fiche Immeuble 4 rue de Lans – parcelles CI56

<p>Parcelles : 56</p> <p>R+3 + Combles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RDC : Restaurant « Le Gulliver » - R+1 : 2 logements - R+2 : 1 logement vacant - R+3 : 3 logement - Combles : non aménagés <p>Nombre de commerces : 1</p> <p>Nombre de logements : 6</p> <p>Nombre d'occupants : 5</p> <p>Syndic : Cristal Syndic</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble d'habitation et de commerce
Procédure	/
Nombre de niveaux	RDC + 3 étages + combles
Epoque de construction	XVIIème siècle environ
Composition	6 logements 1 restaurant en RDC, qui utilise aussi 1 logement en R+1 Cour intérieure, utilisée par le restaurant pour stockage et appareils frigorifiques Combles non aménagés côté rue, aménagés côté cour
PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
Parties communes	
1- Façade / menuiseries	Réfection partielle façade
2- Toiture / zinguerie	Réfection partielle
3- Structure (gros œuvre /plancher)	
4- Communs	Curetage des locaux dans la cour Accès : coursive en R+2 à modifier et issue de secours en R+3 à créer
5- Réseaux	VMC collective
Parties privées	
1- Logements	Mise aux normes habitabilité et sécurité
2- Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 6 rue de Lans – parcelles CI54 et CI55

<p>Parcelles : 54/55</p> <p>R+3 + Combles aménagés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RDC : Restaurant « La Table de Lans » - R+1 : 2 logements - R+2 : 1 logement vacant - R+3 : 1 logement - Combles : 2 logements <p>Nombre de commerces : 1</p> <p>Nombre de logements : 6</p> <p>Nombre d'occupants : 3</p> <p>Syndic : Cristal Syndic</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble d'habitation et de commerce
Procédure	Arrêté de main levée partielle n° 2805 du 20/12/2018 d'habiter à l'exception d'un appartement au 1 ^{er} étage - propriété de Mme Déglise qui a engagé une procédure judiciaire (à l'encontre de la copropriété).
Nombre de niveaux	RDC + 3 étages + combles aménagés
Epoque de construction	XVII ^{ème} siècle environ
Composition	6 logements 1 commerce en RDC

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
Parties communes	
1- Façade / menuiseries	Reprise partielle
2- Toiture / zinguerie	Reprise partielle
3- Structure (gros œuvre / plancher)	Reprise partielle sur planchers et balcons
4- Communs	Curetages ; Remise à niveau, renforcement partiel
5- Réseaux	Gestion et sécurisation des réseaux

Parties privatives	
1- Logements	Mise aux normes habitabilité et sécurité.
2- Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 9 faubourg Montmélian – parcelles BM94

<p>Parcelles : 94</p> <p>R+3 + Combles aménagés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RDC : Vacant, anciennement la « Ludotec » - R+1 : 1 logement initial divisé en 3 logements - R+2 : 1 logement initial divisé en 3 logements - R+3 / COMBLES : 1 logement <p>Nombre de commerces : 1 vacant</p> <p>Nombre de logements : 7</p> <p>Nombre d'occupants : 5</p> <p>Syndic : Gravity</p>		
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble d'habitation+ commerce
Procédure	Arrêté de mise en sécurité ordinaire du 6/10/2022 Arrêté n° 3362 d'interdiction d'accès à la cour intérieure du 29/11/2021 Accès aux logements difficiles (méfiance des copropriétaires)
Nombre de niveaux :	RDC + 3 étages + combles
Epoque de construction	XVIIème siècle environ
Composition	7 logements dont au 1 ^{er} & 2 ^{ème} étage, logements redivisés en plusieurs logements. 1 commerce en RDC vacant Cour intérieure (abris & 2 annexes) non utilisée et non entretenue

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
Parties communes	
1- Façade / menuiseries	- Fissures à surveiller
2- Toiture / zinguerie	- Reprise de la toiture et charpente en très mauvais état
3- Structure	- Faire diagnostic pour conservation d'un escalier bois
4- Communs	- Curetages - Mise aux normes de l'électricité - Mise à la terre des équipements métalliques - Reprise de la sous face du couloir
5- Réseaux	- Installation extracteur collectif ou individuel - Création colonne de gaz et placard - Création colonne ED hors gel et placard technique - Réfection des chutes EU/EV percées - Séparation des réseaux

Parties privatives	
1- Logements	Mise aux normes habitabilité
2- Commerce	Non concerné par l'ORf

Fiche Immeuble 15 faubourg Montmélian – parcelle BM93

Parcelles : 93

R+3 + Combles aménagés :

- **RDC** : Local OPAH-RU «Cristal Habitat»

- **R+1** : 1 logement

- **R+2** : 1 logement

- **R+3 / R+4 / COMBLES** : 1 logement triplex

Nombre de commerces : 1

Nombre de logements : 3

Nombre d'occupants : 3

Syndic : EMC Immo



DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble d'habitation+ commerce
Procédure	/
Nombre de niveaux :	RDC local Cristal Habitat + 3 logements dont 1 triplex
Epoque de construction	XVIIème siècle environ
Composition	3 logements dont au 1 au dernier étage un triplex 1 commerce occupé par Cristal Habitat (OPAH/RU) Division du bâtiment en 2 copropriétés ayant apportée des modifications sur les accès par un couloir enclôsné

