



Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

Dossier d'enquête publique préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique

PIECE I : NOTICE EXPLICATIVE

Mairie de Gaillard
Service Urbanisme-Foncier
Date : 25 juillet 2025

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier

gaillard.fr



S O M M A I R E

PREFACE	3
1.) CONTEXTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT URBAIN MULTI-SITES	4
1.1.) Présentation du contexte territorial de la commune de Gaillard	4
1.2.) Présentation des axes structurants de la commune.....	5
1.3.) Liaisons urbaines et fonctionnelles entre les deux sites de projet retenus pour l'opération d'aménagement urbain multi-sites	7
1.4.) Présentation du site « Les Feux Follets » : copropriété privée dégradée et les équipements municipaux.....	9
1.5.) Présentation du site « Libération » : une friche urbaine abandonnée en plein cœur de Gaillard	26
1.6.) Présentation de l'action publique et des procédures administratives mises en œuvre restées sans effet notable.....	28
1.7.) Panorama des études menées par la commune de Gaillard afin de définir le projet d'aménagement urbain multi-sites	31
2.) OBJET DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT URBAIN MULTI-SITES	35
2.1.) Requalification du centre-ville de Gaillard et sa centralité urbaine.....	36
2.2.) Suppression de l'habitat dégradé et construction de logements sociaux.....	36
2.3.) Refonte des équipements publics	36
2.4.) Amélioration de la sécurité publique.....	38
2.5.) Amélioration de la performance énergétique et environnementale	38
3.) PRESENTATION DU PROJET DE REFERENCE RETENU PAR LA COMMUNE DE GAILLARD	39
3.1.) « Les Feux Follets » : un futur îlot urbain perméable de logements neufs intégrant un nouvel équipement municipal, une Maison d'Assistance Maternelle (MAM)	40
3.2.) « Libération » : un futur secteur de mixité fonctionnelle accueillant la crèche municipale délocalisée et neuve	41
3.3.) Relogement et stratégie partenariale.....	41
3.4.) Respect des documents d'urbanisme par l'opération d'aménagement urbain multi-sites.....	42
3.5.) Evaluation des incidences Natura 2000.....	45
4.) JUSTIFICATIONS DU PROJET RETENU PARMIS LES PARTIS ENVISAGES	46
4.1.) Etat structurel dégradé avec des risques liés à l'amiante dont la rénovation simple ou lourde serait coûteuse et peu efficace	48
4.2.) Typologie de logements obsolète et inadaptée	49
4.3.) Population marquée par la précarité et la délinquance	49
4.4.) Sortie d'une inadaptation technique au bénéfice d'une évolution du site.....	50
4.5.) Opportunité de redynamiser le quartier et de mettre en œuvre une mixité urbaine	50
5.) AVANTAGES DU PROJET RETENU JUSTIFIANT LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	51
5.1.) Réorganisation du centre-ville de Gaillard.....	51
5.2.) Lutte contre l'habitat dégradé	51
5.3.) Opportunité de construire des logements sociaux.....	52
5.4.) Accélération des acquisitions foncières et réduction de l'impact négatif sur la propriété privée.....	52
5.5.) Réalisation des équipements publics au bénéfice des usagers.....	55
5.6.) Absence de sensibilité environnementale des deux sites de projet	56

PREFACE

La présence de la copropriété « Les Feux Follets », une des plus dégradées du département de la Haute-Savoie, mène la commune de Gaillard à un projet d'aménagement urbain visant la requalification d'un ensemble immobilier.

Dans le contexte d'un vieillissement important des bâtiments et d'une dégradation importante d'une copropriété privée, la commune de Gaillard souhaite redynamiser le fonctionnement urbain et social de son centre-ville.

Afin de revitaliser le centre urbain, le projet global vise la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble multi-sites sur deux secteurs stratégiques dans le centre-ville de Gaillard :

- **Secteur « Les Feux Follets » (LFF)** : comprenant une copropriété privée dégradée et les équipements municipaux attenants
- **Secteur « Libération » (LIB)** : comprenant un terrain en friche urbaine ayant accueilli auparavant l'école de musique et le réseau d'assistantes maternelles

La réalisation de cette opération d'aménagement implique pour la collectivité de maîtriser l'intégralité du foncier. C'est dans ce contexte que la présente notice explicative expose les enjeux et justifications de l'opération pour une Déclaration d'Utilité Publique au regard de la réalisation de ce projet d'aménagement d'ensemble « Les Feux Follets - Libération ».

Cette procédure est pleinement portée par la commune de Gaillard dans le but d'accélérer le portage foncier et les étapes administratives autour de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement urbain « Les Feux Follets - Libération ».

1.) CONTEXTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT URBAIN MULTI-SITES

1.1.) Présentation du contexte territorial de la commune de Gaillard

L'opération d'aménagement urbain multi-sites d'ensemble « Les Feux Follets – Libération » s'inscrit dans un contexte territorial propre au fonctionnement socio-économique de la région transfrontalière franco-suisse de la Haute-Savoie.

La commune de Gaillard, située au cœur de l'agglomération Annemasse-Genève, compte aujourd'hui environ 10 000 habitants (INSEE 2021). Adossée à la frontière avec la Suisse, la commune joue un rôle charnière dans cette aire urbaine transfrontalière d'un million d'habitants, marquée par des flux importants de déplacements journaliers.

La proximité avec la Suisse permet d'appréhender l'urbanisation ainsi que la nature des constructions implantées sur la commune de Gaillard. En effet, le besoin en main d'œuvre du canton de Genève durant les trente glorieuses a entraîné un développement urbain important au cours duquel la commune de Gaillard a vu sa population doubler en 15 ans. C'est au cours de cette période que les grands ensembles d'habitation ont vu le jour, avec une présence forte de copropriétés privées composées majoritairement, voire exclusivement de studios. Ces copropriétés permettaient de répondre au profil des travailleurs frontaliers, à savoir une personne seule en provenance d'autres régions françaises ou d'autres pays.



Néanmoins, ces ensembles immobiliers implantés sur la commune de Gaillard, qui représentent plus de 15 % du parc de logements de la ville, se sont rapidement dégradés.

En 2021, 11 % des résidences principales de la commune de Gaillard semblent d'être en état de sur-occupation, soit 620 logements sur la collectivité (INSEE 2024). L'ensemble urbain de ces polarités communales est aujourd'hui marqué par une forte densité en bâtiments et logements.

Au-delà des dysfonctionnements techniques et financiers propres aux copropriétés privées dégradées, ces ensembles concentrent des populations très précarisées, logeant dans de l'habitat indigne et de plus en plus aux prises avec des réseaux de délinquance et de criminalité.

L'emplacement des équipements municipaux à proximité de ces ensembles immobiliers dégradés et la présence de tènements fonciers maîtrisés par la collectivité sont les critères majeurs pour la commune de Gaillard d'entamer un projet d'aménagement d'ensemble visant le renouvellement urbain autour d'un axe de centralité urbaine de la collectivité.

1.2.) Présentation des axes structurants de la commune

La commune de Gaillard est aujourd'hui marquée par une structuration autour de trois axes viaires majeurs :

- la rue de Genève
- la rue de la Libération ; qui se prolonge par la rue de la Paix
- l'autoroute A411



L'opération d'aménagement que souhaite mettre en œuvre la commune de Gaillard sera accueillie dans un secteur stratégique du centre-ville municipal en termes de fonctionnement urbain et social de la collectivité.

A l'échelle communale, le projet d'ensemble se décline en deux secteurs complémentaires proches du cœur historique de la commune, à proximité du cours de la République avec l'emplacement de la mairie et d'une de ces artères structurantes Nord-Sud. La rue de la Libération / rue de la Paix, en passant par le centre-ville, relie la centralité des activités commerciales implantées autour de la rue de Genève à la partie Sud de la commune avec les équipements communaux et scolaires. Cet axe majeur communal relie les deux sites de l'opération par plusieurs moyens de transport.

Sur ce tronçon très marquant à l'échelle de la commune de Gaillard se trouvent notamment le site « Les Feux Follets » (LFF) avec les équipements publics (crèche, épicerie sociale et billard club), un skateparc en face, le cimetière municipal, l'église Saint-Pierre avec l'intersection importante du cours de la République, un square reliant le pôle médico-social du département, la maison des arts « Walter Comelli », le bureau de poste communal, plusieurs commerces de restauration et les terrains en friche du secteur « Libération » (LIB). La rue de la Libération / rue de la Paix traverse le cœur historique de la commune et constitue un axe majeur stratégique vis-à-vis du développement social et économique du centre de la commune de Gaillard.



Le projet d'aménagement global vise à redynamiser une partie du centre-ville de Gaillard autour de cet axe, reliant la copropriété « Les Feux Follets » et les équipements municipaux de la rue de la Paix aux friches urbaines de la rue de la Libération. Ainsi, l'opération d'aménagement que souhaite mettre en œuvre la commune de Gaillard sera accueillie dans un secteur stratégique du centre-ville municipal.

En conséquence, la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique porte sur une opération d'aménagement urbain multi-sites d'ensemble de deux tènements fonciers importants autour de cet axe structurant de la commune de Gaillard.

1.3.) Liaisons urbaines et fonctionnelles entre les deux sites de projet retenus pour l'opération d'aménagement urbain multi-sites

Concernant le site « Les Feux Follets », situé autour du 18 rue de la Paix, il s'agit d'un site principalement marqué par des bâtiments d'habitation collectifs, étant délimité à l'Est par la rue de la Paix et par le skate parc.

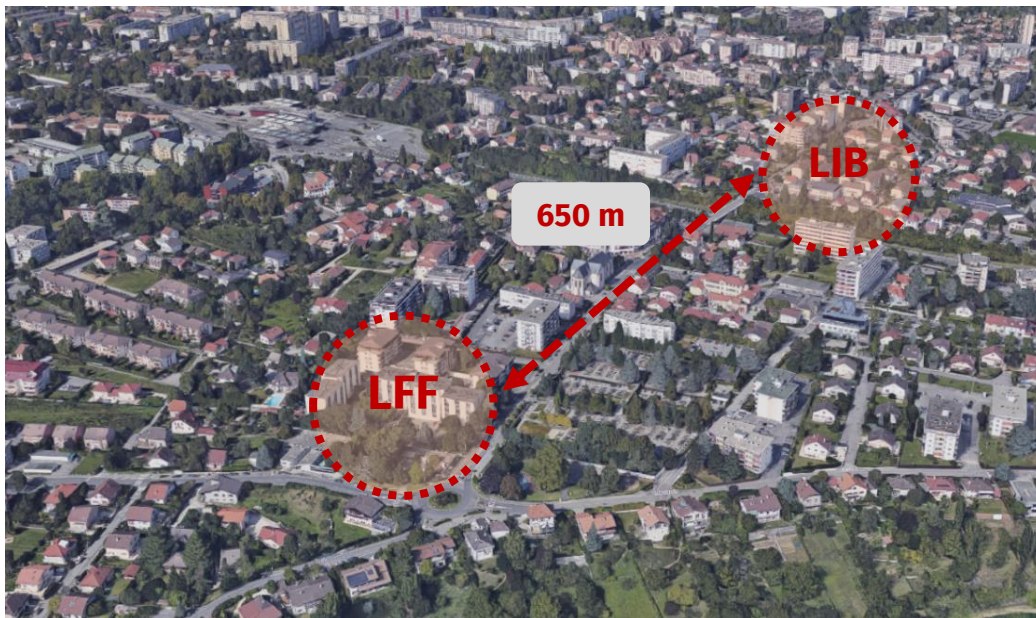
La vocation à usage d'habitation de ce secteur est soulignée par la présence des immeubles collectifs au Nord (copropriété « Le Van Gogh) et par des zones pavillonnaires à l'Ouest du site « Les Feux Follets ».

