

# Opération de Restauration Immobilière

## Centre-ville de Guebwiller



## Dossier d'enquête publique

**Octobre 2023**

Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière

Accusé de réception en préfecture  
068-216801126-20231113-DCM1311-03-DE  
Date de réception préfecture : 16/11/2023



# Sommaire

<b>1. Plans de situation.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Désignation des immeubles concernés.....</b>	<b>9</b>
<b>3. Etat d'occupation des immeubles.....</b>	<b>10</b>
<b>4. Notice explicative.....</b>	<b>11</b>
A. Objet de l'opération.....	11
A.1. Réinvestir le parc privé existant, axe programmatique fondamental du PLH.....	11
A.2. L'amélioration de la qualité du parc existant en centre-ville constitue l'axe 1 de l'ORT.....	12
A.3. Déclinaison opérationnelle.....	13
A.3.1 L'OPAH-RU 2021-2026.....	15
A.3.2. L'ORI.....	18
B. Programme global des travaux.....	20
B.1. Prescriptions générales.....	20
B.1.1. Documents et règlements principaux à prendre en compte.....	20
B.1.2. Dispositions relatives aux parties communes.....	23
B.1.3. Dispositions relatives aux parties privatives.....	25
B.2. Programme par immeuble.....	30
C. Situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments.....	33
<b>5. Estimations financières.....</b>	<b>34</b>
A. Estimation de la valeur des immeubles avant restauration.....	34
B. Estimation sommaire du coût des restaurations.....	34
<b>Annexe.....</b>	<b>35</b>

Le présent dossier est établi en vue de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative à l'Opération de Restauration Immobilière de Guebwiller.

Le contenu du dossier est conforme à l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme et comprend:

1° Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;

2° La désignation du ou des immeubles concernés ;

3° L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;

4° Une notice explicative qui :

a) Indique l'objet de l'opération ;

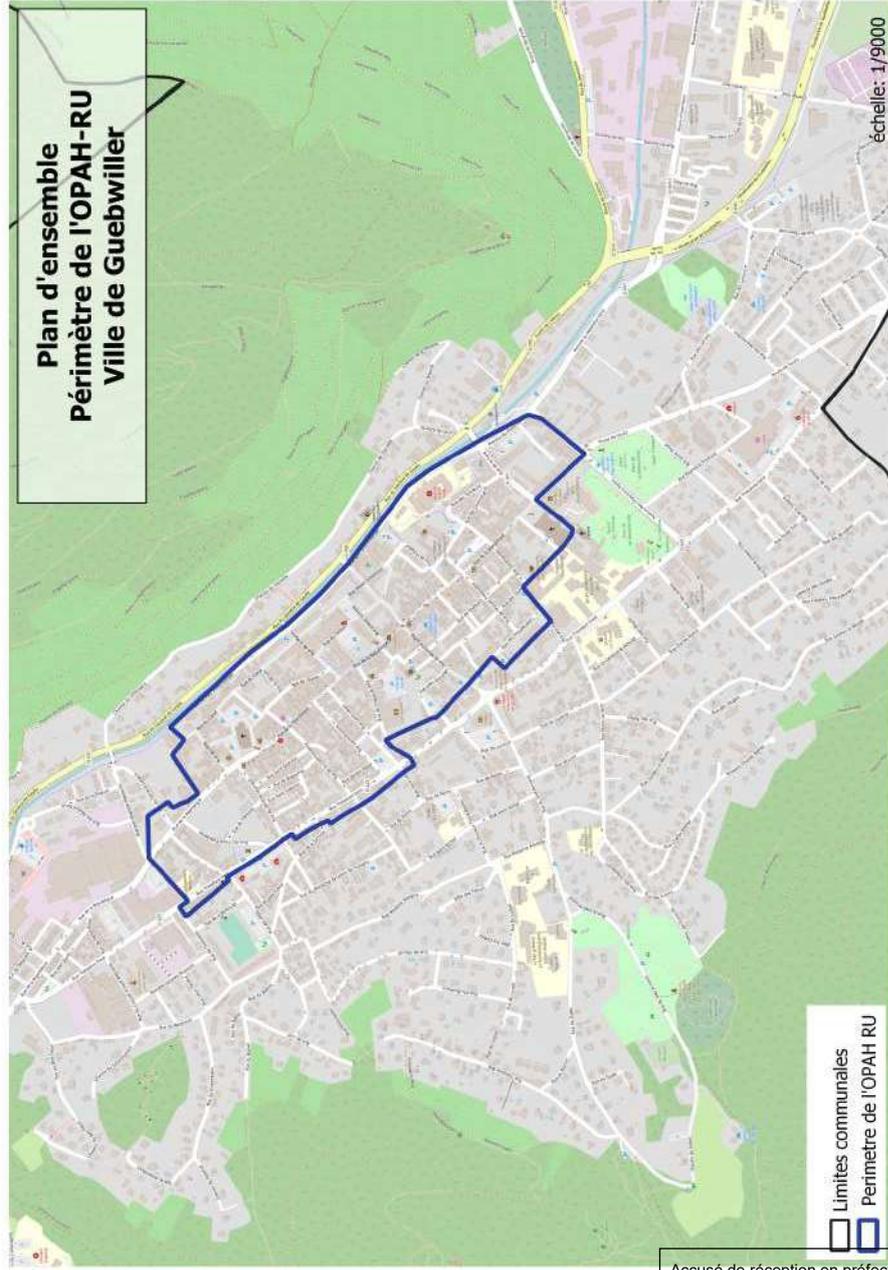
b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;

c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;

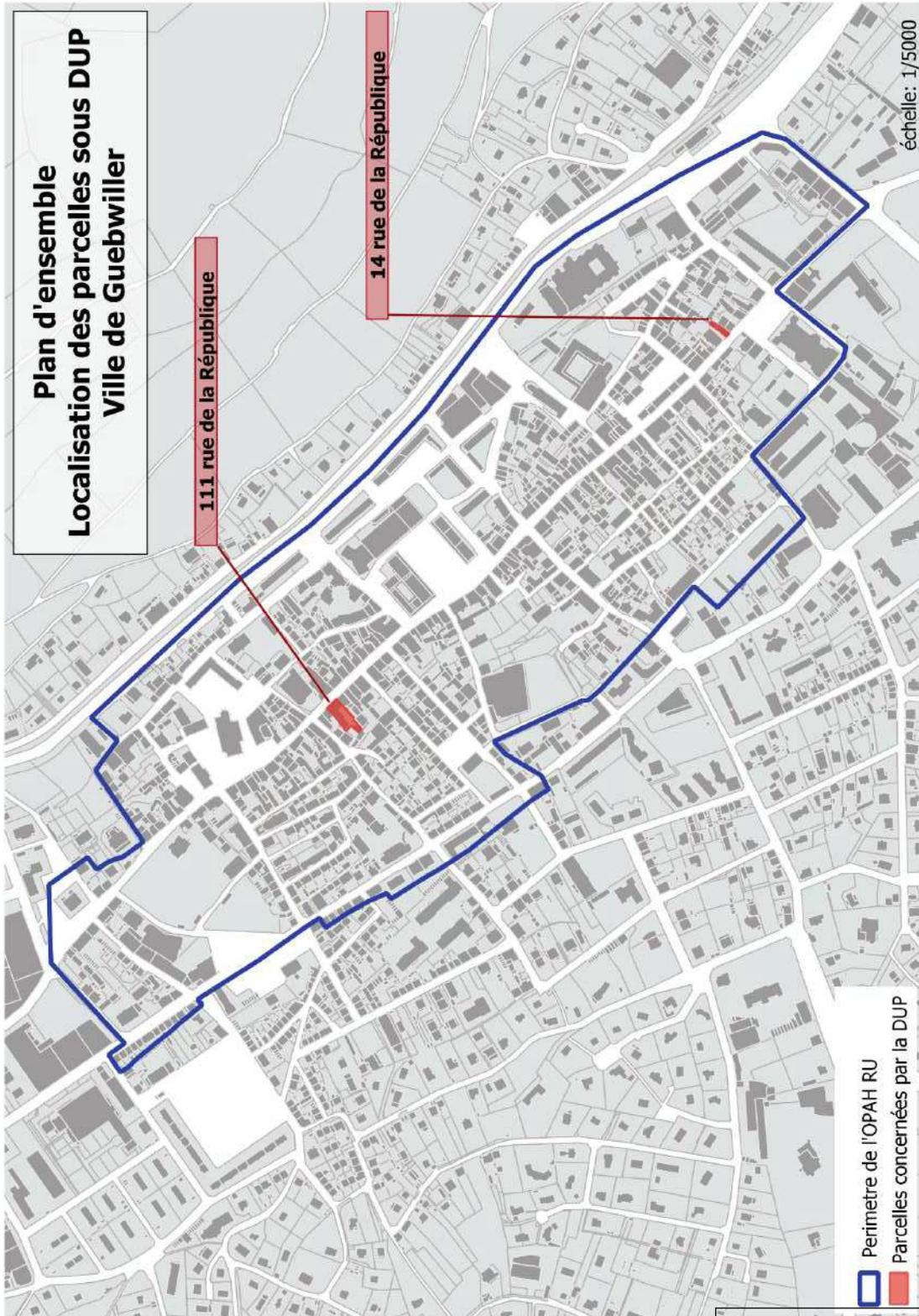
5° Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