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression des annexes et extensions - Ventiler le cœur d'îlot et préserver les passages - Végétaliser et désimperméabiliser des sols - Créer une cour partagée - Proposition d'amélioration des accès aux logements
Parties communes	
1- Façade / menuiseries	- Façade à reprendre
2- Structure (gros œuvre /plancher)	<ul style="list-style-type: none"> - Révision des escaliers extérieurs - Reprise des assises des éléments porteurs - Renforcement ou changement des marches et tout éléments structurel ayant subi les intempéries - Protection des assemblages métalliques aux intempéries - Vérification des planchers - Renforcement ou changement des éléments ayant subi des dégâts des eaux
3- Communs	<ul style="list-style-type: none"> - Curetages - Création de VMC

4- Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une colonne EF hors gel et placard technique. - Réfection des chutes EU / EV percées à prévoir ainsi que séparation des réseaux EP et EU / EV - Réseaux gaz cheminant en façade : un diagnostic précis et exhaustif est à réaliser sur les installations gaz. - Création colonne de gaz - Mise à la terre de tous les équipements métalliques - Mise aux normes des installations électriques - Eclairage des communs à refaire
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Parties privatives	
1- Logements	Mise aux normes habitabilité et sécurité
2- Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 17 faubourg Montmélian – parcelle BM92

Parcelles : 92
R+3 + Combles aménagés :
- RDC :
- Boucherie « La Boucherie du Faubourg »
- 1 Garage privé
- Annexes de logements
- R+1 / R+2 / R+3 / COMBLES : 4 logements
Nombre de commerces : 1
Nombre de logements : 4
Nombre d'occupants : 3
Syndic : Syndic bénévole



DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble d'habitation+ commerce
Procédure	/
Nombre de niveaux :	RDC + 3 étages + combles aménagés
Epoque de construction	XVIIème siècle environ
Composition	4 logements en étage avec une boucherie en Rdc. Extension de la cour construite pour agrandir le commerce en Rdc

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression des annexes et extensions - Ventilation du cœur d'îlot et préservation des passages - Végétalisation et désimperméabilisation - Création d'une cour partagée - Amélioration des accès aux logements
Parties communes	
1- Façade / menuiseries	- Façade à reprendre
2- Structure (gros œuvre /plancher)	<ul style="list-style-type: none"> - Révision des escaliers extérieurs - Reprise des assises des éléments porteurs - Renforcement ou changement des marches et tout éléments structurel ayant subi les intempéries - Protection des assemblages métalliques aux intempéries - Vérification des planchers - Renforcement ou changement des éléments ayant subi des dégâts des eaux
3- Communs	<ul style="list-style-type: none"> - Curetages - Création de VMC

4- Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une colonne EF hors gel et placard technique. - Réfection des chutes EU / EV percées à prévoir ainsi que séparation des réseaux EP et EU / EV - Réseaux gaz cheminant en façade : un diagnostic précis et exhaustif est à réaliser sur les installations gaz. - Création colonne de gaz - Mise à la terre de tous les équipements métalliques - Mise aux normes des installations électriques - Eclairage des communs à refaire
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Parties privatives	
1- Logements	Mise aux normes habitabilité et sécurité
2- Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 50-62 place d'Italie – parcelle BM98

Parcelles :

98

R+3 :

- RDC : 2 commerces
- R+1 : 1
- R+2 : 1
- R+3 : 1

Type de propriété :
copropriété

Nombre de commerces : 2

Nombre de logements : 3

Nombre d'occupants : 3

Syndic : Syndic bénévole



DONNEES GENERALES

Type de bâti	Immeuble sur 3 niveaux
Procédure	/
Nombre de niveaux :	3 niveaux + 2 commerces occupés
Epoque de construction	XIXème siècle environ

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Parties communes	
1- Toiture / zinguerie	- Reprise de certains éléments
2- Structure (gros œuvre /plancher)	- Parties de la cage d'escalier à remplacer
Parties privatives	
1- Logements	- Mise aux normes confort, habitabilité et sécurité des logements
2- Commerce	- Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 44-50 place d'Italie – parcelle BM97

Parcelles : 97
R+3 :
- RDC : Commerce vacant anciennement le bar « Le Colisée»
- R+1 : 1 logement vacant
- R+2 : 1 logement
- R+3 : 1 logement initial divisé en chambres
Nombre de commerces : 1 vacant
Nombre de logements : 3, dont 2 vacants
Nombre d'occupants : 1
Syndic : Cristal Syndic



DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble sur 3 niveaux + 1 commerce vacant
Procédure	/
Nombre de niveaux :	3 niveaux + 1 commerce vacant
Epoque de construction	XIXème siècle environ
Composition	1 local vacant RDC avec une cave inondée. 1 logement au R+1 accessible 2 appartements qui occupent le R+2 et R+3. Deux annexes côté cour