S'agissant du secteur « Libération », situé au 33 de la rue de la Libération, il a anciennement accueilli une école de musique et le réseau d'assistantes maternelles. Depuis la démolition des équipements en 2022, cet emplacement, directement raccordé à la rue de la Libération, reste en friche non occupée.

La localisation de ce site est un atout essentiel pour le projet d'aménagement global, en ce qu'il est implanté à proximité directe de plusieurs équipements structurants de la commune de Gaillard et notamment :

- Du bureau de poste communal,
- De l'accès au parc communal « Petit Vallard » ;
- De l'accès au complexe sportif accolé au stade municipal ;
- De l'accès à l'espace culturel Louis Simon à proximité

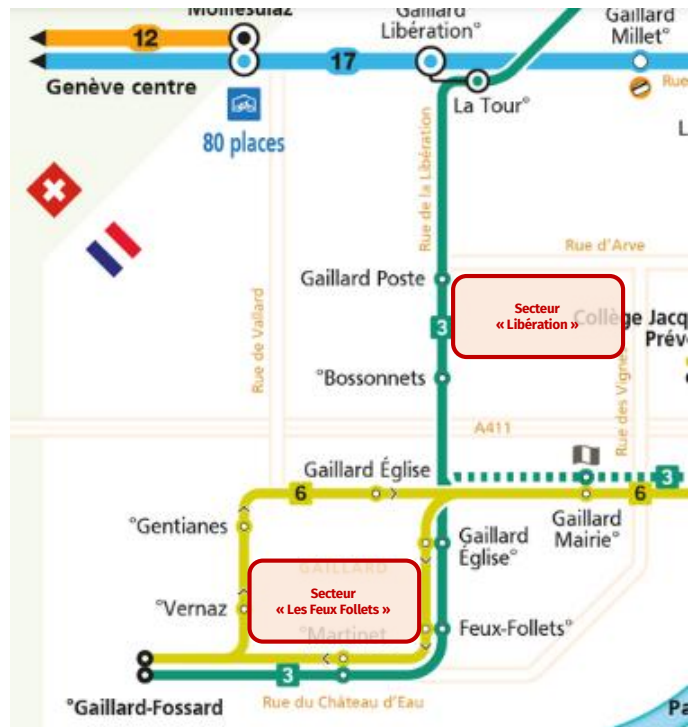
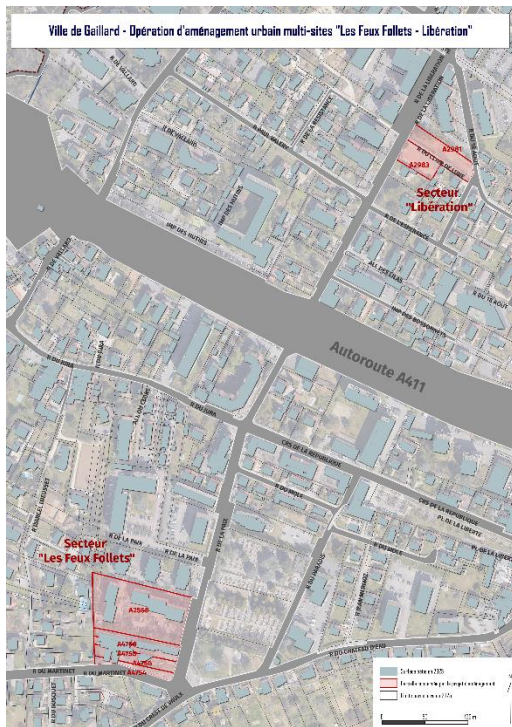
En alternance avec des pavillons individuels et des immeubles collectifs, la rue de la Libération représente une interface où plusieurs formes urbaines se rencontrent dans le centre de Gaillard.



En termes d'accessibilité et de connexion, les deux sites (LFF : « Les Feux Follets », LIB : « Libération ») trouvent une articulation directe dans la structuration urbaine de la commune de Gaillard. Les deux sites retenus pour le projet sont directement reliés par l'axe

viaire « rue de la Paix / de la Libération » en franchissant notamment l'autoroute A411 par une des quatre passages viaires de la commune en forme de ponts.

Leur proximité géographique de 650 mètres rend un déplacement possible en moins de 10 minutes à pied ; en bus entre 4 à 5 minutes ; en voiture seulement en 2 minutes. Les connexions entre les deux sites sont complétées par l'offre en lignes de bus exploitées par le réseau de Transports Annemassiens Collectifs (TAC mobilités).



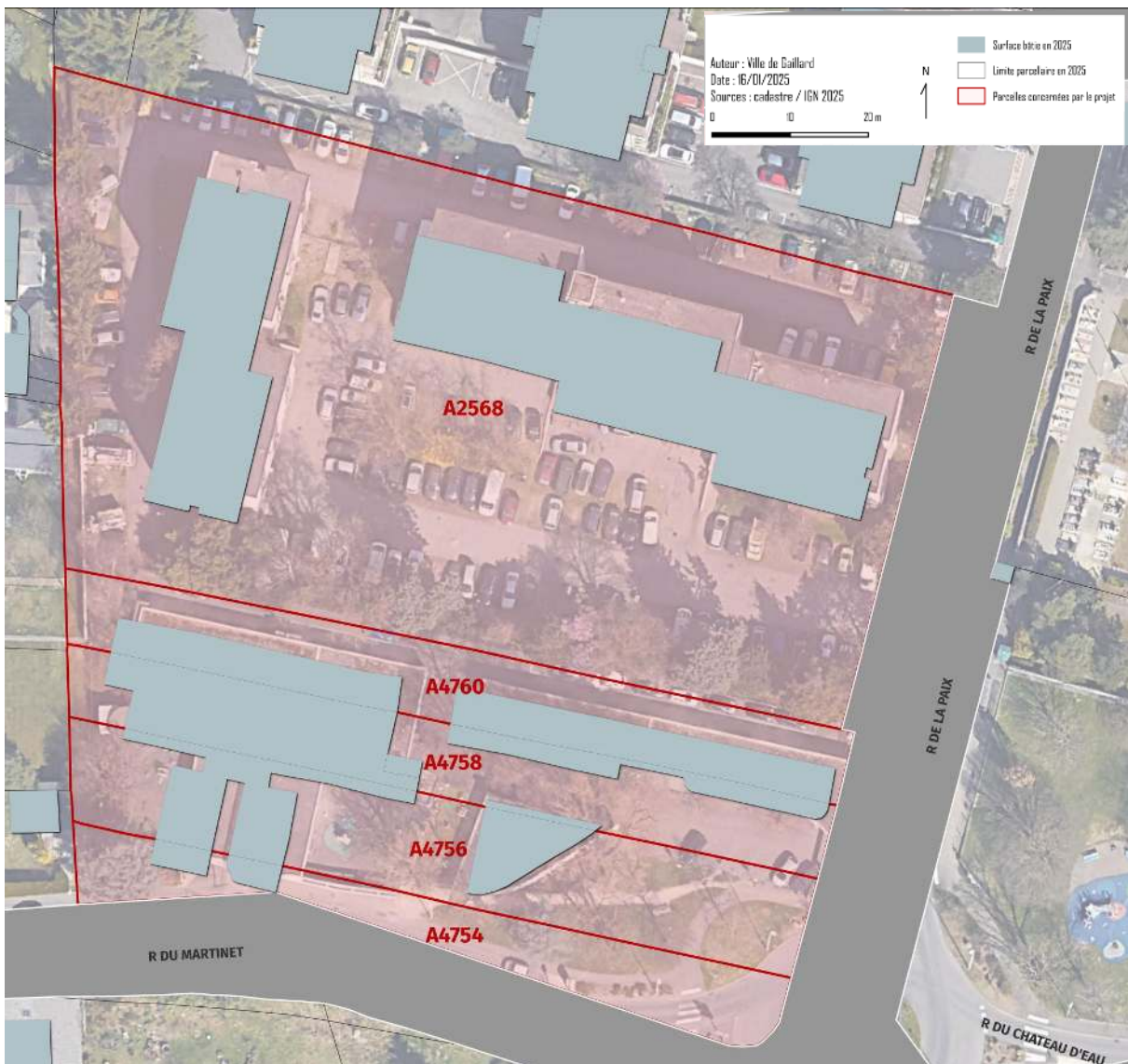
A ce sujet, le site « Les Feux Follets » dispose d'un arrêt bus, desservi par les lignes 3 et 6 du réseau TAC. Le site « Libération » dispose d'un arrêt de bus « Gaillard Poste » à seulement quelques mètres des friches communales de ce secteur, desservi par la ligne 3.

La ligne 3 relie les deux sites par seulement trois arrêts. La ligne 6 permet également de rejoindre les deux sites avec une correspondance à l'église Saint-Pierre, faisant le lien avec le centre historique de la commune de Gaillard en passant par la mairie.

1.4.) Présentation du site « Les Feux Follets » : copropriété privée dégradée et les équipements municipaux

Le site « Les Feux follets » est implanté au cœur du centre-ville de la commune de Gaillard (18 rue de la Paix / 2 rue du Martinet), à proximité immédiate de la mairie, de l'église Saint-Pierre et du cimetière municipal. Il s'inscrit dans une urbanisation linéaire le long de la rue de la Paix.

Dans son contexte urbain le secteur « Les Feux Follets » est délimité à l'Est par la rue de la Paix et un square public (skatepark), au Sud par la rue du Martinet, à l'Ouest par une zone pavillonnaire et au Nord par une zone d'immeubles collectifs.



La copropriété « Les Feux Follets » est située au 18 rue de la Paix sur la commune de Gaillard, au bord d'un des axes majeurs de la commune dans un tissu urbain résidentiel. Cet ensemble immobilier voit le jour en 1973, après la construction sur plusieurs anciens terrains vagues. La copropriété est implantée dans la partie Nord du secteur sur la parcelle cadastrale A2568. Les équipements publics municipaux sont implantés sur les parcelles A4760, A4758, A4756 et A4754.

Aujourd'hui, le foncier de la partie Sud appartient à la commune de Gaillard avec des équipements publics hébergeant la crèche, une épicerie sociale et le billard club. Le site, desservi par plusieurs arrêts de bus, est placé à l'extrémité sud de l'axe structurant formé par les rues de la Libération et de la Paix.