# 1. Plans de situation

Les bâtiments concernés par la Déclaration d'Utilité Publique et leur terrain d'assiette au sein de la commune de Guebwiller sont localisés et délimités sur les plans suivants.



Accusé de réception en préfecture  
068-216801126-20231113-DCM1311-03-DE  
Date de réception préfecture : 16/11/2023



Accusé de réception en préfecture  
068-216801126-20231113-DCM1311-03-DE  
Date de réception préfecture : 16/11/2023



Accusé de réception en préfecture  
 068-216801126-20231113-DCM1311-03-DE  
 Date de réception préfecture : 16/11/2023



**Plan détaillé**  
**Localisation des parcelles sous DUP**  
**Ville de Guebwiller**

**111 rue de la République**

**Parcelles concernées par la DUP**

échelle: 1/250

Accusé de réception en préfecture  
 068-216801126-20231113-DCM1311-03-DE  
 Date de réception préfecture : 16/11/2023

## 2. Désignation des immeubles concernés

Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )	Niveaux habitables	Nombre total de logements*	Nombre total de commerces	Statut de propriété	Nombre de propriétaires
14 rue de la République	50-106	107	R+2+combles	2	1	Monopropriété	1 propriétaire 1 bailleur
111 rue de la République	40-212	570	R+2+combles	4	6	Monopropriété	1 propriétaire 1 bailleur

\* Le nombre de logements indiqué dans ce tableau est issu des fichiers Majic, qui sont des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Dans les deux immeubles concernés par le programme de travaux, le constat visuel depuis l'extérieur laisse présumer un nombre supérieur de logements.

### 3. Etat d'occupation des immeubles

Adresse	Référence cadastrale	Nombre total de logements*	Nombre total de commerces	Statut de propriété	Etat d'occupation
14 rue de la République	50-106	2	1	Monopropriété	vacance totale
111 rue de la République	40-212	4	6	Monopropriété	vacance totale

\* Le nombre de logements indiqué dans ce tableau est issu des fichiers Majic, qui sont des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Dans les deux immeubles concernés par le programme de travaux, le constat visuel depuis l'extérieur laisse présumer un nombre supérieur de logements.

## 4. Notice explicative

Guebwiller est la ville-centre de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (CCRG). Elle concentre  $\frac{1}{3}$  de la population de cet Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

### A. Objet de l'opération

#### A.1. Réinvestir le parc privé existant, axe programmatique fondamental du PLH

La CCRG a élaboré son **premier PLH**, pour la période allant de 2022 à 2028. Il y est indiqué que le pôle urbain, regroupant les 4 communes principales: Guebwiller, Soultz, Issenheim et Buhl, affiche des signes de fragilité : vacance, parc privé dégradé voire indigne (localisé essentiellement dans les centres villes de Guebwiller, Soultz et Buhl), fragilisation des copropriétés, précarité énergétique, accès et maintien dans le logement des plus fragiles.

La commune de Guebwiller concentre 61% du parc public de la CCRG.

Le centre-ville de Guebwiller a connu une décroissance démographique plus forte que le reste de la commune (-1,17% par an sur la période 2010-2015, contre -0,25% à l'échelle communale). Il affiche un taux d'occupation un peu plus faible que le reste de la commune de Guebwiller, et offre en majorité un parc locatif privé. Le taux de vacance y est également plus élevé (9,7%) qu'au sein de l'EPCI (8,0% en 2015).

Une des ambitions de la CCRG au titre de son PLH est de "prévenir la déqualification d'une partie du parc existant et notamment sur le pôle urbain en faisant du réinvestissement de ce parc un axe programmatique fondamental". Ainsi, la valorisation du parc de logements existant constitue une des quatre orientations du PLH. A ce titre, la CCRG a défini 4 axes de travail:

1. Lutter contre les situations de mal logement.
2. Lutter contre la précarité énergétique
3. Reconquérir le parc vacant dans une logique de développement du territoire et maîtrise de la consommation foncière.
4. Accompagner les copropriétaires dans la prévention de la dégradation de leur logement / copropriété

Concernant le pôle urbain, l'OPAH-RU mise en place depuis 2021, vise à traiter ces problématiques. Cette opération est détaillée plus loin. Sur le reste du territoire, le PIG « Habiter Mieux 68 », mis en place par le Département du Haut-Rhin et l'ANAH, et auquel la CCRG adhère depuis 2018, reste en vigueur. Le territoire s'est fixé, en lien avec l'ANAH et le

Département, un objectif de rénovation de 24 logements occupés par des propriétaires occupants avec l'aide Habiter Mieux Sérénité dans le cadre du PIG.

Les objectifs du PLH pour la commune de Guebwiller de 2022 à 2028 sont de produire 384 logements, dont 37 en sortie de vacance.

## A.2. L'amélioration de la qualité du parc existant en centre-ville constitue l'axe 1 de l'ORT

La Ville de Guebwiller, avec l'accompagnement de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, a été retenue parmi les 222 Villes du programme Action Cœur de Ville (ACV).

Une convention-cadre ACV a été signée le 8 septembre 2018 entre la Ville de Guebwiller, la CCRG, l'État et l'ensemble des partenaires institutionnels.

La loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a fait évoluer le cadre national Action Cœur de Ville en introduisant la procédure d'Opération de Revitalisation de Territoire, nouvel outil à disposition des collectivités. Cet outil vise à lutter contre la dévitalisation des centres-villes, en développant une approche intercommunale et en disposant d'un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, économie, commerce, politiques sociales, équipements publics, mobilités...).