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
	<ul style="list-style-type: none"> - Condamnation de l'accès du logement situé au R+1 - Fusion du local au RDC avec celui du 9 Fg Montméliant - Traitement coupe-feu entre commerces et logements
Parties communes	
1- Structure (gros œuvre /plancher)	<ul style="list-style-type: none"> - Planchers à vérifier - Renforcement des éléments touchés par les dégâts des eaux
2- Communs	<ul style="list-style-type: none"> - Curetages - Création VMC - Mise à la terre des équipements métalliques - Installation électrique à revoir et mettre aux normes - Distribution électrique des luminaires

Parties privées	
1- Logements	Mise aux normes habitabilité et sécurité
2- Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 122 faubourg Montméliant – parcelle CX16

Parcelles : 16
R+2 + combles :
 - RDC : 1 commerce vacant + 1 logement
 - R+1 : 1
 - R+2 : 1
 - R+3 : 1
 Combles : 1
Nombre de logements : 5
Nombre d'occupants : 0
Syndic : copropriété non organisée



DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble à usage de commerce et d'habitation
Procédure	Arrêté n° 613 portant interdiction d'habiter et d'occuper le local commercial en rez-de-chaussée et les 3 niveaux de logement
Nombre de niveaux	3 niveaux : R+ 2 + combles
Epoque de construction	17 ^{ème} – 18 ^{ème} siècle

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
Parties communes	
1- Façade / menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> - Remplacement des fenêtres et volets à l'identique - Reprise de l'enduit des façades et purge des éléments extérieurs ajoutés
2- Toiture / zinguerie	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un pare-pluie sur la toiture
3- Structure (gros œuvre /plancher)	<ul style="list-style-type: none"> - Consolidation de l'ensemble des planchers bois
4- Communs	<ul style="list-style-type: none"> - Reprise de l'ensemble des escaliers et mains courantes et garde-corps
5- Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Réfection de tous les réseaux secs et fluides extérieurs et intérieurs.

Parties privées	
1- Logements	Mise aux normes habitabilité et sécurité
2- Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 161 faubourg Montmélian – parcelle BM60

Parcelles : BM n° 60

R+3 + combles :

- RDC : 1 commerce vacant
- R+1 : 2 logements
- R+2 : 2 logement
- R+3 : 1 logement

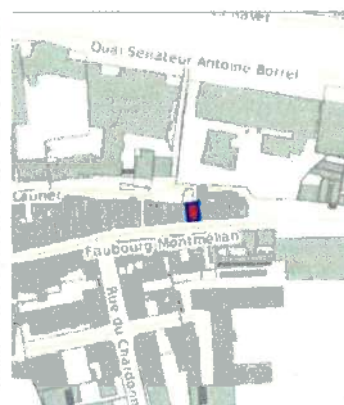
Combles : 1

Nombre de commerce : 1

Nombre de logements : 5

Nombre d'occupants : 0

Syndic : Cristal Syndic



DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble à usage de commerces et d'habitation
Procédure	Arrêté d'interdiction d'habiter n° 2023-37 du 15/03/2023 pour le local commercial en rez-de-chaussée et les logements situés au 1 ^{er} étage de l'immeuble.
Nombre de niveaux :	4 niveaux : R+ 3 + combles
Epoque de construction	/

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
Parties communes	
1- Façade / menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> - Remplacement des fenêtres et volets à l'identique - Reprise de l'enduit des façades du bâtiment sur rue et purge des éléments extérieurs ajoutés
2- Toiture / zinguerie	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un pare-pluie sur la toiture
3- Structure (gros œuvre /plancher)	<ul style="list-style-type: none"> - Consolidation de l'ensemble des planchers bois
4- Communs	<ul style="list-style-type: none"> - Reprise de l'ensemble des escaliers et mains courantes et garde-corps
5- Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Réfection de tous les réseaux secs et fluides extérieurs et intérieurs.
Parties privées	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements
Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 178 faubourg Montmélian – parcelle CX27

Parcelles : CX N° 27

RDC : 4 locaux commerciaux dont 3 vacants (1 commerce à usage d'habitation, vacant)

R+1 : 3 logements

R+2 : 3 logements

Combles : 3 chambres et une pièce + greniers

1 bâtiment R+1 sur cour

R+1 : 1 studio et 1 logement

R+2 : combles

Nombre de logements : 11

Nombre d'occupants : 11

Nombre de locaux divers : 5

Syndic : Administrateur judiciaire

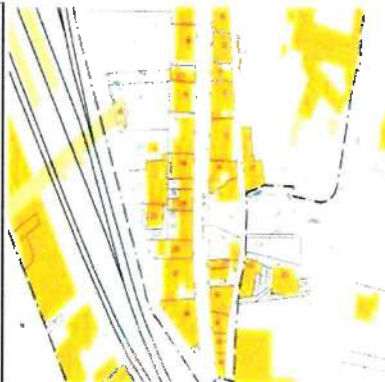


DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble à usage de commerces et d'habitation
Procédure	Arrêté de mise en sécurité ordinaire du 16/07/2020 partiellement exécuté Arrêté d'insalubrité sur bâtiment sur cour
Nombre de niveaux :	R+2 + combles
Epoque de construction	1800

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> - Volet de reprises structurelles dans le cadre des travaux des parties communes pour assurer la stabilité du bâtiment et reprendre l'ensemble des éléments créant un danger pour la sécurité des personnes, en réponse à la procédure de péril engagée par la Ville le 16/07/2020. - Réhabilitation globale de l'immeuble - Curetages
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements
Commerce	Non concerné par l'ORI