La composition schématique du site « Les Feux Follets » (LFF) ci-dessous illustre la proximité de la copropriété privée avec les équipements municipaux :



Partie A + B : copropriété « Les Feux Follets », assiette foncière = 6 621 m², construite en 1973 avec 199 logements aujourd'hui :

- 197 studios T1 de 18 et 28 m²
 - 1 T2 de 73 m²
 - 1 T5 de 109 m²
 - 196 lots associés aux logements des bâtiments A et B (cave et un local annexe)
- **Bâtiment A : 139 logements**
 - 91 studios T1 de 18 m²
 - 46 studios T1 de 28 m²
 - 1 T2 de 73 m²
 - 1 T5 de 109 m²
 - 12 garages-box (30 m²) en rez-de-chaussée
 - **Bâtiment B : 60 logements**
 - 60 studios T1 de 28 m²
 - 6 garages-box (30 m²) en rez-de-chaussée

Partie C : domaine communal, assiette foncière = 3 835 m²

- **C** : 3 bâtiments communaux accolés de plain-pied, datés de 1990 et comprenant :
- Centre de la petite enfance (bureaux et crèche de 49 berceaux) : env. 805 m²
- Epicerie sociale : env. 160 m²
- Billard club : env. 177 m²

a) Etat des lieux de la copropriété « Les Feux Follets »

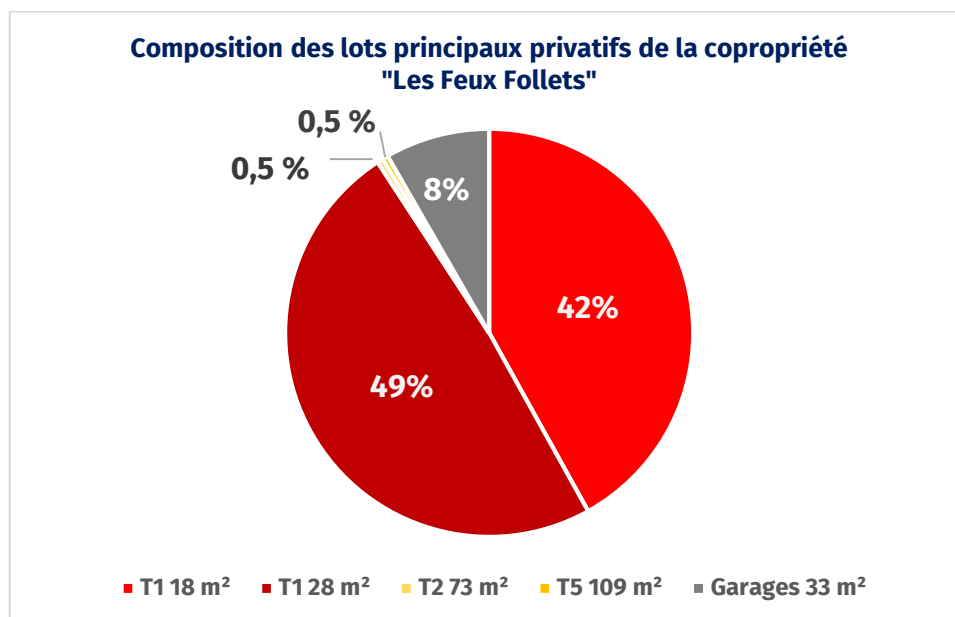
La copropriété « Les Feux Follets » est une copropriété « dégradée », longuement réputée pour être la plus dégradée du département de la Haute-Savoie et de l'espace transfrontalier.

Elle est située au 18 rue de la Paix sur la commune de Gaillard, au bord d'un des axes majeurs de la commune, rue de la Paix / de la Libération. Cet ensemble immobilier a été construit en 1973 sur un ensemble d'anciens terrains vagues.

Concernant les lots principaux privatifs de la copropriété, cette dernière comprend au total 199 logements dont 197 studios (typologie T1 de 18 et 28 m²), un seul T2 de 73 m², un seul T5 de 109 m², et 18 garages respectivement situés dans les bâtiments A et B.

La copropriété intègre deux bâtiments répartis sur une assiette foncière d'une superficie totale de 6 621 m². Leur gabarit est homogène : R+4 à R+5 avec des rez-de-chaussée dédiés aux boxes de stationnement qui se trouvent dans une « cuvette » du terrain avec une différence d'altitude d'environ 3 mètres à partir de la voie publique. Les espaces extérieurs, délaissés, sont principalement affectés aux parkings.

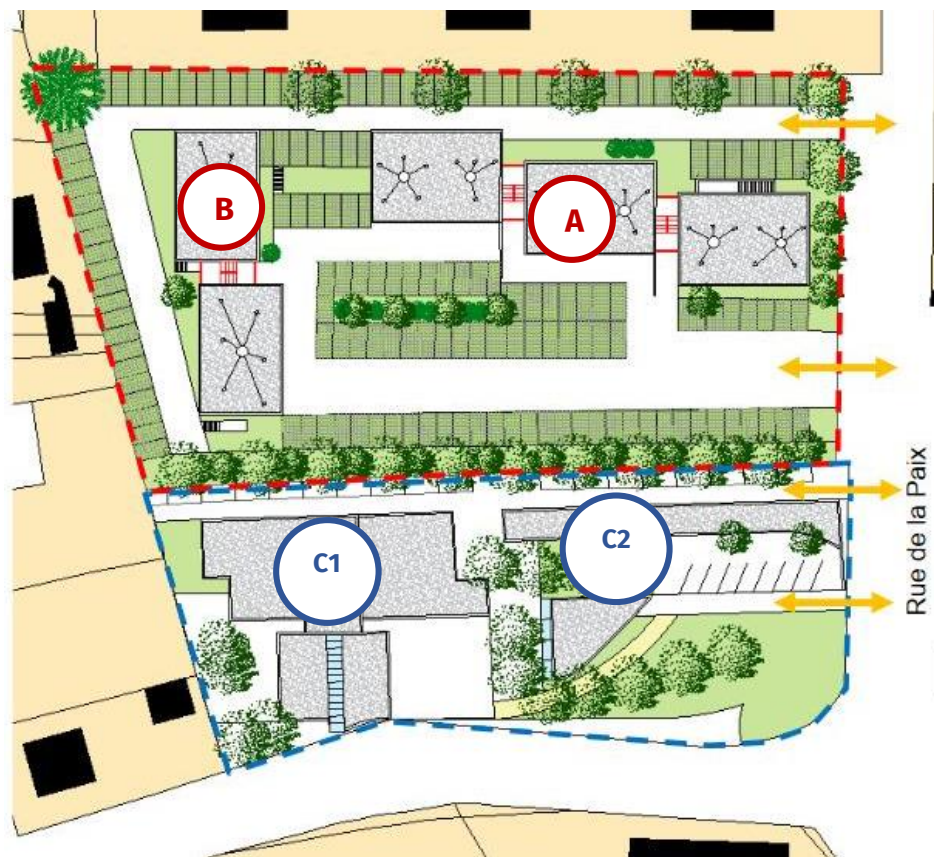
Concernant les lots fonciers, la copropriété intègre 217 lots principaux privatifs (logements, garages) et 196 lots accessoires ou secondaires (195 caves et un local annexe), soit 413 lots. Les lots secondaires sont notamment associés aux appartements.



A titre d'illustration, parmi les 217 lots privatifs principaux de la copropriété au total, 27 lots sont habités par des copropriétaires occupants en mars 2019. Le reste des lots principaux est en location, inhabités ou occupés par des activités clandestines. Les lots accessoires, ou secondaires, des caves sont liés aux lots principaux privatifs et invendables de manière indépendante.

Cette copropriété est confrontée depuis plusieurs années à une problématique d'habitat dégradé et d'insécurité.

Plan du site « Les Feux Follets » en deux parties (rouge : Nord avec la copropriété privée « Les Feux Follets », bleu : Sud avec les équipements publics) :



 Parcelle privée : copropriété « Les Feux Follets »

 Accès aux sites

 Parcelles publiques : équipements municipaux

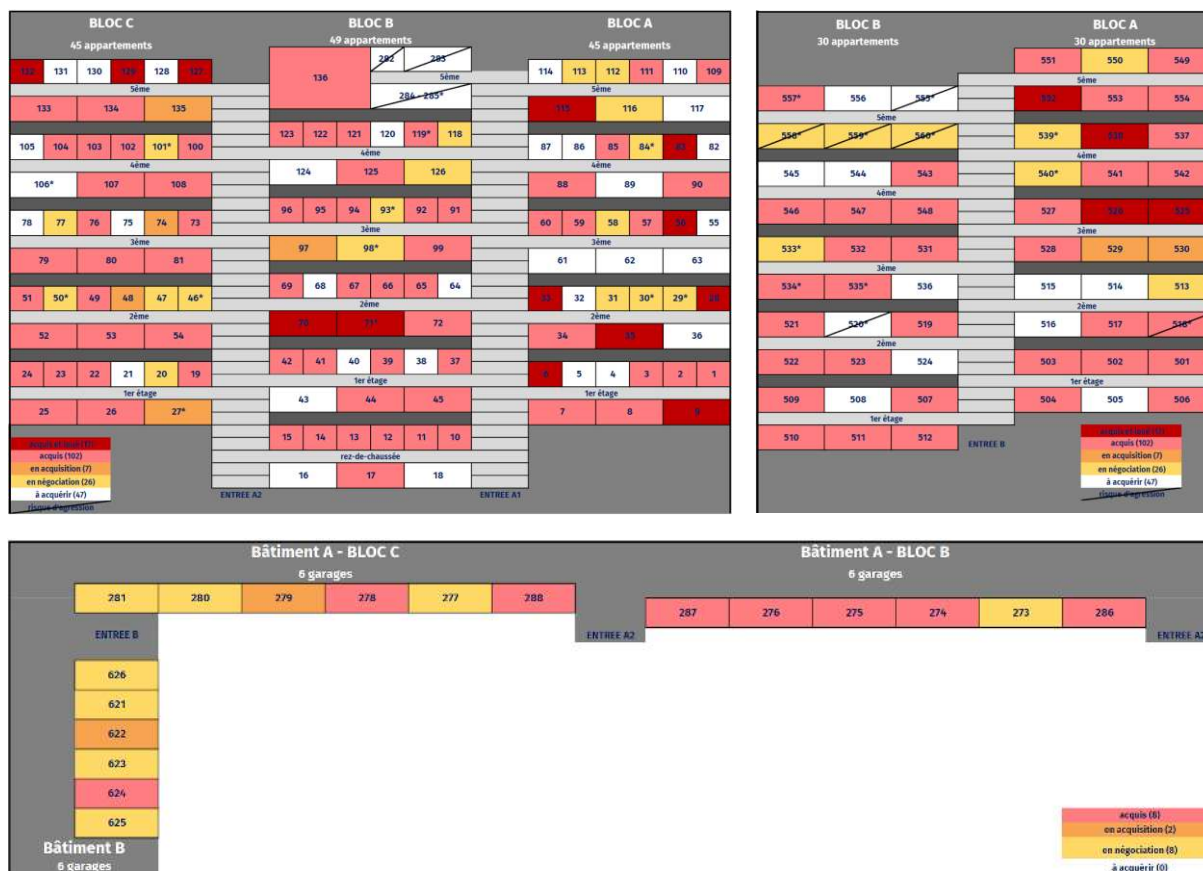
- A : ensemble d'habitation collective « Les Feux Follets » bâtiment A
- B : ensemble d'habitation collective « Les Feux Follets » bâtiment B
- C1 : crèche municipale
- C2 : épicerie sociale et local associatif du billard club

En parallèle, depuis plusieurs années, l'Etat et la commune de Gaillard sont confrontés à une montée des signalements de délinquance urbaine et de dégradation des espaces intérieurs comme extérieurs et des équipements communs au sein de la copropriété « Les Feux Follets », tels que des incendies, accumulations de déchets ou la présence des marchands de sommeil.