Dans le cadre d'Action Cœur de Ville, la CCRG a porté une étude sur la redynamisation commerciale et artisanale des centralités du pôle urbain, ainsi qu'une étude pré-opérationnelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le pôle urbain (Guebwiller, Soultz, Issenheim et Buhl). Les problématiques identifiées dans l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU étaient essentiellement:

- une évolution démographique négative
- un marché immobilier tourné essentiellement vers l'ancien
- un parc privé ancien, présentant des dégradations importantes
- une vacance du parc localisée dans les centres

Les conclusions des études commerciales et habitat ont permis de définir les périmètres d'intervention ORT et de justifier une stratégie de redynamisation à l'échelle du pôle urbain par la mise en œuvre d'actions matures.

La valorisation du parc de logements existant en améliorant la qualité du parc de logements privés anciens, en luttant contre la dévitalisation des centralités des territoires, en luttant contre la vacance, fait partie de la stratégie de redynamisation de la Communauté de Communes et des communes du pôle urbain portée par l'ORT.

La convention ORT ouvre droit au dispositif fiscal Denormandie.

Le 1er axe de l'ORT est de "développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville".

### **Axe 1 – Développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville**

#### **LES OBJECTIFS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE GUEBWILLER ET DES COMMUNES DU POLE URBAIN :**

*Avec la mise en œuvre d'une OPAH-RU multi-sites, la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller a pour ambition de requalifier le parc de logements des communes de Guebwiller, Soultz, Issenheim et Buhl en apportant une réponse aux problématiques d'habitat indigne, d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, de vacance, ...et ainsi d'améliorer le niveau d'attractivité du territoire.*

*Par ailleurs, afin de redynamiser et développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville, les communes du pôle urbain auront pour objectifs principaux :*

*> de lutter contre l'habitat dégradé y compris la fragilisation des copropriétés, la précarité énergétique,  
> de développer l'accessibilité des logements, une offre de grands logements adaptés aux familles mais aussi maintenir une offre de 2/3 pièces du fait du desserrement des ménages*

*Pour ce faire des actions incitatives (OPAH-RU) ou des actions plus coercitives (ORI) seront mises en œuvre.*

Les autres axes de l'ORT sont:

Axe 2 – Favoriser un développement économique, commercial et artisanal équilibré

Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

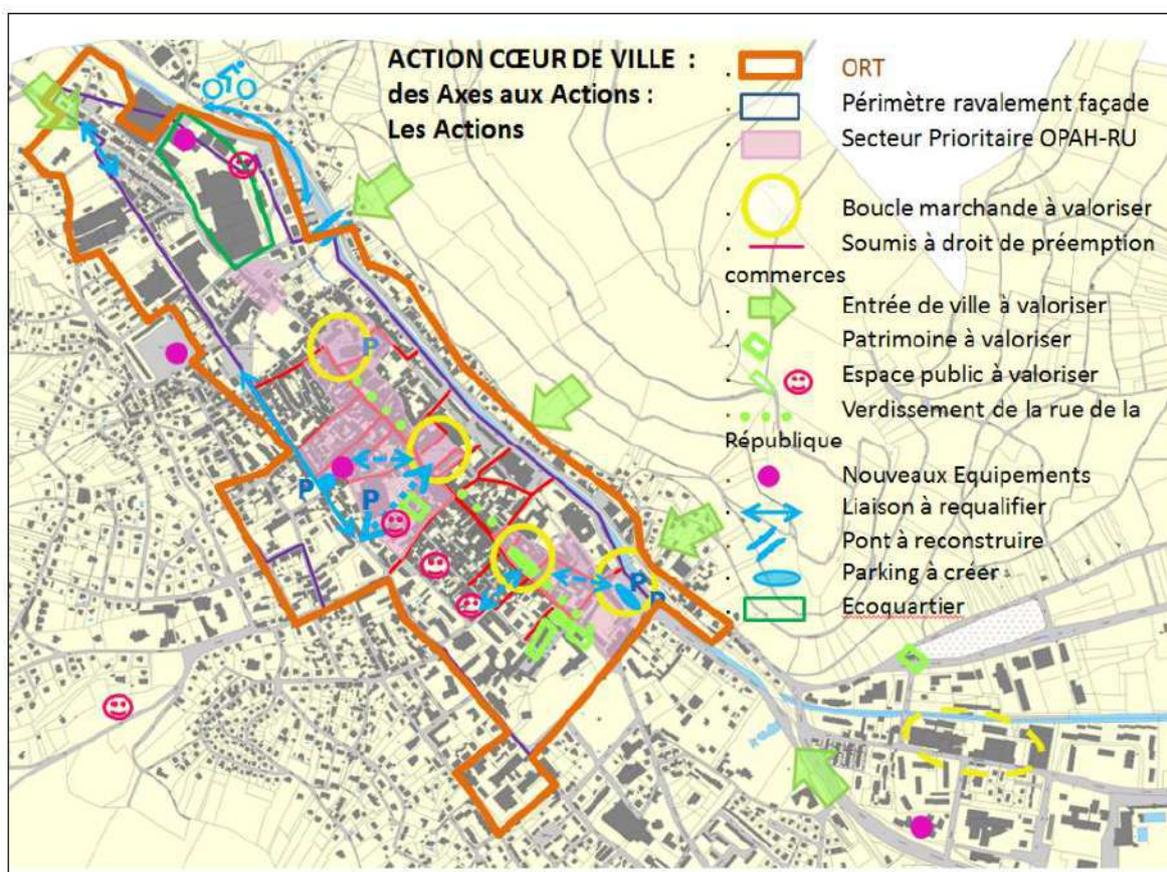
Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics

## **A.3. Déclinaison opérationnelle**

Aux termes de la convention d'ORT, "la stratégie de redynamisation de la Ville de Guebwiller s'appuiera :

- Sur le développement d'une nouvelle offre d'habitats afin d'accueillir de nouvelles familles, en travaillant sur l'habitat existant et sur une offre nouvelle afin de lutter contre l'habitat dégradé y compris la fragilisation des copropriétés, la précarité énergétique et développer l'accessibilité des logements, une offre de grands logements adaptés aux familles mais aussi maintenir une offre de 2/3 pièces du fait du desserrement des ménages.
- Sur le soutien à l'activité économique en accompagnant et soutenant l'installation d'activités complémentaires aux activités existantes afin de tendre vers la création de boucle marchande en centre-ville, en soutenant l'animation de l'espace public, en aidant au développement de l'offre numérique afin de faciliter l'achat de proximité et le service au public ayant le moins de capacité de se déplacer.

- Sur le développement de l'accessibilité du centre-ville en redéfinissant le partage de son espace public afin de permettre une meilleure accessibilité des différents usagers et ainsi améliorer son attractivité et en agissant sur les différents modes de déplacements afin de s'adapter aux différents usagers.
- Sur la mise en valeur de son patrimoine et de son environnement en re-théâtralisant ses espaces publics pour servir de cadre aux autres axes et ainsi en accentuer les effets
- Et sur l'adaptation des équipements scolaires et sportifs afin de répondre aux nouveaux besoins des usagers afin de préserver son attractivité et en développant pour cela une vision à long terme.