Fiche Immeuble 230 faubourg Reclus – parcelle BS56

Parcelles : BS 56
Bâtiment R+2 :
RDC : 3 caves + 1 logement
R+ 1 : 2 logements
R+2 : 1 logement
Combles : 1 grenier
Nombre de logements : 4
Nombre d'occupants : 0
Nombre de locaux divers : 5
Syndic : Copropriété non organisée



DONNEES GENERALES	
Type de bâti	Immeuble à usage de commerce et d'habitation
Procédure	Arrêté d'interdiction d'habiter du 30/03/2023 pour l'ensemble de l'immeuble suite réception d'un rapport géotechnique du 19/12/2022 indiquant un risque d'éboulement rocheux dans les parties communes.
Nombre de niveaux :	R+2 + combles
Epoque de construction	19 ^{ème} siècle

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	
Parties communes et privées	<p>Volet de reprises structurelles dans le cadre des travaux des parties communes pour assurer la stabilité du bâtiment et reprendre l'ensemble des éléments créant un danger pour la sécurité des personnes, en réponse à la procédure de péril engagée par la Ville le 16/07/2020.</p> <p>Réhabilitation globale de l'immeuble</p> <p>Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements</p>

Site Internet Commune

8.7. BILAN DE LA CONCERTATION ORGANISEE PAR LA COMMUNE

Conf délibération du 21/09/2021

- Transmis en Préfecture le 21 septembre 2021
- Retour Préfecture le 21 septembre 2021
- Identifiant de télétransmission 073-217300656-20210920-lmc1H25879H1-DE

Bilan de concertation

ORI



Ilots Lans/ Sénat et,

Italie/ Montmélian



PREAMBULE

Dans le cadre de l'opération programmée sur l'amélioration de l'habitat, et de renouvellement urbain, une proposition de mise en place d'une opération de restauration immobilière sur des ilots du centre ancien a été proposée. Suite à une étude pré opérationnelle et de faisabilité, l'ORI permet de répondre aux problèmes d'habitat dégradé et de sécurité des immeubles au regard notamment du risque incendie. La ville de Chambéry a souhaité informer et communiquer auprès des habitants sur les deux ilots ciblés prioritaires qui pourrait faire l'objet de cette opération.

Il s'agit des ilots de Lans/ Sénat et Italie/ Montmélian.

Ces réunions avaient pour but de donner des clés de compréhension sur les différents périmètres en vigueur, les problématiques, les aides financières et mobilisables. L'objectif est que les propriétaires occupants (PO) ou bailleurs (PB), et les syndicats de copropriété, puissent participer et s'exprimer sur leur secteur.

Le présent bilan expose de manière synthétique le contexte de la consultation, la description de ses modalités, les principales questions et les contributions issues des échanges avec les chambérien(ne)s.

- Transmis en Préfecture le 21 septembre 2021
- Retour Préfecture le 21 septembre 2021
- Identifiant de télétransmission 073-217300656-20210920-lmc1H25879H1-DE

I- CONTEXTE DE LA CONSULTATION ET DESCRIPTION DES MODALITES

La consultation a été organisée, pour chaque secteur, de la manière suivante :

Flyers d'information annonçant : les réunions zoom pour une information sur la potentielle mise en place d'une opération de restauration immobilière sur leur secteur d'habitation. Ces flyers ont été distribués par boîtier par la Mairie de Quartier Centre aux riverains, ainsi qu'aux syndicats de copropriété, ou affichés.

Un article info presse dans le Dauphiné du 27 mai 2021 et sur le site de la ville, Réunion publique du 10 juin retransmise sur YouTube (en direct et replay), sur inscription (au vu du contexte sanitaire du moment) pour une information générale, des échanges d'expériences, discussions, ...

Exposition du 18 mai au 18 juin, de 5 panneaux villes exposant le contexte général ainsi que 5 panneaux de Cristal Habitat plus techniques, dans 3 lieux publics : la montée d'escalier de l'Hôtel de Ville, à la Mairie de Quartier Grenette, et dans le hall du centre d'interprétation de l'architecture et du Patrimoine (CiAP).

❖ SECTEUR îlot Lans Sénat

- 80 flyers distribués + 34 courriers envoyés aux propriétaires et 9 courriers aux syndicats Les Flyers avertissent les habitants des temps d'information portant sur la mise en place d'une opération de restauration immobilière sur leurs îlots.

Temps d'information :

Une réunion en Visio le 21 mai avec inscription par mail à : mairie.centre@mairie-chambery.fr ou au 04 79 60 20 40.