Des motifs de sécurité, de salubrité et de tranquillité publique contraignent la commune de Gaillard à intervenir dans ces espaces privés en déshérence.

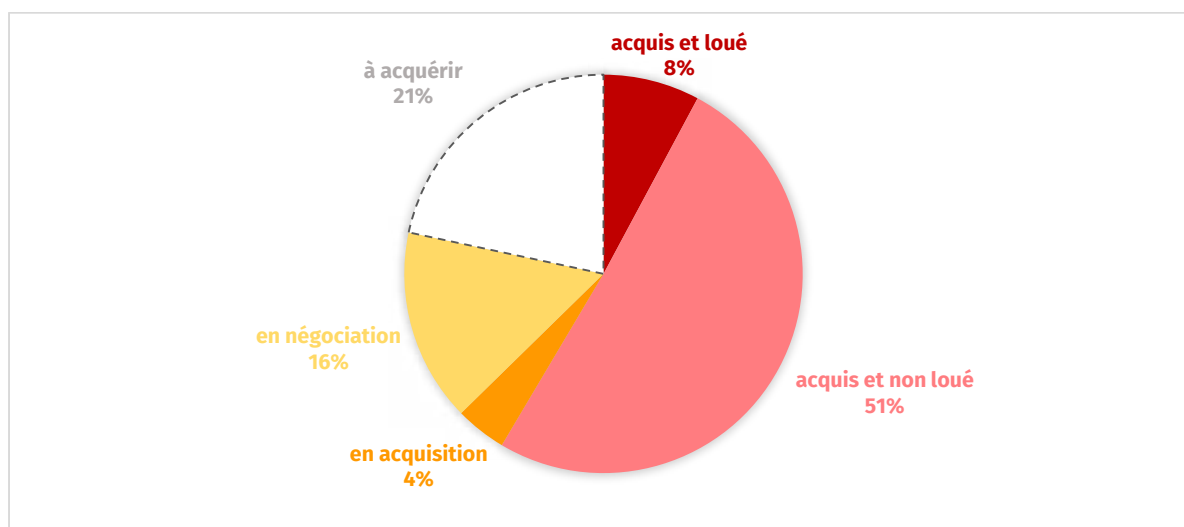
Afin de tenter de résoudre la situation au sein de la copropriété « Les Feux Follets », la commune de Gaillard a commencé à intervenir dans cette copropriété par des acquisitions de logements « de gré à gré ».

Plan d'étages indiquant l'état actuel des acquisitions réalisées et en cours selon le lot principal privatif : bâtiment A (gauche), bâtiment B (droite), rez-de-chaussée des garages-box (en dessous)



Aujourd'hui, la commune de Gaillard est propriétaire majoritaire et détient plus que la moitié des biens de la copropriété. En résumé, parmi les 217 lots principaux privatifs au total, 21 % des lots restent à acquérir, 16 % sont actuellement en négociation et 4 % en processus d'acquisition, au courant du mois de juillet 2025. L'obtention des lots secondaires est systématiquement liée à l'acquisition de son lot principal privatif d'appartement.

Etat des acquisitions foncières dans la copropriété – juillet 2025



Suite à l'engagement de l'Etat et d'Annemasse Agglo sur la réalisation des diagnostics techniques, financiers et sanitaires de la situation de la copropriété, l'Agence Régionale de Santé (ARS) a établi une analyse de l'insalubrité portant sur les blocs B et C du bâtiment A. Cette analyse a induit la prise de 14 arrêtés d'insalubrité remédiable dans le bloc C. Concernant le bloc B, aucun arrêté n'a été pris en conséquence.

Le premier rapport de l'ARS pour le bloc C du bâtiment A, daté du 25 septembre 2019, constate que 45 logements dans ce bloc se trouvent généralement en état d'habitat dégradé mais remédiable.

- **2 appartements incendiés** sont interdits à l'habitation immédiatement mais temporairement pour des risques associés aux pathologies pulmonaires, irritations des muqueuses oculaires et respiratoires ou des asbestoses (délai de 12 mois pour mettre fin à l'état d'insalubrité) ;
- **11 appartements en mauvais état** sont interdits à l'habitation dans un délai de 6 mois maximum à partir de la notification de l'arrête d'insalubrité ;
- **15 appartements en état vétuste** font objet d'un rappel des prescriptions du règlement sanitaire départemental ;
- **6 appartements indiquent un bon état**, sans procédure spécifique par la suite ;
- **11 appartements non visités** (car restriction) avec rappel des prescriptions sanitaires du département

En synthèse, à condition d'engager les travaux de rénovation de remise aux normes, les appartements pouvaient être réhabilités. Les appartements non visités font également partie d'un rappel des prescriptions sanitaires.

Un deuxième rapport de l'ARS, publié le 04 mars 2020, porte sur les 49 appartements du bloc B du bâtiment A et fait état de :

- **1 appartement incendié** avec interdiction d'habiter immédiate et temporaire ;
- **12 appartements en mauvais état** avec proposition d'interdiction d'habiter dans un délai maximum de 6 mois maximum ;
- **20 appartements en état vétuste** avec rappel des prescriptions sanitaires ;
- **10 appartements en bon état** sans suite de procédure ;
- **2 appartements non visités** (car restriction) avec rappel des prescriptions sanitaires du département

Faute de fonds pour financer ces lourds travaux et de budget voté au sein de la copropriété depuis 2021, ces appartements n'ont pas été rénovés et se sont considérablement dégradés. Cette situation a encore réaffirmé le positionnement de la commune de Gaillard d'intervenir dans la copropriété par le rachat des appartements.

L'état actuel de l'ensemble du site avec des vues extérieures des habitations et équipements (bâtiment A, bâtiment B, coursives, crèche, épicerie sociale et billard club, cour intérieure, prises détaillées des façades et de l'espace poubelles) :



La copropriété « Les Feux Follets » souffre des dysfonctionnements propres aux copropriétés privées dégradées (financiers, techniques, sociaux), à savoir :

▪ **Dysfonctionnements financiers :**

La copropriété « Les Feux Follets » fait objet d'une importante défaillance financière depuis 2017/2018. Les multiples manquements de paiement des charges de copropriété de la part de certains copropriétaires ont engendré une accumulation d'impayés qui s'élève aujourd'hui à environ 260 000 € en novembre 2023 selon les estimations du syndic de la copropriété.

Faute de fond de travaux pour des rénovations, le montant des dettes auprès des fournisseurs s'élève actuellement à environ 320 000 € en fin d'année 2024, selon l'ancien syndic de la copropriété.

Dans l'objectif d'alléger la charge pour l'ensemble des copropriétaires, et surtout ceux qui sont toujours en bonne régularisation de leurs frais, la commune de Gaillard a poursuivi son intervention dans la copropriété par l'achat des appartements, caves et garages par une procédure d'acquisition à l'amiable « de gré à gré ».

▪ **Dysfonctionnements techniques :**

La copropriété est visiblement marquée par une dégradation accrue des espaces intérieurs comme extérieurs. Suite à des effets de violence urbaine et au vieillissement naturel des bâtiments, l'ensemble des espaces et équipements communs au sein de la copropriété ne sont plus aux normes et montrent des signes clairement visibles de défaillance technique.

Faute de fond pour réaliser les travaux, plusieurs défaillances techniques graves sont régulièrement apparues au sein de la copropriété, telles que des fuites d'eau multiples ou des courts circuits. Des multiples signalements de la part des occupants et de copropriétaires témoignent que la chaufferie, située au bâtiment A, est en panne depuis le mois de mars 2024 et que les habitants ne disposent plus d'accès à l'eau chaude depuis cette date.

A ces pannes s'ajoutent d'autres éléments de défaillance technique (canalisations bouchées, inondations et menuiseries dégradées) et d'insalubrité (présence de rats, de moustiques, de cafards, des condensations d'eau au plafond des pièces intérieures, humidité excessive et moisissures). Néanmoins, comme expliqué, en l'absence de fonds suffisants, la copropriété n'a pas été en mesure de mener à bien les travaux nécessaires.

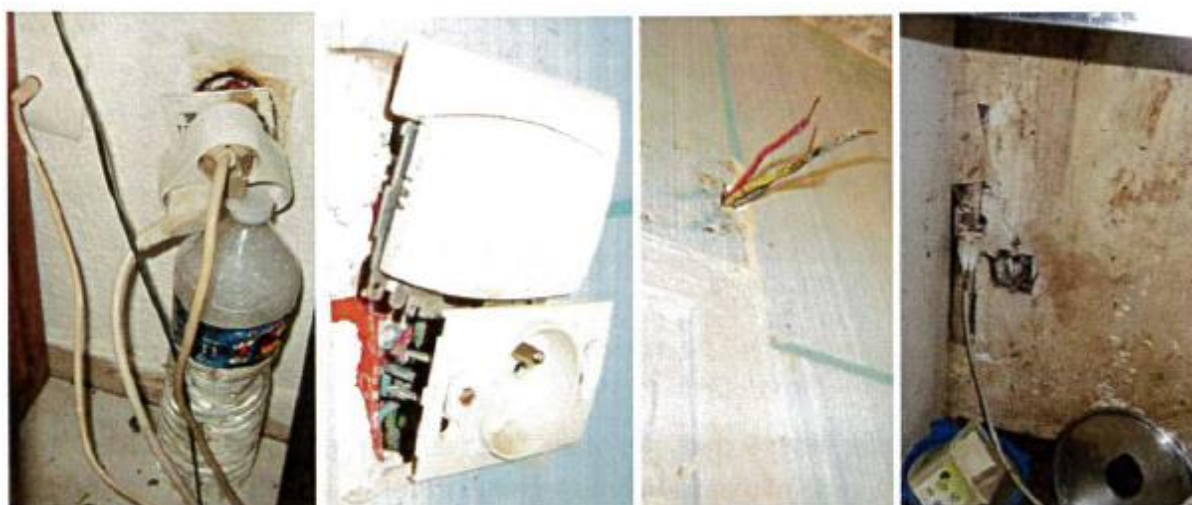
Une documentation photographique témoigne les dégâts techniques importants comme suit :