### A.3.1 L'OPAH-RU 2021-2026

L'OPAH-RU est un dispositif mis en place pour cinq ans, mobilisant des aides financières de plusieurs partenaires afin de permettre aux propriétaires de réaliser des travaux de réfection globale, d'amélioration énergétique ou d'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

La convention d'OPAH-RU a ainsi listé les champs d'intervention suivants:

- Traitement de l'habitat indigne et très dégradé
- Amélioration de la performance énergétique du parc
- Traitement de la vacance
- Accompagnement à l'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite
- Mise en valeur du patrimoine architectural
- Investigation des copropriétés pour une meilleure connaissance des situations
- Contrôle de la décence des logements
- Accompagnement à la montée en charge d'un parc locatif de qualité

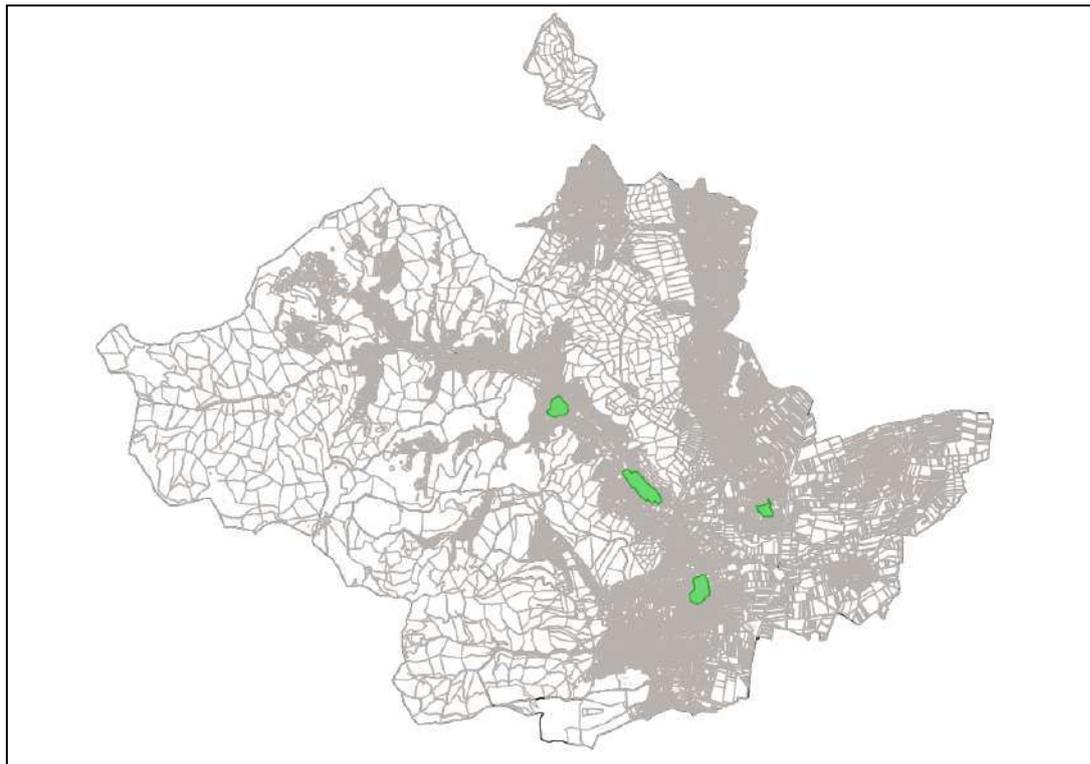
Et retenu ces orientations:

- Renforcer l'attractivité des centres anciens en favorisant la dynamique de réhabilitation
- Réduire de 30% le parc privé dégradé sur Guebwiller et Soultz et de 15% sur Issenheim et Buhl
- Réduire de 20% les logements vacants de plus de 2 ans
- Accompagner le renouvellement urbain des secteurs par une mise en valeur des espaces architecturaux et patrimoniaux communs
- Avoir une connaissance plus fine des copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire du pôle urbain et accompagner la réfection énergétique

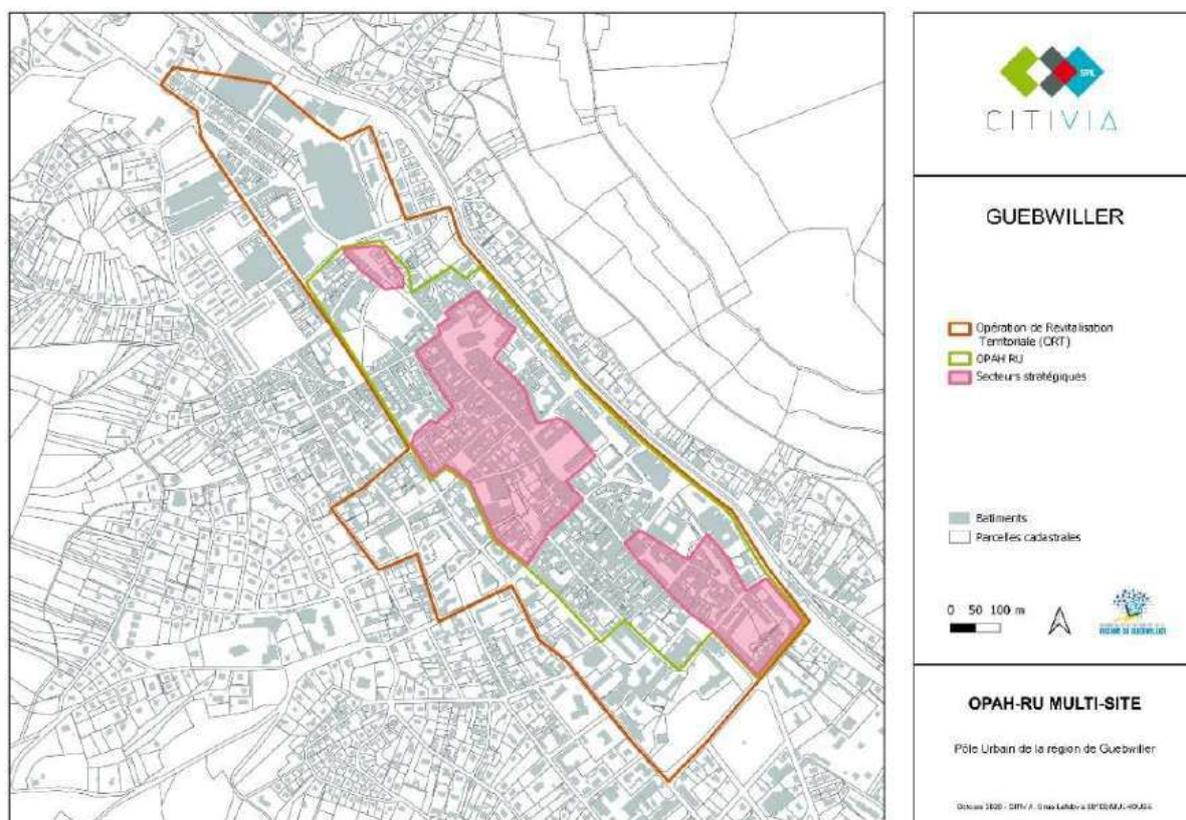
Les objectifs quantitatifs globaux de la convention sont évalués à 262 logements pour un montant global de travaux de réhabilitation évalué à près de 8 822 00 € HT.