- Nombre de participants à la réunion sur invitation zoom : 9 personnes (pour 8 inscrits)

Réunion publique par visioconférence sur zoom le vendredi 21 mai 2021 de 12h00 à 13h45, en présence et avec interventions des élus : Gaétan PAUCHET

+ Interventions pour les services de la ville : Catherine KUENEMANN, Xavier LAURENT, Annick GAY, Catherine DEBOIS, et de Cristal habitat Marthe GENDRON et Nicolas GIGOT Présence de Lydia TABOUCHE, Eric DUPRAZ, Auriane ANDRE (pour le suivi et les notes)

- Nombre de signataires des registres sur les lieux d'expositions : 0

2 registres sur chacun des 3 lieux, (1 pour chaque îlot)

+ étude patrimoniale du B&E Archipat (Lyon) de l'îlot Lans/Sénat

+ délibération du 22 février 2021 et un dossier avec les panneaux imprimés en A4

❖ SECTEUR îlot Italie/Montméliant

Courriers d'information distribués par boîtier

- 40 flyers distribués + 30 courriers envoyés aux propriétaires et 9 aux syndicats

Les Flyers avertissent les habitants des temps d'information sur la potentielle mise en place d'une ORI

- Transmis en Préfecture le 21 septembre 2021
- Retour Préfecture le 21 septembre 2021
- Identifiant de télétransmission 073-217300656-20210920-lmc1H25879H1-DE

temps d'information

Une réunion en Visio le jeudi 27 mai avec inscription par mail à : mairie.centre@mairie-chambery.fr ou au 04 79 60 20 40.

➤ **Nombre de participants à la visioconférence : 3 (pour 9 inscrits)**

Réunion publique par visioconférence le jeudi 27 mai 2021 de 12h00 à 13h45, en présence des élus : Gaétan PAUCHET et Benjamin LOUIS

+ Intervention de la ville : Catherine KUENEMANN, Xavier LAURENT, Annick GAY, Catherine DEBOIS ; et de Cristal habitat : Marie Galvain et Marthe GENDRON, Nicolas GIGOT.

Présence de Lydia TABOUCHE, Éric DUPRAZ, Auriane ANDRE

➤ **Nombre de signataires des registres sur les lieux d'expositions : 3**

Exposition de 5 panneaux de la ville, sur le cadrage de l'ORI
Exposition de 5 panneaux de cristal Habitat, plus techniques

+ registres pour chaque îlot

+ délibération et un dossier avec les panneaux imprimés en A4

PRINCIPALES QUESTIONS ET CONTRIBUTIONS ISSUES DES ECHANGES AVEC LES CHAMBERIEN.NES

A) LANS SENAT

Questions	Réponses
différences entre les aides pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants ?	Ce sont les mêmes aides, mais ce ne sont pas les mêmes conditions, notamment de ressources
De quelles conditions de ressources parlez-vous ?	le revenu imposable est la base pour le calcul des aides
Y'a-t-il des aides pour les syndic de copropriété ?	Oui il y a des aides possibles aux syndic de copropriété
Si un propriétaire s'engage à faire des travaux avec des aides et subventions, en cas de vente, comment cela se passe-t-il ? cas où il entre dans la période de remboursement ou de travaux ?	il y a une « obligation » à rester propriétaire dans les 9 ans suivant le début des travaux, avec la possibilité de revendre ; mais il faudra alors que l'ensemble des travaux soient remboursés au moment du départ
Pour le problème de gestion au niveau du syndicat de copropriété du 6 rue de Lans, comment inciter à agir ? Est-ce qu'il y a un accompagnement ?	il y a un accompagnement prévu. Les services essaient de travailler et trouver des solutions sur cet îlot, aucun retour de la part des syndic
Combien de temps dure cette procédure ? ce processus commencera-t-il dans 5 à 10 ans ?	L'ORI est un dispositif long à mettre en place. La DUP est valable 5 ans, renouvelable une fois. (le temps de l'ensemble des travaux, pour que tout soit terminé.

- Transmis en Préfecture le 21 septembre 2021

- Retour Préfecture le 21 septembre 2021

- Identifiant de télétransmission 073-217300656-20210920-lmc1H26879H1-DE

Est-ce que vous avez déjà des profils visés pour des expropriations ?	Non, c'est un recours possible après le refus de réaliser les travaux
Par rapport à la sécurité, le curetage est-il obligé ?	Le But est de trouver des solutions pour ne pas interdire l'habitation, ex trouver des liaisons en étages avec échappatoire possible en cas d'incendie...
les travaux faits dans une cour intérieure sont-ils pour la ville ou la copropriété ?	A la charge de la ville si création d'un passage public, sous conditions que ce soit discuté et négocié avec la copropriété, sinon à la charge de la copropriété. Aujourd'hui, il y a que des orientations, pas de décisions
Questions	Réponses
ITALIE MONTMELIAN	
connaît-on déjà le projet à la place du Colysée ? quels travaux seront réalisés ? remerciements pour l'intérêt sur ce quartier. Voir aussi le problème de prise de terre à résoudre.	non, l'étude commence et proposera un programme de travaux. Cristal Ht y possède déjà quelques logements. Le programme sera présenté aux copropriétaires. L'ABF a visité l'îlot le 28/5 avec l'archéologue départementale, Cristal et la ville
: qui s'occupe des Ordures Ménagères ? la ville va nous imposer des travaux mais elle ne résout pas les odeurs et les bruits dus aux OM. Rien n'est aux normes	la ville connaît ces problèmes et les résout au fur et à mesure dans les passages communs notamment. (galerie de l'étape ... hors sujet)
attend le programme de travaux, n'est pas contre, mais à voir. Il cherche à revendre, mais s'il faut rénover avant, il étudiera le projet.	Discussion sur détails techniques
Combien de temps de procédure ?	: Cela prendra plusieurs années au moins 5 ans
je trouve que 5 ans c'est très court.	et si cela se passait bien ?
il est important d'amener de la mixité dans ce faubourg.	GPauchet remercie les participants, invite pour le 10 juin en visio publique sur la présentation des expériences d'autres villes en ORI.
un propriétaire demande le PPT par mail	Le PPT présenté sera envoyé à tous les participants et inscrits (qui ont donné leur adresse mail)

III- CONCLUSIONS DE LA CONSULTATION avec les propriétaires

Malgré une bonne communication, il y a eu peu d'inscrits, et moins de participants qu'attendus.