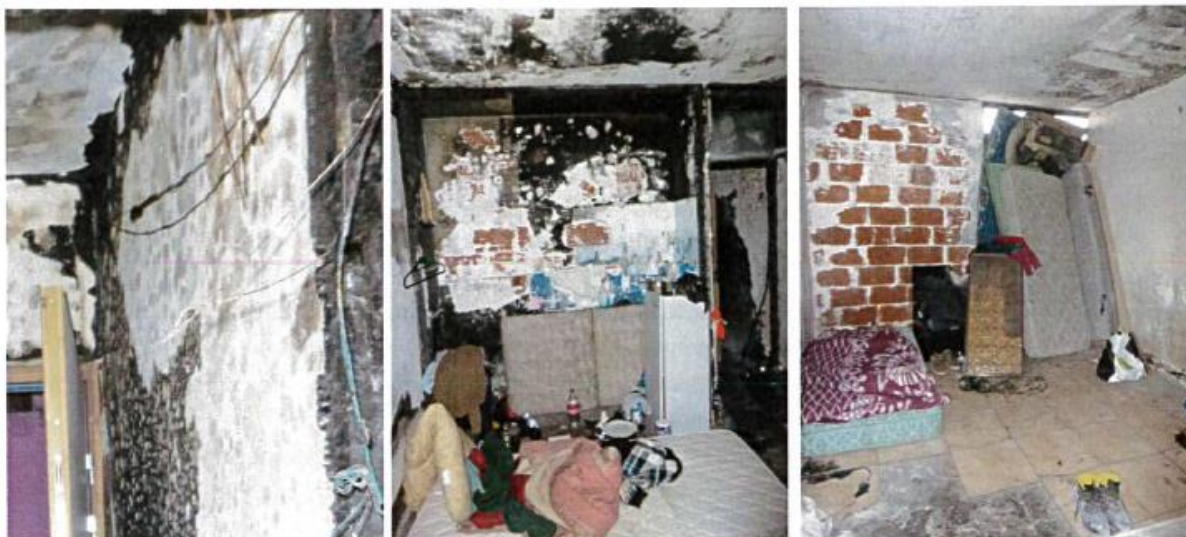
Exemples d'infiltrations d'eau et d'effondrement de plafond (2019 /2020)



Exemples de moisissure sur le plafond de la salle de bain, ventilation bouchée et défectueuse (2019 /2020)



Exemples d'installations électriques dangereuses (2019 /2020)



Exemples de fils électriques à nu, absence d'éléments de cuisine, huisseries absentes (2019/2020)



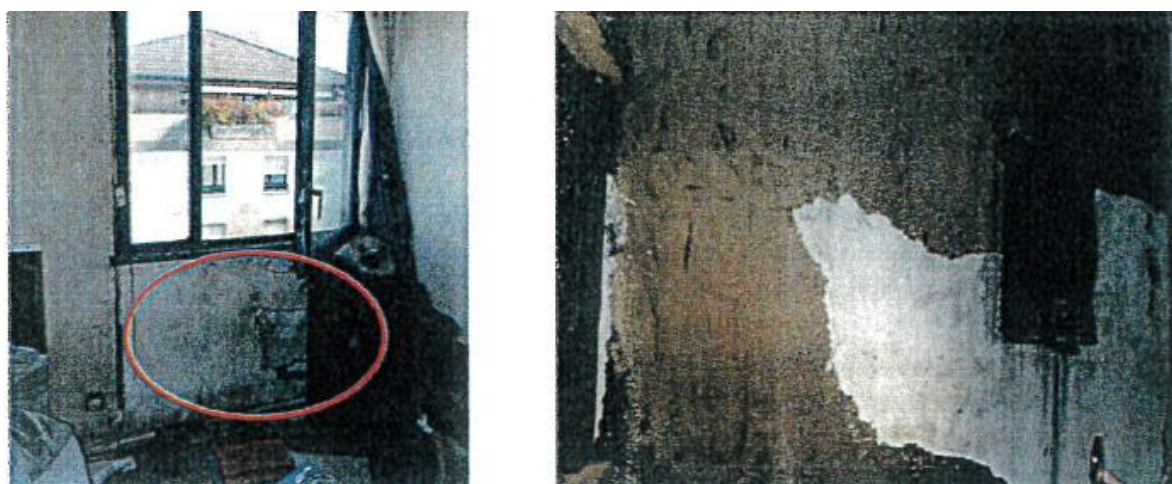
Exemples de dégradation d'enduit et des passages ouverts du réseau électrique (2019/2020)



Exemples de possibles chutes de béton depuis la façade extérieure (bâtiment A, bloc B et C)



Exemples de dégradation avancée des façades (bâtiments A et B en 2023/2024)



Exemples d'amiante dégradée et de moisissure sous fenêtre, revêtement amianté sur mur (bâtiment A, bloc C)



Exemples de portes d'appartement dégradées et cassées (2019/2020)



Exemples de canalisation bouchée et d'inondations à l'entrée des immeubles (2024)



Exemples d'épaves immobiles à l'intérieur de la cour et dans les alentours des bâtiments (2023/2024)



Exemples d'accumulation de déchets à l'intérieur de la cour et à proximité immédiate de la crèche municipale (2023 / 2024)

Comme évoqué ci-dessus, depuis mars 2024 une importante fuite d'eau a contribué à une augmentation de coûts et de charges auprès des fournisseurs d'eau potable par Annemasse Agglo, en aggravant considérablement les dysfonctionnements financiers de la copropriété. Plusieurs habitants notamment dans le bloc A et B du bâtiment, font état d'importantes infiltrations par les plafonds et murs des appartements voisins. Dans certains appartements, des plans d'eau stagnante se produisent ; d'où un niveau d'humidité très importante est constaté dans les logements.

A ces défaillances techniques graves se rajoutent des désordres structurels en façades et la présence d'un réseau d'infrastructure d'électricité défectueux avec un manque d'isolement des câbles visibles et des branchements sauvages sur les compteurs de certains appartements afin de réduire sa propre consommation en électricité.

En parallèle, les ascenseurs dans les halls d'entrée restent également en panne et limite l'accès à la résidence pour les habitants à mobilité réduite ou les personnes âgées, les femmes enceintes ou avec enfants ou des personnes souffrant d'un état de santé vulnérable.

Aussi, plusieurs incendies ont lieu dans la copropriété :

- Premiers incendies en décembre 2017 et avril 2023 dans les immeubles, notamment dans les blocs B et C du bâtiment A. Ils ont dévasté une grande partie des parties communes et certains appartements à proximité ;
- D'autres incendies en novembre 2020 dans des voitures garées à l'intérieur de l'îlot entre le bâtiment A et B ;
- Un dernier incendie s'est produit récemment, pendant la nuit du 10 novembre 2024, dans le bloc C du bâtiment A

A titre informatif, en septembre 2024 la commune de Gaillard a pu acquérir, par le biais du mécanisme de préemption avec l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie (EPF74) le lot N° 54 suite à une vente aux enchères du bien dans le cadre d'une liquidation et saisine sur biens immobiliers du propriétaire initial. Cet appartement représentait un des points de départ des incendies qui ont eu lieu dans la copropriété en 2017.

La documentation en photos ci-dessous témoigne de l'ampleur de l'incendie et les effets causés par l'incendie dans l'ensemble du bâtiment A :



Exemples de photographie de l'appartement N° 54 dévasté par l'incendie de 2017 (2024)

Les rapports et diagnostics techniques habituels en annexe des actes d'acquisitions font état d'une **forte présence d'amiante et de matières nocives dans la structure des bâtiments**. L'incendie avait également contribué à la diffusion de ces matières nocives au sein de la copropriété.

▪ **Dysfonctionnement social**

Aucun diagnostic social de ce site n'a jamais été réalisé jusqu'à présent. Plus globalement, la ville de Gaillard ne dispose donc pas de données permettant d'estimer, même de manière approximative, les besoins en accompagnement au relogement. Seules des caractéristiques sommaires de l'occupation sociale de la copropriété ont pu être décrites.

Néanmoins, afin de pallier à cette méconnaissance, la commune de Gaillard a lancé une enquête sociale en septembre 2024, qui s'est terminée en janvier 2025, dans l'objectif d'analyser les profils socio-économiques des occupants et leurs besoins en relogement.

Dans le cadre de ce diagnostic social, au total 109 lots d'habitation (ceux restants à acquérir sans risque d'agression et ceux encore en location avec la mairie de Gaillard) ont été ciblés par cette étude. Au final, 83 de ces lots ont pu être enquêtés, représentant un taux de réussite d'environ 76 %. Par ailleurs, à l'heure actuelle, environ dix copropriétaires sur les 96 appartements restants à acquérir définitivement sont encore occupants.

Ainsi, il a été constaté, en cohérence avec l'ensemble des copropriétés exclusivement composées d'appartements de type studio sur le territoire communal et intercommunal, que les loyers pratiqués sont parmi les plus bas de l'agglomération transfrontalière (entre 500 et 600 € mensuels en moyenne). De ce fait, une proportion importante de ménages en précarité occupe actuellement les lieux en :

- **précarité sociale** (9 ménages avec difficultés de santé, 7 personnes recensées à ce jour en situation irrégulière ; 10 personnes étrangères avec des difficultés linguistiques, des populations étrangères en quête de repères en France) ;
- **précarité familiale** (5 ménages monoparentaux, personnes vulnérables et/ou âgées, personnes seules éloignées de leur foyer familial, 12 ménages en situation de sur-occupation) ;
- **précarité économique** (min. 20 ménages sans bail officiel, 7 familles sans ressources déclarées ; 14 ménages sans emploi, 11 en emploi précaire et/ou non déclaré ; 6 en recherche d'emploi ; 10 personnes retraitées)
- Parmi ces formes de précarité constatées dans la copropriété, au moins 15 ménages font l'objet d'un cumul de différentes formes

Aussi, des réseaux délinquants et criminels sont également implantés dans la copropriété depuis de nombreuses années (marchands de sommeil, réseaux de migrants, trafiquants de stupéfiants). De nombreuses occupations d'appartements sans droits, ni titres sont constatées en conséquence. Beaucoup de ces lots présentent un risque d'agressions lié aux squats illégaux avec des activités de délinquance.

Le diagnostic constate également que le public rencontré dans le cadre de cette enquête est plutôt disparate au sein de la copropriété « Les Feux Follets » :

- 33 % disposent d'un bon niveau de ressources (supérieur à 2 000 € net) avec une activité d'emploi sans difficulté, souvent employés en Suisse
- 33% disposent d'un niveau de ressources moyen, souvent en recherche d'emploi avec des profils d'emploi précaire (environ 1 400 € net)
- 33 % en situation de précarité avec des difficultés de vulnérabilité, nécessitant un accompagnement social important (démarches administratives)

Parmi les lots enquêtés, l'ensemble des 22 locataires de la mairie de Gaillard présents dans la copropriété pendant cette période a engagé une demande d'un logement social fin 2024 / début 2025.