	Habitat indigne / parc dégradé	décence	précarité énergétique	adaptation perte d'autonomie	vacance	copropriétés fragiles	mise en valeur du patrimoine
	logements					copropriétés	bâtiments
Guebwiller	37	9	50	10	37	5	54
Issenheim	8	2	20	5	3	1	42
Soultz	26	7	10	4	19	2	23
Buhl	3	1	4	2	5	1	6
<b>TOTAL</b>	<b>74</b>	<b>19</b>	<b>84</b>	<b>21</b>	<b>64</b>	<b>9</b>	<b>125</b>

Le périmètre de l'OPAH-RU multisites, au sein de la CCRG, est le suivant:



Le périmètre de l'OPAH-RU de Guebwiller est intégré dans le périmètre de l'ORT:

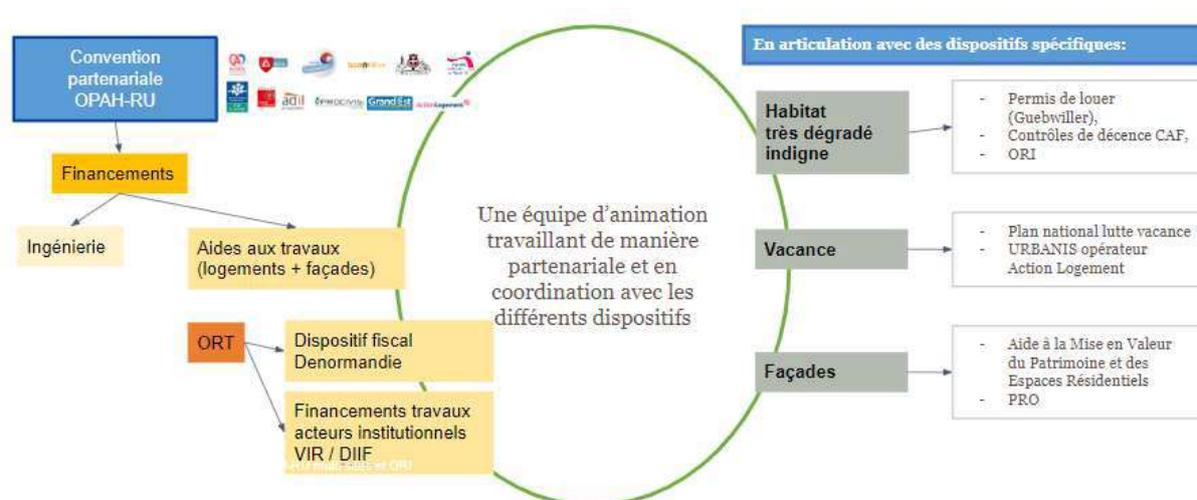


Un suivi-animation a été mis en place par la CCRG permettant d'accompagner le propriétaire dans la recherche de devis et le pilotage du chantier, jusqu'à la réception des travaux. Les propriétaires seront également assistés dans le montage des dossiers de subventions jusqu'au paiement.

A la fin de la première année d'OPAH-RU à Guebwiller, 10 dossiers ont été déposés et agréés pour la commune de Guebwiller (sur 16 dans l'OPAH-RU)

- 4 en habitat indigne / parc dégradé
- 2 en précarité énergétique
- 2 en sortie de vacance
- 2 en valorisation des façades

### L'articulation de l'OPAH-RU avec les autres dispositifs d'intervention sur le parc privé



La Ville de Guebwiller a mis en place :

- le **permis de louer** afin d'empêcher la location de logement dégradé voire indigne et d'affiner sa vision sur le parc de logement locatif de la Ville.
- la **taxe sur les logements vacants**
- une **subvention liée au ravalement des façades** en 2020 et un Périmètre de Ravalement Obligatoire (PRO)

Concernant l'offre nouvelle, la Ville de Guebwiller a mené l'étude du plan directeur des friches du Haut de la Ville et poursuit l'opération de reconquête des espaces CartoRhin en centre-ville.

### A.3.2. L'ORI

L'ORI souhaitée par la Ville de Guebwiller répond aux enjeux de valorisation du parc existant et de sortie de vacance, inscrits dans le PLH et dans l'ORT.

Il est indiqué dans la convention d'ORT qu'en parallèle de l'OPAH-RU, la ville de Guebwiller et les communes du pôle urbain envisagent la mise en place d'actions plus coercitives afin d'inciter et éventuellement d'obliger les propriétaires à faire des travaux conséquents sur le patrimoine (immeubles les plus dégradés) dans un environnement urbain qui se transforme, en utilisant si nécessaire la procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) avec Déclaration d'Utilité Publique (DUP travaux). Et effectivement, l'axe 1 spécifie que "La Ville de Guebwiller souhaite le développement d'opération de recyclage de logements existants type ORI dans le cadre de l'OPAH-RU."

L'ORI constitue le volet foncier de l'ORT. Il y est indiqué que "cette action coercitive sera prioritairement mise en place sur les immeubles repérés dégradés".

Des immeubles ont été identifiés dans l'étude pré-opérationnelle, puis une étude de faisabilité a été menée dans le périmètre de l'OPAH-RU de Guebwiller, sur une demie-douzaine d'immeubles, repérés particulièrement dégradés, et non traités malgré les aides incitatives mises en place sur le territoire. Ces immeubles en mauvais état nuisent à la qualité urbaine et résidentielle du centre-ville.

A l'issue de cette étude, la Ville de Guebwiller a fait le choix de concentrer son action coercitive sur les immeubles:

- manifestement dégradés,
- ayant une position stratégique dans le centre-ville, en lien avec l'artère commerçante centrale rue de la République, ses projets d'aménagement urbain, son périmètre de ravalement obligatoire
- présentant une qualité architecturale,
- présentant une vacance de longue durée
- dont les propriétaires ne manifestent pas leur volonté de valoriser leur bien et de remettre sur le marché les logements, malgré les propositions qui leur ont été faites de les accompagner dans la cadre de l'OPAH-RU, pour bénéficier de conseils et de subventions pour la réalisation de leurs travaux

Deux immeubles ont ainsi été retenus prioritairement pour la mise en oeuvre d'une ORI. L'intervention publique est jugée nécessaire pour permettre à terme la revalorisation de ces biens, et la remise sur le marché des logements.

La Ville a échangé à de nombreuses reprises avec chacun de ces propriétaires, depuis au moins 2020. Elle les a sensibilisés à l'état de dégradation et à la vacance persistante de leur

bien, et les a encouragés à venir échanger avec elle sur leurs projets. Les propriétaires ont également été informés de l'OPAH-RU dès son démarrage, et invités à participer à une réunion publique. L'ensemble des propriétaires d'immeubles pressentis en ORI ont été convoqués en mairie.

Malgré les nombreuses démarches de la Ville, et de l'équipe d'animation en charge de l'OPAH-RU, les propriétaires n'ont pas donné de suite tangible, et n'ont pas manifesté leur intention de requalifier durablement leur bien.

La finalité de l'ORI est de contraindre les propriétaires à engager les travaux rendus obligatoires. Le recours au recyclage public de ces biens, via une acquisition, voire même une expropriation, n'est pas un objectif en soi, mais une solution de dernier recours, en cas de blocage persistant des propriétaires. Les propriétaires concernés par l'obligation de travaux seront accompagnés par l'équipe en charge de l'animation de l'OPAH-RU, pour les renseigner sur les aides financières mobilisables, et monter, s'ils souhaitent avoir recours au subventions, les dossiers adéquats.

## B. Programme global des travaux

---

Dès lors que les travaux de restauration immobilière sont prescrits par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique, ils deviennent obligatoires.

De manière générale, l'intégralité des normes en vigueur doivent être respectées.

Les prescriptions de travaux comprennent des prescriptions dites « générales », qui rappellent les principales normes et réglementations en vigueur, et les préconisations portant sur la réfection et la mise en valeur des parties communes, et la mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité des logements.

Et des prescriptions dites "particulières", qui sont spécifiques à l'immeuble, au vu de sa configuration, de son état et de sa qualité.

L'attention des propriétaires est par ailleurs attirée sur le fait qu'en application de l'article R 421-14 du code de l'urbanisme, les travaux prescrits dans le cadre de l'opération de restauration immobilière sont soumis à permis de construire.