Les personnes présentes défendent leur patrimoine pour l'avenir et posent des questions sur la procédure, l'obligation de réaliser les travaux et la future expropriation, même si c'est bien annoncé comme solution extrême.

Lans sénat : 80 flyers, 34 courriers propriétaires et 9 syndic 8 inscrits, 9 participants, car parfois 2 ou 3 derrière l'écran

Italie Montmélian : 40 flyers, 9 inscrits, 3 participants

- Transmis en Préfecture le 21 septembre 2021
- Retour Préfecture le 21 septembre 2021
- Identifiant de télétransmission 073-217300656-20210920-Imc1H25879H1-DE

PS Info : aucune personne inscrite à la formation de l'ADIL du 7 juin midi organisée par la ville pour les syndicats bénévoles sur le fonctionnement d'une copropriété.

Après une introduction par Cristal Habitat sur le dispositif d'aides à destination des copropriétés sur le Centre Ancien (aides aux travaux, aide à la structuration et au fonctionnement des petites copropriétés), l'ADIL de la Savoie devait présenter le régime de la copropriété. Les différents aspects de la vie d'une copropriété avaient déjà été présentés une fois par an dès 2018 à quelques syndicats bénévoles. Cette réunion gratuite annuelle est réservée aux copropriétés sans syndic ou gérées par un syndic non professionnel (syndic bénévole) sur inscription à l'ADIL.

COMPTE RENDU TABLE RONDE du 10 JUIN 2021 avec PAU, LE PUY et CHAMBERY sur les ORI

La réunion s'est tenue à l'hôtel de ville de midi à 13h45.

Présents : Elus : G Pauchet, DBouchet, JB Cérino, et Mme Vincent du Puy en Velay,

+ D Laborey du ministère du logement et de l'habitat durable, en visio,

Services : Ville : X Laurent, C Kuenmann, A Gay, C Débois, A André, C Bouamrane du Puy et M Larqué de Pau en visio

Cristal Habitat : N Gigot en visio, M Galvain, M Gendron

Presse et FutureProd

1 Partage d'expériences : D Laborey du ministère du logement chargé de mission cœur de ville présente au niveau national la lutte contre la dévitalisation des centres anciens avec l'action cœur de ville (ACV) et petites villes de demain avec pour enjeu premier l'Habitat. La réflexion de l'Anah est dorénavant ciblée à l'ilot pour les OPAH et les aides financières.

GPauchet présente les projets sur 2 ilots bientôt à Chambéry, rappelle les éléments similaires des 3 villes : Villes d'art & d'Histoire, préfecture, Secteur Sauvegardé, centre historique en difficulté, volonté d'aller au coercitif face à l'insalubrité et l'insécurité... A Chambéry, il y a eu une étude pré opérationnelle, puis l'OPAH et 2 ilots en projets pour l'ORI. Avec l'action Cœur de ville, l'Opération de Revitalisation du Territoire est un 1^{er} outil pour tenter de faire revenir vivre les gens dans les centres anciens.

2 Quelques axes de réflexion à retenir :

Travail à l'ilot, échelles des TEMPS (procédure, travaux et par rapport à l'humain), accompagnement social important, négocier tout le long de la procédure, bien éclairer les commissaires enquêteurs, anticiper la DUP etc...

3 Concertation ORI

Début de la procédure à Chambéry du 18 mai au 18 juin avec exposition, 2 rencontres des propriétaires début juin, et une table ronde, publique. Bilan prévu par délibération en septembre pour en tirer les conclusions. La suite consiste à lancer la concession d'aménagement, puis la DUP et la sa deuxième OPAH et la procédure d'ORI.

Le PUY

Topographie particulière et ville commerçante dès le moyen âge, Secteur sauvegardé de 1967 et PSMV de 1981, paupérisation du centre d'ou actions coercitives pour revitaliser le centre, avec un revenu médian bas. La Ville a acheté pour démolir et purger pour réaliser des espaces publics, et reconstruire du logement social avec un programme de travaux par la SEM.

PAU

- Transmis en Préfecture le 21 septembre 2021

- Retour Préfecture le 21 septembre 2021

- Identifiant de télétransmission 073-217300656-20210920-Imc1H25879H1-DE

Proche de la montagne aussi, un PSMV révisé en 2021, une 5^e ORI, une vacance commerciale et un abandon du centre-ville entraîne des interventions publiques dès 2009, avec des opérations de requalification par concession sur 10 ans. Puis en 2019, l'agglomération est compétente et le nouveau maître d'ouvrage. Les missions du concessionnaire sont vastes: périmètre global, procédure, études, programmation de travaux, périmètres d'actions, suivi de l'expropriation, voire substitution du propriétaire pour travaux.