Ces résultats d'enquête constituent actuellement une base documentaire précise au vu d'un travail de construction de partenariat entre les services de la ville de Gaillard, Annemasse Agglo, le département de la Haute-Savoie et les services d'Etat. Dans l'objectif de mettre en œuvre rapidement un plan de relogement, les demandes exprimées dans le cadre de cette enquête seront croisées avec l'offre en logement, notamment en logement social, existante sur l'ensemble du territoire d'Annemasse Agglo. Les étapes suivantes de la mise en œuvre du relogement des occupants de la copropriété ont été engagées ensuite depuis le premier trimestre 2025 par la commune de Gaillard et Annemasse Agglo, suivi de l'Etat, du département de la Haute-Savoie et des bailleurs sociaux.

En juillet 2025, le total s'élève à 17 locataires suite à plusieurs relogements en début d'année. L'élaboration d'une charte de relogement est actuellement en cours avec les partenaires de la collectivité en vue d'une approbation prévue début 2026.

b) Présentation des équipements communaux

La partie Sud de ce secteur héberge actuellement trois équipements communaux :

- une crèche avec 49 berceaux (environ 805 m²)
- une épicerie sociale dédiée aux foyers en précarité et socialement fragiles (environ 160 m²)
- un local associatif du billard club de Gaillard (environ 177 m²)

Ces différents équipements sont situés au 2 rue du Martinet. Ils ont été construits en 1990 en forme de bâtiments contigus de plain-pied, disposant seulement d'un rez-de-chaussée.

Ces bâtiments sont aujourd'hui dans un état de vieillissement avancé et ne permettent plus de répondre au besoin des usagers :

- D'une part, la **disposition des espaces et le flux de déplacement** à l'intérieur de la crèche ne correspondent plus aux besoins actuels d'un usage contemporain.

Le bâtiment existant et les aménagements intérieurs actuels génèrent plusieurs inconvénients. Les salles d'activités ne sont pas spécifiquement adaptées aux tranches d'âge des enfants. En termes d'articulation architecturale de l'équipement,

la communication des salles d'activités pour enfants avec les locaux de dortoir et leurs sanitaires nécessite une restructuration par une nouvelle programmation des espaces intérieurs. L'accès des salles d'activités depuis les espaces extérieurs est insuffisant à l'heure actuelle. Par ailleurs, l'agencement intérieur de ces salles crée beaucoup d'angles morts actuellement, impliquant des complications en termes de surveillance des enfants par le personnel.

- D'autre part, le bâtiment est également considéré comme une **« passoire énergétique »** engendrant des inconforts pour les usagers en été comme en hiver.
- En outre, certains **espaces manquent à l'équipement**, tels qu'une cuisine centralisée, des espaces de vestiaires, un espace de stockage intérieur ou des infrastructures internes permettant d'accueillir des enfants avec handicaps moteurs.
- Enfin, les **façades de cet ensemble bâti laissent apparaître plusieurs fissures** et dégradations causées par le vieillissement du bâtiment.

Un premier diagnostic, d'un ingénieur structure, de 2017 fait état des fissures au niveau de la façade mais sans déclarer d'urgence d'une intervention, ni de travaux de confortement. Ensuite, une étude géotechnique datant du 04 mars 2019, évoque également la présence d'un sol hétérogène avec peu de compacité, engendrant un potentiel affaissement de cet ensemble d'équipements.

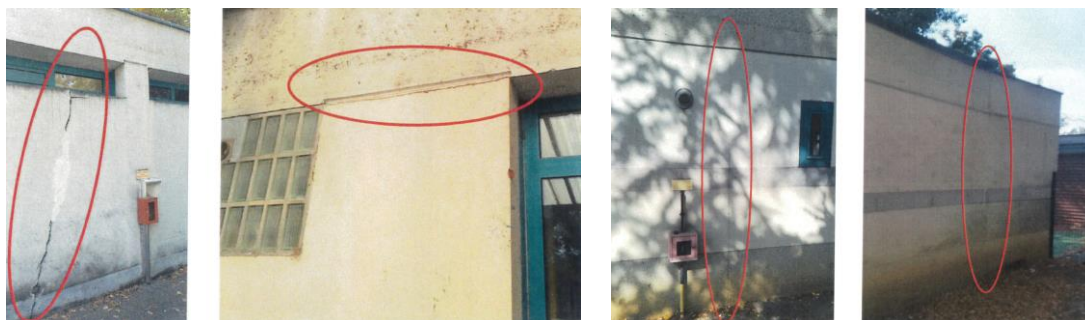
Des fissures sur les façades des équipements ont été détectées en amont justifiant la réalisation de l'étude géotechnique. A ce sujet et afin de remédier à des soucis d'insécurité des bâtiments, et notamment celui de la crèche, une stabilisation du sol sera nécessaire par des fondations solides au sous-sol.

Il ressort de cette étude que les fissurations des bâtiments d'équipement résultent du tassement des fondations liées à la consolidation des remblais à proximité de la copropriété. Le rapport indique que les fissurations se sont développées suite à une consolidation accentuée par l'absence de drainage, des conditions météorologiques et de la présence d'arbres à proximité. En conclusion, un confortement des fondations est nécessaire au niveau des trois bâtiments d'équipements municipaux afin de remédier aux fissurations aggravées.

Depuis la réalisation de l'étude, une évolution des fissures sur les façades a été constatée.



L'ensemble des équipements municipaux accolés à la copropriété (crèche, épicerie solidaire et billard club)

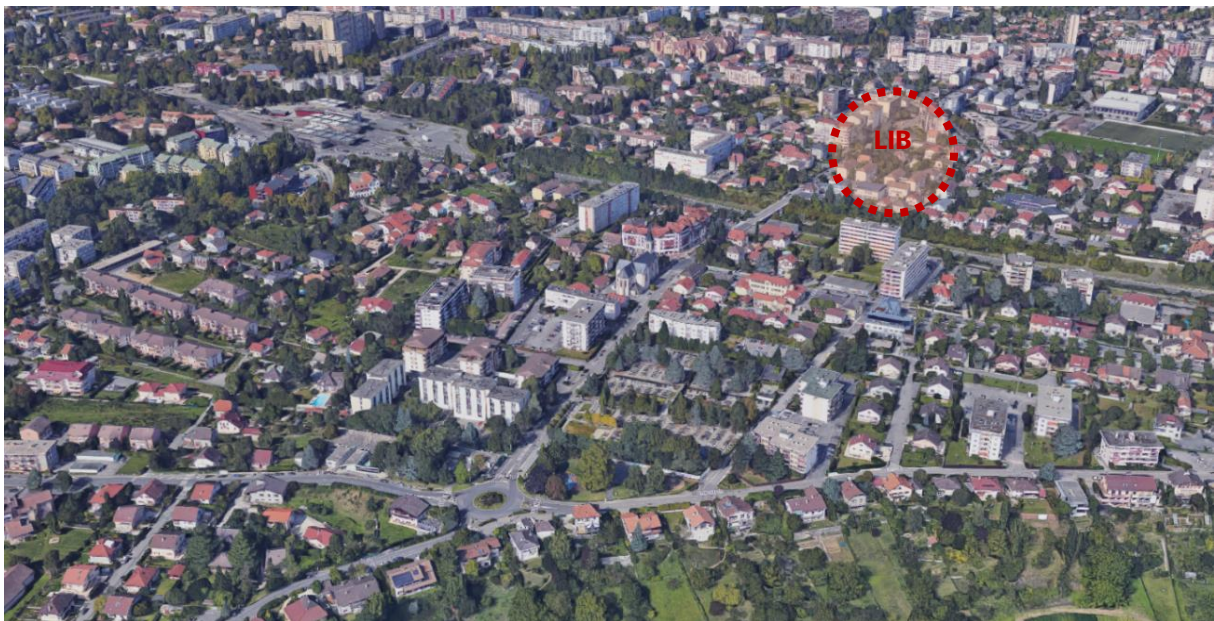


Exemples des fissures apparentes à l'intérieur et extérieur (crèche, épicerie solidaire et billard club)

1.5.) Présentation du site « Libération » : une friche urbaine abandonnée en plein cœur de Gaillard

Comme expliqué, la structuration de la commune de Gaillard est aujourd'hui notamment marquée par plusieurs axes viaires majeurs : la rue de Genève et l'autoroute A411 en orientation Est-Ouest et de la rue de la Libération / rue de la Paix en tracé Nord-Sud.

C'est à proximité immédiate de ce dernier axe que plusieurs activités commerciales et équipements se sont installés jusqu'à présent, tels que le bureau de poste, la maison des arts « Walter Comelli », le stade et son complexe multi-sport en proximité avec l'espace « Louis Simon », le pôle médico-social du département, plusieurs épiceries et des restaurants :





Illustrations de l'état actuel des friches communales, ancien emplacement de l'école de musique et du Relais d'Assistante Maternelle (RAM) démolis en 2022

Le secteur « Libération » (LIB), situé à 650 mètres du site « Les Feux Follets » (LFF), est délimité à l'Ouest par la rue de la Libération, au Sud par une zone pavillonnaire, à l'Est par les rues de l'Espérance et du 18 Août, au Nord par un immeuble en R+5. Le foncier, actuellement en friche dans un quartier plutôt résidentiel appartient intégralement à la commune de Gaillard. Le tènement est situé sur les parcelles cadastrales A2981 et A2983.



Auparavant occupé par les bâtiments de l'école de musique et du réseau d'assistantes maternelles (RAM), le secteur est inoccupé depuis 2022, dépourvu de toute construction. Situé au sein de la centralité formée autour de la poste et du centre culturel et sportif « Louis Simon », le secteur « Libération » (LIB) forme une charnière entre un front de rue constitué d'immeubles collectifs et de maisons individuelles. Le site est desservi par des arrêts de bus et, à cinq minutes à pied, par des arrêts de tramway. Le périmètre du secteur LIB, intégrant les deux parcelles cadastrales bordant le passage piéton de la rue Clair de Lune, s'étend sur une surface d'environ 2 988 m², également en plein centre de la commune de Gaillard.

1.6.) Présentation de l'action publique et des procédures administratives mises en œuvre restées sans effet notable

S'agissant des lots fonciers au sein de la copropriété « Les Feux Follets », la **commune de Gaillard a tenté d'en acquérir un maximum (appartements, garages et caves) depuis 2017.**

En réalisant ces acquisitions foncières par une logique « de gré à gré » à partir de 2017, la commune de Gaillard investit actuellement sur un terrain privé dont sa gestion est en défaillance, créant des impacts négatifs sur les riverains et la population locale. Ces dépenses publiques, destinées à l'acquisition totale des biens fonciers de la copropriété « Les Feux Follets », sont estimées à environ 8 millions € (hors frais administratifs) pour maîtriser l'intégralité du foncier.

Aussi, depuis le 23 mai 2011 par la délibération N° 2011-393 du conseil municipal de Gaillard, la parcelle A2568 de la copropriété « Les Feux Follets » fait alors partie du **périmètre du droit de préemption urbain renforcé (DPUR)** avec 8 d'autres copropriétés en difficulté sur le territoire de Gaillard.

La commune de Gaillard tente par ce levier de faciliter les acquisitions foncières par préemption. A noter que la préemption est désormais assurée par l'intermédiaire de l'EPF74 compte tenu de la situation de carence au regard des obligations de logements sociaux de la commune de Gaillard depuis 2020.