### B.1. Prescriptions générales

#### B.1.1. Documents et règlements principaux à prendre en compte

Un programme global de travaux est fixé pour chaque immeuble. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'urbanisme ainsi que la réglementation en vigueur, dont les principaux documents et règlements sont rappelés ici:

#### Normes générales d'habitabilité

- Code de la construction et de l'habitation
- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000).
- Décret n° 87-149 du 6 Mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.
- Article R 321-12 à R.321-22 du Code de la construction et de l'habitation sur les conditions d'attribution des aides de l'Agence nationale de l'habitat, et réglementation technique de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat en cas de recours aux aides de l'ANAH

- Règlement Sanitaire Départemental du Haut-Rhin approuvé par arrêté préfectoral le 2 juillet 1979, modifié par plusieurs arrêtés préfectoraux et mis à jour au 21 janvier 2004
- Circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants, et à la protection contre l'incendie.
- Arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation.
- Réglementation électrique : Arrêté du 12 novembre 1976, normes et directives EDF.
- Réglementation de sécurité contre l'incendie : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

### **Salubrité et lutte contre le saturnisme**

- Articles L 1331-22 et 23 du Code de la santé publique relatifs à la définition des locaux insalubres ou impropres à l'habitation
- Articles L. 1334-1 à 12 du Code de la santé publique sur la lutte contre la présence de plomb
- Articles L. 1334-12-1 à 17 du Code de la santé publique relatif à la lutte contre la présence d'amiante
- Article L 1311-1 du Code de la santé publique relatif aux règles générales d'hygiène et de salubrité des habitations (décret en attente de publication)
- Arrêté du 2 janvier 2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition.
- Décret n°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

### **Performances énergétiques propres au bâti existant**

- Articles R.111-22 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation
- Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance

énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.

- Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.
- LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, Article 5 : "L'Etat se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020".
- LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, relatif à l'établissement d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou d'un Audit énergétique, et fixant des objectifs en matière de performance énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour les bâtiments existants.
- LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, fixant les conditions de réalisation des travaux d'efficacité énergétique.
- Décret n°2017-312 du 9 mars 2017 relatif à l'intégration de la performance énergétique aux caractéristiques du logement décent.
- Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

### **Patrimoine bâti**

- Article L. 132-1 et suivants du Code de construction et de l'habitation relatif au ravalement des immeubles
- Code du Patrimoine et notamment les articles L. 621-1 à L.621-42 du Code du patrimoine relatif aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, les articles L.531-14 à L.531-19 relatifs aux découvertes fortuites.

Selon les dispositions des précédents articles, les travaux réalisés aux abords des monuments historiques sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Le maître d'ouvrage est tenu d'informer le service régional de l'archéologie de toute découverte fortuite d'objet ou vestige pouvant intéresser l'histoire et l'archéologie, qui pourra être effectuée au cours des travaux.

## Règlements locaux

- Plan Local d'Urbanisme de Guebwiller approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 06/12/2017
- Arrêté municipal du 20 juin 2019 relatif à la campagne de ravalement obligatoire de façades, à l'approbation du règlement et du périmètre. Cahier de prescriptions générales, annexe du règlement de ravalement obligatoire
- Règlement d'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales de la communauté de communes de la région de Guebwiller, dont la mise à jour a été approuvée par le Conseil de Communauté du 8 décembre 2022

Les dispositions suivantes portent sur la nature des travaux qui sont précisés dans les fiches individualisées par immeuble. Elles reprennent:

- la réfection et mise en valeur des parties communes
- la réhabilitation des parties privatives avec la mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité des logements

### **B.1.2. Dispositions relatives aux parties communes**

#### Protection du patrimoine bâti

Les travaux de restauration qui seront mis en œuvre devront être réalisés de façon à respecter la qualité architecturale des édifices tant sur le plan esthétique que structurel. Toutes les interventions tendront à améliorer la qualité de vie des espaces habitables dans les immeubles, tout en préservant les spécificités constructives et ornementales du bâti.

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

Les sols, murs, seuils, plafonds seront protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau. Le gros œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) sera en bon état d'entretien. La couverture sera étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages d'accessoires seront en bon état. Les menuiseries extérieures seront étanches et en bon état.

Les peintures contenant des sels de plomb seront éliminées ou neutralisées. Il est notamment rappelé que tous les travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949,

et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb.

## **Façades**

Le principe de ravalement retenu est la conservation et la restauration des façades dans leur état initial mais également des décors, des menuiseries et des ferronneries.

L'objectif est ainsi de redonner aux façades leur « rôle technique » en leur rendant leur étanchéité mais également de les mettre en valeur d'un point de vue patrimonial.

## **Sécurité incendie**

Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, Modifié par Arrêté du 7 décembre 2020 :

Les bâtiments sont implantés, conçus, construits, exploités et entretenus dans l'objectif d'assurer la sécurité des personnes :

- En contribuant à éviter l'éclosion d'un incendie ;
- En cas d'incendie, en permettant de limiter son développement, sa propagation, ses effets sur les personnes et en facilitant l'intervention des secours.

Les bâtiments d'habitation sont classés en quatre familles du point de vue de la sécurité-incendie. Les immeubles concernés par l'ORI relèvent de la deuxième famille: habitations collectives comportant au plus trois étages sur rez-de-chaussée.

L'ensemble des règles relatives à la sécurité incendie pour les immeubles de deuxième famille doivent être respectés.

## **Circulations et locaux communs**

Dans les locaux à usage commun : vestibules, couloirs, escaliers, remises à voitures d'enfants, cabinets d'aisances, salles d'eau, locaux de gardiennage et autres analogues, les sols et les parois doivent être maintenus en bon état de propreté par tous les moyens non susceptibles de nuire à la santé.

Les gaines de passage des diverses canalisations, ainsi que les emplacements renfermant les compteurs sont maintenus en constant état de propreté, et d'entretien; leur accessibilité facile doit être conservée en permanence.

Dans les cours, courettes et allées de circulation, les dépôts d'ordures et détritiques de toute nature sont interdits même à titre temporaire. Les gravats doivent être évacués au fur et à mesure de l'exécution des travaux dont ils proviennent, et en tout état de cause, ne doivent pas s'opposer à la libre circulation des usagers.

Il est interdit d'exécuter des travaux donnant lieu à des émanations d'odeurs ou de fumées, de vapeur ou de gaz susceptibles de gêner le voisinage.

L'éclairage des parties communes doit être en bon état de fonctionnement.

La restauration des cages d'escalier aura pour objectif prioritaire :

- la restructuration des cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur et des paliers d'étages en bois
- de limiter les volées d'escaliers en bois au dernier niveau
- l'amélioration de l'accessibilité des espaces de circulation : porte, dispositif de fermeture des portes, barre d'appui, ascenseur,...
- la suppression des mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passage bas, etc.).

Chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, les travaux visent à :

- créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, garage vélos et à poussettes
- créer un accès aux logements pour remettre en service des logements vacants lorsque ceux-ci ont été supprimés dans le cadre de restructuration de locaux commerciaux ou de services.

### **B.1.3. Dispositions relatives aux parties privatives**

Les travaux prescrits ont pour objet d'offrir des logements conformes aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

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

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions suivantes :

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

### **Règles générales d'habitabilité**

Un logement comprend au minimum une pièce d'habitation et les pièces de service attenantes suivantes : cuisine ou coin cuisine, salle d'eau et cabinet d'aisance, celui-ci pouvant être situé dans la salle d'eau.

Dans les pièces affectées à l'habitation, les murs ainsi que les sols doivent assurer une protection contre l'humidité, notamment les remontées d'eaux telluriques.