A ce jour, 4 nouveaux périmètres en diffus existent sur d'autres communes périphériques. Attention au droit de délaissement. Aucune fin de Travaux encore, donc bien mesurer le TEMPS. 2/3 des propriétaires ont vendu et 1/3 ont réalisé les travaux

4 Expériences des villes

L'ORI est une bonne procédure, Mesurer le TEMPS, souvent à + 10 ans, anticiper la DUP, négocier tout le long même après l'enquête parcellaire, importance de l'accompagnement des propriétaires, acculturer les commissaires enquêteurs sur l'intérêt du projet et les difficultés des situations pour les éclairer, collaborer avec France Domaines, et à la fin, peu d'arrêtés de cessibilité et peu d'ordonnances d'expropriation

5 Enjeu du patrimoine

Levier d'attractivité majeur post covid, défi triple : informer, impulser et rénover avec les contraintes modernes. Expertise ABF et des associations patrimoniales, objectif rallier la population.

DBouchet a connu les études chromatiques place St Léger. Mais aujourd'hui, nécessité de regarder le bâtiment en entier et à l'intérieur.

Questions écrites lors de cette rencontre : Quand les propriétaires feront ils partis de ce projet ? cette concertation avec demande d'info sur les aides, puis Délibération du CM à l'automne. Ensuite, la procédure pourra démarrer. Ça commence quand ? à la concession et au lancement DUP.

6 Questions à Pau et le Puy : Comment amener du désir à faire des travaux ?

Le Puy : recevoir les propriétaires et l'animateur OPAH fait du porte à porte, bien expliquer à la Préfecture pour justifier la puissance publique.

Pau : importance du travail préalable, communiquer sur l'OPAH, travailler ensemble et anticiper, parfois vente sans négociation, expropriation pas systématique, 6 blocages sur 153 cas... GVincet, émue au Puy : ne pas trop parlementer non plus en ORI, négocier mais surtout se décider à l'expropriation et continuer la procédure, GPauchet : les aider à se séparer de leur bien pour franchir le pas.

Qu'avez-vous fait pour les copropriétés défaillantes ? pas d'intervention au Puy, rachat des lots.

A Pau idem, bien regarder les divisions qui bloquent. Les 2 villes n'ont pas tout à fait les mêmes problématiques de copropriétés que Chambéry.

AGaivain Ici, les 2 ilots sont très imbriqués. AGay : sans syndic, il n'y a pas d'entretien de la copropriété.

Avez-vous eu des retours des habitants sur les ORI ?

Après les travaux, ils sont contents et d'autres veulent alors en faire aussi. C'est très positif, l'incitation fonctionne bien.

Un ravalement simple ne suffit plus, mais participe à encourager à demander des aides et des conseils. L'intervention dans le temps conforte la nécessité d'intervenir. Le Puy a des habitants supplémentaires depuis peu.

Quel est le facteur de réussite clé ?

La constance dans l'intervention publique et montrer une vraie volonté. GPauchet expose le projet d'une future matériauthèque au CIAP et rappelle les registres à disposition du public dans les 3 lieux jusqu'au 18 juin. Il remercie tous les participants de leurs interventions.

8.9. PV DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

A ma demande La commune de CHAMBERY a intégré son mémoire en réponse au cœur même du PV de synthèse (en version informatique), cette annexe dans un souci de commodité de lecture a été intégrée au §7 en regroupant :

- Le PV de synthèse rédigé par mes soins qui a été transmis au représentant de la Ville de CHAMBERY le 04/03/2024.
- Les réponses apportées par La commune la Ville de CHAMBERY à ce PV de synthèse et que j'ai reçues le 19/03/2024.
- L'analyse que j'en ai fait.

Procès-verbal de synthèse

Établi à la suite de l'enquête publique réalisée

Du
Lundi 12 février 2024
Au
Jeudi 29 février 2024

***Concernant l'enquête publique préalable à la
déclaration d'utilité publique (DUP) relative à une
opération de restauration immobilière (ORI) sur le
territoire de la commune de Chambéry
(Ilot Montmélian-Italie - Ilot Lans-Sénat - Faubourg Reclus)***

PV de synthèse complété des réponses de la Commune

(En vert dans le texte)

Frédéric GOULVEN
Commissaire enquêteur

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à une opération de restauration immobilière (ORI)
sur le territoire de la commune de Chambéry

PV de Synthèse

1

Table des matières

1. Rappel Réglementaire et Procédure	3
2. Objet de l'enquête	3
3. Rappel sur l'organisation et le déroulement de l'enquête	3
3.1. Organisation générale	3
3.2. Déroulement de l'enquête Publique	3
3.3. L'objet du procès-verbal de synthèse.....	4
4. Réponses attendues du Maître d'ouvrage sur les avis et contributions reçus	5
4.1. Bilan quantitatif de la participation du public.....	5
4.2. Contributions reçues des PPA/Services/Acteurs.....	5
4.2.1. Avis de la DDT du 01 décembre 2023.....	5
4.2.2. Avis de l'UDAP – avis du 04/12/2023.....	7
4.2.3. Avis ARS du 29/11/2023.....	9
4.2.4. Avis SDIS du 29/11/2023.....	10
4.3. Contributions reçues du public.....	11
4.4. Remarques et interrogations du Commissaire Enquêteur sur le projet	40
4.4.1. Choix des immeubles Prioritaires.....	40
4.4.2. Périmètre de l'ORI	42
4.4.3. Calendrier, Accompagnement social.....	42
4.4.4. Choix du concessionnaire et durée du mandat.....	43
5. Signature du Procès-verbal de synthèse	45

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à une opération de restauration immobilière (ORI) sur le territoire de la commune de Chambéry.