Sur l'ensemble des 217 lots principaux privatifs au total, la commune est propriétaire de 119 logements avec leurs caves associées et 8 garages en juillet 2025, soit 59 % de la copropriété. En plus, s'y ajoutent 7 logements et 2 garages avec une signature d'acte de vente « quasi-imminente », ce qui représente au total très prochainement environ 63 % des biens de la copropriété. Depuis le lancement de cette stratégie d'achat, la collectivité poursuit l'objectif d'obtenir la totalité des biens pour une maîtrise foncière du site dans la perspective d'une intervention plus structurée, en forme du présent projet urbain. A la fin du mois de janvier 2025, cet engagement de la commune de Gaillard pour l'acquisition des biens dans la copropriété représente environ 4 millions € de dépenses publiques depuis 2017 jusqu'à présent.

Afin de pouvoir maîtriser l'ensemble des lots fonciers de la copropriété et d'établir une propriété unitaire et communale, dans l'objectif de faciliter le champ d'intervention, une expropriation des lots restants dans la copropriété est indispensable.

Secteur stratégique pour le futur aménagement dans le centre de Gaillard, l'obtention de la maîtrise foncière sur la copropriété par la commune de Gaillard par la voie d'expropriation supprimera les obstacles liés à la gestion décentralisée et des copropriétaires réticents, injoignables ou opposés à la requalification du site. Cela représente la condition indispensable à la faisabilité de l'opération d'aménagement urbain multi-sites.

Depuis bientôt deux décennies, les acteurs publics ont mobilisé divers outils d'urbanisme pour tenter de sauver et de redresser la copropriété dégradée « Les Feux Follets ». Trois contrats de ville successifs et une Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat (OPAH) de 2007 témoignent d'une stratégie concertée de longue date entre la commune de Gaillard et Annemasse Agglo mais sans y inscrire le site « Les Feux Follets » et sa copropriété. Ensuite, trois Plans Locaux de l'Habitat (PLH) visaient à résoudre les problématiques liées au logement dégradé.

Aussi, les dispositifs subséquents ciblaient ensuite la réhabilitation du parc immobilier et un accompagnement des copropriétaires en difficulté. Néanmoins, ces outils **préalables, avec leur limites face à l'ampleur de la dégradation accrue de la copropriété, n'ont pas été suffisants pour permettre à la commune de Gaillard** d'acquérir l'ensemble du foncier nécessaire à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement urbain multi-sites.

- Porté par Annemasse Agglo et l'ANAH, un dispositif de **Programme Opérationnel de Prévention d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)** a été mis en place entre 2016 et 2019 pour la copropriété « Les Feux Follets ». Le POPAC, portant sur cinq copropriétés de la commune de Gaillard, dont « Les Feux Follets », visait essentiellement à redresser la copropriété afin de rétablir une stabilité pérenne dans le temps. Dans l'objectif de remédier aux précarités sociales, techniques et financières constatées dans cette copropriété, cette intervention d'accompagnement sur trois années du programme ciblait un redressement gestionnaire de la copropriété. Ce dispositif n'a rencontré aucune suite efficace, faute de dégradation aggravante et de précarité accrue parmi les occupants et copropriétaires. Les enjeux de sécurité et salubrité n'ont pas pu être résolus à l'époque.
- **En 2017 un bilan d'étape** confirme que les impayés de la copropriété « Les Feux Follets » dépassent le seuil d'alerte, soit 25 % des sommes exigibles d'impayés, malgré des évolutions gestionnaires et des clarifications comptables. Cet élément conforte la nécessité de la mise en place du POPAC de 2016.
- Suite à la demande de la commune de Gaillard de réexamen de la demande d'aide au redressement de la gestion, une inscription de la copropriété « Les Feux Follets » dans le **Plan Initiatives Copropriétés (PIC) intervient en 2019**, démarche mise en place avec l'ANAH. La situation est jugée à ce moment-là « préoccupante ». Son objectif visait à traiter et à endiguer la dégradation de cette copropriété en difficulté à l'époque afin de remédier à sa déqualification aggravante, mais tout en s'appuyant sur un projet partenarial. Il vise à accompagner la commune de Gaillard par un mode opératoire efficace, mobilisant de leviers financiers et juridiques spécifiques pour accélérer le redressement de la situation dégradée de la copropriété ; démarche coordonnée, entre la commune de Gaillard et Annemasse Agglo, pour définir un mode opératoire de redressement rapide de la copropriété. Cette initiative n'a pas

rencontré de suite opérationnelle efficiente au regard d'une absence d'éligibilité du projet aux dispositifs financiers actuels de l'ANAH.

- La copropriété « Les Feux Follets » a fait l'objet **de plusieurs arrêtés d'insalubrité remédiable**, suite à la procédure menée par l'Autorité Régionale de Santé (ARS) en 2019. Cette dernière a mis en œuvre une procédure d'insalubrité remédiable par « bloc de bâtiment ». Dans le cadre du diagnostic de l'ARS sur la totalité du bloc C du bâtiment A, 13 arrêtés ont été pris pour des appartements ; un autre pour les parties communes de tous les étages de cette section du bâtiment A.

L'ARS a mis en évidence le mauvais état de ces biens de nature à constituer un danger pour la santé des occupants et de toute personne amenée à y vivre. Considérant que ces appartements et parties communes représentent un véritable danger, ils ont été déclarés insalubres avec possibilité d'y remédier.

- **Le Programme Local de l'Habitat 2023 - 2029** actuellement en vigueur, a été approuvé par délibération du 28 juin 2023 du conseil communautaire d'Annemasse Agglo. Il inscrit le site « Les Feux Follets » et sa copropriété en tant que secteur nécessitant un accompagnement pour la résorption des difficultés de copropriétés dans les modalités de la mise en œuvre des orientations et programmes d'actions. A cet effet, le document précise qu'un accompagnement de la commune de Gaillard pour réaliser un diagnostic social et anticiper un accompagnement financier seront nécessaires.

Les recommandations de ce document (Partie 2 du PLH : Document d'Orientations et Programme d'Actions) s'appuient notamment sur le caractère d'un projet urbain afin de résoudre la problématique du logement dégradé et la création du logement social. Plus précisément, il s'agit d'une recommandation inscrite dans le PLH d'Annemasse Agglo quant à la mise en œuvre des objectifs du PLH sur le territoire de Gaillard.

Afin de produire du logement social et abordable, le secteur « Les Feux Follets » est considéré comme un « grand projet » ayant la capacité de proposer une offre mixte en logements selon les différents dispositifs (cf. PLH 2023).

Selon ce document, une attention particulière doit être portée « *aux conditions de développement du logement locatif social et du logement abordable afin de répondre aux enjeux de la loi SRU ainsi qu'aux besoins en logements des ménages identifiés par le PLH notamment au sein des grands projets tels que le projet urbain des « Feux Follets ».*

1.7.) Panorama des études menées par la commune de Gaillard afin de définir le projet d'aménagement urbain multi-sites

Afin d'être en mesure de définir le projet d'aménagement urbain, la commune de Gaillard a réalisé tout un ensemble d'études et de diagnostics nécessaires à l'opérationnalité :

- Dans le cadre du POPAC 2016 - 2019, le prestataire URBANIS réalise **une étude sur le fonctionnement de la copropriété**. A son issue, elle démontre que la copropriété fait l'objet de difficultés financières, sociales et techniques, telles que des problèmes de comptabilité, du trafic de stupéfiants, de la prostitution et des activités commerciales illégales. Un diagnostic de 2016 constate que la copropriété est marquée par une comptabilité incohérente et illisible. Aussi, une faible participation des copropriétaires aux assemblées générales (environ 40%), rend les votes positifs difficiles à obtenir. Le prestataire a été notamment retenu pour mener à bien le POPAC.
- En 2018/2019, le cabinet d'architecte Oberson a été chargé d'une **étude d'évaluation architecturale et économique** vis-à-vis des hypothèses de scénario d'une rénovation lourde dans l'objectif de mettre fin aux émergents problèmes d'insalubrité d'un nombre important d'appartements dans la copropriété. L'étude constate à cette époque la forte présence de matières nocives, telles que de l'amiante, avec un coût de dépollution important. Le rapport final constate également le manque d'attractivité des appartements inchangés au regard de la taille et de la typologie. Par ailleurs, il ajoute que les ascenseurs, uniquement accessibles par semi-niveau, rendent également difficile leur accès pour les personnes à mobilité réduite.
- Ce travail est ensuite complété par une **étude d'analyse de scénarios par D2P Aménagement** en juillet 2019. L'étude évoque le scénario d'une acquisition totale et la démolition de la copropriété afin de trouver un meilleur compromis entre complexité du montage opérationnel d'une intervention technique et création de nouvelles typologies de logement et de logement social.
- Dans la continuité des réflexions précédentes, la commune de Gaillard se fait accompagner par **une assistance de maîtrise d'ouvrage (AMO) depuis février 2022**.

Cet accompagnement a eu dans un premier temps pour objectif de définir les modalités juridiques et opérationnelles d'une intervention sur la copropriété « Les Feux Follets ». Au fur et à mesure de l'avancement dans la définition des scénarios, la commune de Gaillard a fait le choix d'intégrer des équipements publics, du tènement foncier communal attachant à la copropriété, au projet ainsi que le site « Libération » afin de créer un projet d'aménagement réaliste et soutenable.

Cette assistance de la commune de Gaillard par des économistes, urbanistes et avocats a permis à la ville de définir précisément les besoins et contraintes du projet, d'analyser des solutions techniques, de monter un bilan et suivi financier prévisionnel de l'opération et de coordonner les procédures administratives.

A ce sujet, la commune de Gaillard s'est également entourée d'une étude notariale, principalement pour les problématiques de propriété engendrée par le lancement de l'enquête parcellaire et des questions notariales qui y réfèrent.

- Les deux sites de l'opération ont fait objet d'une **analyse d'un cabinet de géomètre**, en décembre 2023 sur le site « Les Feux Follets » et en septembre 2024 pour le site « Libération ».

Suite à cette analyse topographique des deux terrains, deux plans topographiques détaillés ont été réalisées renseignant sur la topographie, le découpage cadastral, les clôtures et séparations, les réseaux apparents et enterrés, et les points d'altitude.

Ces documents représentent une base de travail centrale pour les futurs prestataires d'études préalables s'appuyant sur ces premiers éléments techniques. Concernant le site « Les Feux Follets » une importante différence altitude a été constatée, faisant référence aux extractions de matériaux avant la construction de la copropriété en 1973. Cet aspect aura notamment des conséquences sur la stabilité des sols et in fine les coûts de l'opération d'aménagement vis-à-vis du nombre d'étages des futurs bâtiments.

- Par la suite, **deux études géotechniques G1 PGC ont été réalisées sur les deux sites** en février 2024 sur « Les Feux Follets » et en novembre 2024 sur « Libération ».