L'éclairage naturel au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation, sans recourir à un éclairage artificiel. A cet effet, la pièce doit être munie de baies donnant sur un espace libre.

### **Normes dimensionnelles**

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

La surface habitable est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

Le logement doit disposer d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>. Les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à sept mètres carrés. Dans le cas d'un logement comportant une seule pièce principale ou constitué par une chambre isolée, la surface de ladite pièce doit être au moins égale à neuf mètres carrés.

Pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant dégagement ou cul de sac d'une largeur inférieure à deux mètres, ne sont pas prises en compte.

La hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres.

### **Ouverture et ventilation**

Les pièces principales et les chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération suffisante. La ventilation des logements et pièces isolées est générale et permanente.

## **Installation de cuisine ou coin-cuisine**

La cuisine ou coin cuisine est intérieur(e) au logement et comprend un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel sont installées l'eau potable froide provenant de la distribution publique, avec une pression et un débit suffisants à l'eau chaude. La cuisine est aménagée de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson à gaz ou électrique ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

## **Electricité**

Le logement est alimenté en électricité. L'installation doit répondre aux besoins normaux des usagers et assurer la sécurité des utilisateurs.

Les modifications apportées conduisant au remplacement ou au renforcement des circuits électriques doivent être conformes à la réglementation.

## **Gaz**

Lorsque le logement est alimenté en gaz, les locaux doivent être ventilés correctement. Les alimentations doivent être conformes à la réglementation en vigueur et préserver la sécurité des occupants.

Les conduits de fumée intérieurs ou extérieurs, fixes ou mobiles, utilisés pour l'évacuation des gaz de la combustion doivent être maintenus constamment en bon état d'entretien et de fonctionnement et ramonés périodiquement en vue d'assurer le bon fonctionnement des appareils et d'éviter les risques d'incendie et d'émanations de gaz nocifs dans l'immeuble, ainsi que les rejets de particules dans l'atmosphère extérieure.

## **Equipement sanitaire**

La salle d'eau est intérieure au logement, constitue une pièce séparée et comporte une baignoire ou une douche et un lavabo munis de siphons et alimentés en eau chaude et froide.

Le cabinet d'aisance est intérieur au logement, constitue une pièce séparée, à moins qu'il ne fasse partie de la salle d'eau, et est pourvu d'une cuvette à l'anglaise et d'une chasse d'eau.

Les sols de la salle d'eau et du cabinet d'aisance sont étanches, et les parois situées autour de la douche et de la baignoire sont protégées contre les infiltrations.

Les murs, plafonds et boiseries des cabinets d'aisance et salles d'eau doivent être maintenus en bon état d'entretien et de propreté. Les sols doivent être en parfait état d'étanchéité.

Les cabinets d'aisance doivent toujours disposer d'eau en permanence pour le nettoyage des cuvettes, et ils doivent être éclairés correctement.

Le cabinet d'aisance ne doit pas communiquer directement avec la pièce à usage de cuisine et les pièces où se prennent les repas.

Toutefois dans les logements d'une ou deux pièces principales, le cabinet d'aisances peut communiquer directement avec les pièces où se prennent les repas à l'exclusion de la cuisine; celui-ci doit être raccordé à l'égout ou à un système d'assainissement autre qu'une fosse fixe et muni de cuvette siphonnée et chasse d'eau.

## **Chauffage**

En conformité avec le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, le logement comporte une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

Les équipements de chauffage comportent un dispositif de réglage automatique de température.

## **Performance énergétique**

A partir du 1er janvier 2023, un logement donné à la location est qualifié d' « énergétiquement décent » lorsque sa consommation exprimée en énergie finale, estimée par un diagnostic de performance énergétique réglementaire, est inférieure à 450 kilowattheures par mètre carré de surface habitable et par an, soit l'équivalent des étiquettes A à F du diagnostic de performance énergétique. Le seuil de performance énergétique a vocation à baisser progressivement. Le seuil en vigueur devra être respecté.

En matière de confort thermique, le choix des matériaux isolants pour la réduction des déperditions énergétiques au niveau des parois vitrées et opaques, reste soumis au respect de la réglementation thermique dans l'existant.

Une attention doit être portée sur le bâti ancien et les matériaux à mettre en œuvre qui devront respecter les caractéristiques architecturales du bâti patrimonial.

## **Lutte contre le saturnisme**

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

## **Redistribution des logements**

La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

## B.2. Programme par immeuble

## 14 rue de la République

Référence cadastrale 05-106



### CARACTERISTIQUES GENERALES

<b>Immeuble à usage d'habitation et de commerce</b>	
Typologie	1 bâtiment en R+1 et 2 bâtiments en R+2
Epoque de construction	1900 bâtiment sur rue, 1950-1970 bâtiment arrière
Composition	2 logements* et 1 local commercial

\* Le nombre de logements indiqué dans ce tableau est issu des fichiers Majic, qui sont des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Le constat visuel depuis l'extérieur laisse présumer un nombre supérieur de logements.

### PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

<b>Parties communes :</b>	
Structure - gros oeuvre	Reprise
Couverture / zinguerie	Réfection
Charpente	Reprise ou réfection selon l'état de conservation
Façades / Étanchéité / Humidité tellurique	Réfection
Espaces communs / escaliers	Réfection
Réseaux	Mise aux normes
<b>Parties privatives :</b>	
Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de sécurité et de confort, y compris thermique

### PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

<b>Façade</b>	Remarquable, à conserver et restaurer
---------------	---------------------------------------

## 105-111 rue de la République

Référence cadastrale 40-212



### CARACTERISTIQUES GENERALES

<b>Immeuble à usage d'habitation et de commerce</b>	
Nombre de niveaux	4 bâtiments en R+2 + combles, 1 en R+1
Epoque de construction	1850 bâtiment sur rue, non renseigné sinon
Composition	4 logements* et 6 locaux commerciaux

\* Le nombre de logements indiqué dans ce tableau est issu des fichiers Majic, qui sont des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Le constat visuel depuis l'extérieur laisse présumer un nombre supérieur de logements.

### PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

<b>Parties communes :</b>	
Structure - gros oeuvre	Reprise
Couverture / zinguerie	Réfection
Charpente et ossature bois (planchers...)	Réfection selon l'état de conservation
Façades / Étanchéité / Humidité tellurique	Réfection
Espaces communs / escaliers	Réfection
Réseaux	Mise aux normes
Cour intérieure	Réfection
<b>Parties privatives :</b>	
Logements	Mise aux normes d'habitabilité, de sécurité et de confort, y compris thermique

### PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

<b>Façade</b>	Remarquable, à conserver et restaurer
---------------	---------------------------------------

## C. Situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments

Adresse	Référence cadastrale	nombre total de logements*	nombre total de commerces	Statut de propriété	Situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments
14 rue de la République	50-106	2	1	Monopropriété	Vacance totale
105-111 rue de la République	40-212	4	6	Monopropriété	Vacance totale. Constat de squatt en février 2023

\* Le nombre de logements indiqué dans ce tableau est issu des fichiers Majic, qui sont des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Dans les deux immeubles concernés par le programme de travaux, le constat visuel depuis l'extérieur laisse présumer un nombre supérieur de logements.

## 5. Estimations financières

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

En application de l'article R 313-24 du Code de l'urbanisme, la valeur des immeubles avant restauration a été estimée par la Direction départementale des Finances Publiques du Haut-Rhin, à **263 520 €**, conformément à l'avis en date du 16/10/2023. L'avis précise que la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération intègre aussi des indemnités de remploi estimées à 27 352 € et des aléas à 26 352 €.