PV de Synthèse

2

1. Rappel Réglementaire et Procédure

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre ou transmet, dans un délai de huit jours, au responsable du projet, les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le responsable du projet, plan ou programme, dispose d'un délai de huit jours pour produire ses observations.

2. Objet de l'enquête

La ville de CHAMBERY souhaite engager une opération de Restauration Immobilière (ORI), avec la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique de Travaux (D.U.P.T.) rendant obligatoires des travaux de réhabilitation sur une liste ciblant onze immeubles en difficulté.

La liste proposée comprend 11 immeubles anciens, dont 11 copropriétés, représentant environ 47 logements sur les secteurs : Ilot Montmélian-Italie - Ilot Lans-Sénat - Faubourg Reclus.

La présente procédure a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 11 Juillet 2023.

3. Rappel sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

3.1. Organisation générale

Par décision du Tribunal Administratif de Grenoble, j'ai été nommé en date du 29 novembre 2023 pour instruire l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à une opération de restauration immobilière (ORI) sur le territoire de la commune de Chambéry (Ilot Montmélian-Italie - Ilot Lans-Sénat - Faubourg Reclus).

3.2. Déroulement de l'enquête Publique

- L'enquête publique a été organisée sur une durée de dix-huit (18) jours consécutifs du **lundi 12 février 2023 à 00h00 au jeudi 29 février à 23h59**. Le délai réglementaire pour ce type de procédure étant de 15 jours.
Durant cette période, le public a pu prendre connaissance sans problème du dossier et formuler ses remarques sur le registre papier aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie de quartier Centre-Laurier et sur le formulaire en ligne.
- J'ai tenu trois permanences présentiellees dans les locaux de la mairie de quartier Centre-Laurier de Chambéry à des dates choisies pour donner plusieurs possibilités d'accès aux habitants :
 - o le mercredi 14 février de 15h00 à 17h.
 - o le lundi 19 février de 13h00 à 15h00.
 - o le jeudi 29 février de 16h00 à 18h0.

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à une opération de restauration immobilière (ORI) sur le territoire de la commune de Chambéry

PV de Synthèse

3

J'ai disposé de moyens satisfaisants pour travailler et recevoir le public.
Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et dans un climat non conflictuel. Il n'a été noté aucun incident susceptible de nuire au bon déroulement de la procédure.
La publicité réservée à cette enquête publique a été conforme aux textes en vigueur.

3.3. L'objet du procès-verbal de synthèse

L'objet du PV de synthèse est de communiquer au porteur du projet, plan ou programme, la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête afin de lui permettre d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public et les services ayant participé à l'enquête.

En vue de la rédaction de mon rapport et de mes conclusions, je vous fais part des remarques/suggestions/doléances détaillées ci-après pour lesquelles je souhaite recueillir vos observations/réponses.

NOTA BENE :

La partie du PV comprise entre les pages 5 et 43 est intégralement insérée dans le § 7 dans un souci de commodité de lecture.

5. Signature du Procès-verbal de synthèse

Relatif à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à une opération de restauration immobilière (ORI) sur le territoire de la commune de Chambéry. (Ilot Montmélian-Italie - Ilot Lans-Sénat - Faubourg Reclus)

L'enquête publique s'étant terminée le 29 février 2024, le procès-verbal de synthèse a été transmis et commenté le 4 mars 2024 à Mme Camille Blaison (Cheffe de projet centre ancien Ville de Chambéry) avec copie à Mme Claire PROST (adjointe Cheffe de Pôle Préfecture).

Le 4 mars 2024

à AIX les BAINS

**Le Commissaire Enquêteur
F GOULVEN**



Monsieur Gaëtan PAUCHET, chargé de la politique de la ville, de la vie sociale des quartiers et du logement de la jeunesse et de la vie étudiante, accuse réception du présent Procès-Verbal de Synthèse.

En date du : 11/03/2024

Le représentant de la Ville de CHAMBERY (Monsieur Gaëtan PAUCHET).

Gaëtan PAUCHET



Réponses/Observations apportées au PV de synthèse par la Ville de CHAMBERY et remises au commissaire Enquêteur.

En date du : 18/03/2024

Le représentant de la Ville de CHAMBERY (Monsieur Gaëtan PAUCHET).

Gaëtan PAUCHET



Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à une opération de restauration immobilière (ORI) sur le territoire de la commune de Chambéry

PV de Synthèse

45

Comme indiqué à l'article 7 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur établit un rapport sur le déroulement de l'enquête, objet du présent document.

Les conclusions et avis motivés sont présentés dans un document séparé.

Fait à Aix les Bains, le 25 mars 2024

Le Commissaire Enquêteur

Frédéric GOULVEN