### B. Estimation sommaire du coût des restaurations

Les coûts de travaux présentés ci-dessous, sont exprimés hors taxes, hors prestations intellectuelles et honoraires divers. Ils constituent des coûts moyens par mètre carré et par immeuble, et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le propriétaire lui-même.

Les coûts ont été estimés à partir d'un constat visuel de l'état extérieur des bâtiments, tels que visibles depuis l'espace public, les biens n'ayant pas pu être visités.

Le ratio retenu pour la réhabilitation des parties communes et des logements est de **2 000 € HT/m<sup>2</sup>**. Le coût global des travaux devant être réalisés au titre des prescriptions s'élèverait donc à 2 210 000 € HT.

Surface retenue pour le calcul (logements et parties communes)	Coût total des travaux de restauration (€ HT)
1105 m <sup>2</sup>	2 210 000 €

# Annexe

Avis du Domaine sur la valeur vénale des biens, en date du 16/10/2023

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques du Haut-Rhin  
Pôle d'évaluation domaniale du Haut-Rhin  
Cité administrative - Bâtiment B  
3 rue Fleischhauer  
68026 COLMAR Cedex  
Courriel : [ddfip68.pole-evaluation@ddfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip68.pole-evaluation@ddfip.finances.gouv.fr)

Le 16/10/2023

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Haut-Rhin

à

Monsieur le Maire de Guebwiller

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Aurélie MARTIG  
Courriel : [aurelie.martig@ddfip.finances.gouv.fr](mailto:aurelie.martig@ddfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 06 22 41 00 90

Réf DS : 13766299  
Réf OSE : 2023-68112-62653

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI)

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



**Nature du bien :** Deux ensembles immobiliers  
**Adresse du bien :** 14 et 111 rue de la République 68500 GUEBWILLER  
**Dépense prévisionnelle :** 317 224 € dont :  
Indemnité principale : 263 520 €  
Indemnités de emploi : 27 352 €  
Aléa : 26 352 €

## 1 - CONSULTANT

Commune de Guebwiller

Affaire suivie par : Daniel ZIMMERMANN

## 2 - DATES

de consultation :	22/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	05/10/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Opération de restauration immobilière

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition de deux immeubles dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (ORI).

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La ville de Guebwiller est située à l'entrée de la vallée du Florival, à équidistance de Colmar, Mulhouse et Thann, à proximité des axes routiers.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les parcelles sont accessibles et disposent d'un accès aux réseaux par la rue de la République.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Section	N°	Adresse/Lieudit	Superficie en ares
Guebwiller	05	106	14 rue de la République	1,07
	04	212	111 rue de la République	5,70
Total				6,77

14 rue de la République :



111 rue de la République :



3

#### 4.4. Descriptif

Nota : Les biens n'ayant pas été visités, le descriptif est réalisé selon les éléments en possession du service.

Les éléments développés ci-dessous sont notamment issus des fiches de diagnostic établies par l'agence Urbanis, fournies par le consultant.

##### Ensemble immobilier sis 14 rue de la République

Bien composé de trois bâtiments en enfilade, déclarés inoccupés.

Composition probable :

- Bâtiment A donnant sur la rue, édifié dans les années 1900 :

au rez-de-chaussée : local commercial

1<sup>er</sup> étage : logement vacant

- bâtiment B : édifié dans les années 1900, sur trois niveaux, combles aménagés. Accès indépendant.

au rez-de-chaussée : logement vacant

1<sup>er</sup> étage : logement vacant

- bâtiment C : édifié dans les années 1950/1970 sur trois niveaux

au rez-de-chaussée : logement vacant

1<sup>er</sup> étage : deux logements vacants

Absence de jardin, cour, places de stationnement.

Présomption de vétusté généralisée de l'intérieur du bâtiment. Bâti en voie de dégradation générale.

##### Ensemble immobilier sis 111 rue de la République

Bien composé de cinq bâtiments, déclarés vacants depuis de nombreuses années.

Composition probable :

- Bâtiment A donnant sur la rue, édifié en 1850 :

au rez-de-chaussée : local commercial

1<sup>er</sup> étage : logements vacants

- bâtiment B : sur trois niveaux, combles aménagés. Logements vacants.

- bâtiment C : sur trois niveaux, combles aménagés. Logements vacants.

- bâtiment D : au fond d'une cour, sur trois niveaux, combles aménagés. Logements vacants.

- bâtiment E : dans la cour, sur deux niveaux. En bardage bois.

Présence d'une cour.

Présomption de vétusté généralisée de l'intérieur du bâtiment. Bâti en voie de dégradation générale.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Surfaces de plancher déclarées par le consultant, conformément aux fiches diagnostic :

- Ensemble immobilier sis 14 rue de la République : 280 m<sup>2</sup>

- Ensemble immobilier sis 111 rue de la République : 470 m<sup>2</sup>

Les applications cadastrales restituent les surfaces suivantes :

- Ensemble immobilier sis 14 rue de la République : 122 m<sup>2</sup> (dont local professionnel : 28 m<sup>2</sup> et logement : 94 m<sup>2</sup>)

- Ensemble immobilier sis 111 rue de la République : 610m<sup>2</sup>(dont local professionnel : 170 m<sup>2</sup> et logement : 440 m<sup>2</sup>)

A défaut de relevés de surfaces et en l'absence de plans, les surfaces utiles retenues au titre de la demande d'évaluation correspondent aux surfaces mentionnées dans les applications cadastrales, soit :

- Ensemble immobilier sis 14 rue de la République : **122 m<sup>2</sup>**

- Ensemble immobilier sis 111 rue de la République : **610 m<sup>2</sup>**

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Au Livre foncier, les bien à évaluer est inscrit comme étant la propriété de :

- Ensemble immobilier sis 14 rue de la République : M. DI VITO Alexandre né le 27/08/1982 à Mulhouse

- Ensemble immobilier sis 111 rue de la République : Mme COURBOT Annabel née le 31/10/1971 à Mulhouse

### 5.2. Conditions d'occupation

Les bien sont évalués libre d'occupation, conformément aux informations fournis par le consultant.

## 6 - URBANISME

Les immeubles à évaluer, est situé en zone UA du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes de la région de Guebwiller dont la dernière procédure a été approuvée le 06/12/2017.

Définition de la zone UA donnée par le PLU :

« La zone UA correspond au cœur historique de la ville. »

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valorisation de l'immeuble sera réalisée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

<b>Indemnités principales estimées à</b>	<b>:</b>	<b>263 520 €</b>
Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.		
<b>Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à (**)</b>		<b>53 704 €</b>
<b>DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE A</b>		<b>317 224 €</b>

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

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 27 352 €. (Application du barème : Taux de 20 % jusqu'à 5 000 €, 15 % de 5 001 € à 15 000 € et 10 % au-delà de 15 000 €.)

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

(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 26 352 € (soit 10 % de l'indemnité principale).

**Cette estimation sommaire et globale ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées. Ainsi, désormais, toute opération amiable d'acquisition d'une ou plusieurs parcelles concernées par cette évaluation, avant ou après la date de Déclaration d'Utilité Publique, même inférieure au seuil de 180k€, devra faire l'objet d'une demande d'avis domanial détaillé préalable.**

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

## 11 - OBSERVATIONS

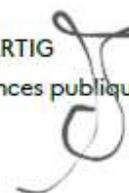
L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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

Pour le Directeur et par délégation,

Aurélie MARTIG  
Inspectrice des Finances publiques



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