Dans le cadre de cette analyse, il a été constaté que la composition du sol, notamment coté « Les Feux Follets », est de nature très hétérogène et instable avec une porosité importante. Ceci fait également référence à l'activité d'extraction de matériaux avant la construction de la copropriété. La nappe phréatique a été détectée à environ 5 à 6 mètres de profondeur sur les deux sites ce qui implique un autre aspect important à prendre en considération lors de la programmation du stationnement souterrain des deux tènements fonciers.

- En parallèle du travail de géomètre et de bureau d'études géotechnique, **une étude d'intentions urbaines** a été réalisée entre décembre 2023 et janvier 2024 sur le site « Les Feux Follets ».

Ce site, avec une emprise foncière importante, implique plusieurs spécificités quant à la morphologie du terrain et la proximité avec les équipements municipaux actuels. En prenant en compte ces aspects, plusieurs scénarios d'aménagement ont été esquissés éclairant sur des possibles volumes et formes urbaines des futurs bâtiments d'habitation.

Des modélisations ont été également réalisées pour le stationnement souterrain tout en questionnant la réalisation d'une certaine fourchette de surface de plancher face à une intégration des bâtiments dans son environnement et des critères de qualité environnementale.

- En amont du dépôt de saisine de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes en juillet 2024, les deux sites ont fait objet **d'un diagnostic « faune-flore-habitat »** entre avril à juillet 2024.

Le passage d'une experte écologue sur les deux sites en période printanière et estivale a permis de réaliser un diagnostic écologique avec des préconisations environnementales et de biodiversité. Le rapport du 31 juillet 2024 est arrivé à la conclusion suivante : *« enjeu « protections réglementaires et données d'inventaires » nul, enjeu « habitats naturels » faible, enjeu « flore » nul, enjeu « faune » faible, enjeu « habitats d'espèce » faible et enjeu « continuités et fonctionnalités écologiques » nul.*

- Une **concertation publique a eu lieu du 09 septembre 2024 au 25 octobre 2024** dans le cadre de la préparation de la concession d'aménagement et du dépôt du dossier DUP. Deux réunions publiques, respectivement réalisées au mois de septembre et d'octobre 2024, ont eu lieu afin d'informer la population sur l'état des lieux des deux sites, les enjeux pour la ville ainsi que les orientations d'aménagement du projet d'ensemble multi-sites. Ces réunions ont été complétées par deux autres réunions, hors cadre de la concertation et spécifiquement destinées aux résidents de la copropriété « Les Feux Follets » : une première relative à un état des lieux de la gestion du quotidien dans la copropriété, une deuxième afin de renseigner les occupants sur la démarche de l'enquête sociale.

Concernant les modalités de la concertation, une page web du site de la ville a été créée ainsi qu'un registre papier et numérique ont été mis à disposition pour permettre de recueillir des questions, observations et remarques de la part des citoyens. Cette concertation publique a été communiquée sur plusieurs panneaux d'affichage numériques et des affiches papier dans des lieux stratégiques de la commune de Gaillard. Le dossier de concertation, comprenant une note explicative du projet et des enjeux, l'avis de la MRAe, le diagnostic « faune-flore-habitat », des plans de situation, plan du périmètre de l'opération, a été mis à disposition en mairie et sur le site internet de la ville.

Cette dernière pourrait être alimentée au cours des étapes suivantes lors de la procédure DUP et la phase consultation dans le cadre de la désignation d'un opérateur de la concession d'aménagement. **Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2024.**

- Une étude de **programmation de la nouvelle crèche** a été engagée par la commune de Gaillard depuis septembre 2024. L'analyse et la compréhension des besoins de l'équipe exploitante de la crèche existante est essentielle afin de soumettre un programme technique et fonctionnel du futur équipement.

Le programme définitif du mois de janvier 2025, proposant un nouvel équipement d'environ 800 m² de SDP en pied d'immeuble (capacité de 49 berceaux et une équipe de 19 salariés) avec un ensemble de recommandations techniques, a été intégré à la consultation portant sur la concession d'aménagement depuis mars 2025.

- **Une étude d'enquête sociale (pré-diagnostic du fonctionnement social)** de la copropriété « Les Feux Follets » a été également mandatée par la ville de Gaillard, ayant eu lieu du mois d'octobre 2024 à janvier 2025.

En analysant les profils socio-économiques des occupants dans la copropriété et notamment leur éligibilité au logement social, la ville de Gaillard engage un plan de relogement opérationnel afin de reloger les occupants rapidement. Cette démarche, dont les résultats définitifs ont été présentés en janvier 2025, est pilotée en lien étroit avec le service habitat d'Annemasse Agglo et l'Etat.

L'étude met en évidence une répartition équilibrée en trois catégories : un tiers des personnes disposent de revenus confortables, généralement grâce à un emploi stable, souvent en Suisse ; un autre tiers perçoit des ressources plus modestes, avec des situations d'emploi précaires ou en recherche d'activité ; enfin, le dernier tiers se trouve en situation de grande précarité, cumulant vulnérabilités sociales et besoins importants en accompagnement, notamment pour les démarches administratives (cf. résultats sur les pages 22 et 23). Suite à cette enquête, des séances de travail ont été engagées entre Annemasse Agglo et la commune de Gaillard, ayant permis la réalisation des premiers relogements. L'élaboration en cours d'une charte de relogement, dont l'approbation est envisagée début 2026, représente le résultat de cette étape.

- Dans la continuité des études géotechniques, **une étude de diagnostic de pollution des sols** sur les deux sites de projet a été engagée entre le mois d'avril et juin 2025. Concernant le site « Les Feux Follets », l'étude n'a relevé aucune anomalie particulière liée aux hydrocarbures ou à d'autres substances nocives.

S'agissant du site « Libération », une ancienne source de pollution a été détectée, vraisemblablement apparue entre la construction des bâtiments dans les années 1930 et leur démolition en 2022. Trois campagnes d'intervention ont été menées sur ce site afin de localiser précisément la source de pollution. Ces investigations ont permis de conclure que cette source ancienne est exogène au site « Libération » et qu'elle n'est plus alimentée à ce jour. Il s'agirait, a priori, d'un confinement de matières diffusant lentement des gaz souterrains dans le temps. La réalisation d'une **évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS)** a conclu ensuite à l'absence de risque inacceptable, avec un quotient de danger correspondant à un niveau de risque acceptable. Le rapport confirme ainsi la compatibilité de l'état du site "Libération" avec le futur aménagement.

- Dans le cadre de la mise en œuvre technique de l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération », le mode opératoire suivra la forme d'une **concession d'aménagement**. Dans ce contexte de préparation, un **diagnostic amiante plomb avant démolition (DAAD)** est actuellement en cours de réalisation, portant sur les trois équipements municipaux (crèche, épicière sociale, billard club). Les résultats sont attendus pour le mois d'août 2025.

2.) OBJET DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT URBAIN MULTI-SITES

La commune de Gaillard a engagé le développement d'une opération d'aménagement urbain en identifiant deux sites stratégiques, « Les Feux Follets » et « Libération » situés autour de l'axe structurant « rue de la Paix / de la Libération », qui traverse le cœur de la ville. Cette démarche est motivée par l'intention de la commune de dynamiser ces secteurs tout en assurant une cohérence avec les besoins de la population locale et les enjeux liés au logement et aux équipements publics.

Le site « Les Feux Follets », qui est implanté au sein d'un secteur plutôt résidentiel vieillissant, a été intégré afin de permettre une requalification de la copropriété actuelle et de supprimer la rupture sociale et urbaine qu'elle engendre pour les quartiers alentours.

Le site « Libération », qui est implanté en interface avec des équipements de la ville, mais non exploité, présente des opportunités pour la reconversion de cet espace délaissé tout en l'intégrant dans l'ensemble du centre urbain.

Ces deux secteurs, bien qu'ayant des fonctions différentes, partagent l'axe majeur « Rue de la Paix / de la Libération » qui constitue l'élément central de leur articulation dans la lecture urbaine du centre de Gaillard. Le choix de développer un projet d'aménagement global est expliqué par la volonté de réaliser une opération qui **s'inscrit harmonieusement dans les espaces urbains déjà existants dans le centre de Gaillard.**

S'agissant du phasage général de l'opération, l'aspect « multi-sites » présente l'avantage de pouvoir réaliser en première tranche les premières unités de logement, et surtout du logement social, résorbant la demande actuelle sur le territoire. La construction nouvelle de la crèche sur le secteur « Libération » permettra également de délocaliser l'équipement actuel en assurant **la continuité du service public**. Ce phasage en plusieurs temps serait impossible à réaliser sur un projet mono-site impliquant une démolition avec disparition de l'équipement.

Au regard de la présence de l'axe structurant « Paix / Libération », un projet d'aménagement de réaffectation de voirie aura lieu en 2027/2028, étant actuellement en cours d'étude. Ce projet d'amélioration de voirie et de réseaux divers contribuera au lien d'interconnectivité et d'accessibilité entre les sites « Les Feux Follets » et « Libération ». Par amélioration de la mobilité et de la sécurité du tronçon Sud de la rue de la Libération, cette section permettra également une meilleure desserte lors des déplacements entre ces deux sites. Cette intervention contribuera ainsi à la dynamisation et à l'attractivité de cette centralité autour de l'axe en soulignant les liens des deux secteurs au travers d'un projet cohérent et intégré.

Enfin, s'agissant de la mise en œuvre « opérationnelle » du projet d'aménagement, la commune de Gaillard prépare actuellement une concession d'aménagement.

2.1.) Requalification du centre-ville de Gaillard et sa centralité urbaine

L'opération globale du projet urbain multi-sites « Les Feux Follets - Libération » a notamment pour l'objet la restructuration du quartier « Les Feux Follets » par la construction des logements neufs et la reconstruction d'une maison d'assistance maternelle (MAM).

Le rattachement direct des deux sites à l'axe viaire « Paix / Libération » en font des emplacements stratégiques de renouvellement urbain. Le développement de cette opération multi-sites au niveau de cet axe permettra une dynamisation des deux quartiers respectifs.

En supprimant cette rupture urbaine et sociale, actuellement initiée par la copropriété « Les Feux Follets » sur la partie Sud de cet axe, le projet d'aménagement visera essentiellement une articulation avec le quartier autour dans une continuité urbaine et insertion harmonieuse.

2.2.) Suppression de l'habitat dégradé et construction de logements sociaux

Suite à la forte urbanisation et densification sur le territoire de Gaillard pendant plusieurs décennies, le parc de logement communal est actuellement ancien. En effet, plus de 60 % des logements datent de plus de 50 ans (INSEE 2024).

En résorbant l'habitat dégradé actuel, la suppression des logements obsolètes et énergivores dans la copropriété actuelle « Les Feux Follets » sera suivie d'un renouvellement du parc existant par une offre en logements neufs diversifiés et notamment adaptés aux besoins de la population, de taille plus grande et qui répondent aux nécessités des citoyens et aux normes énergétiques.

En s'appuyant sur le PLH de 2023, l'opération prévoit sur les deux sites de projet la construction de logements sociaux (à minima 33,3 %) en respectant la diversification de l'offre en logements sur la commune de Gaillard pour promouvoir la mixité sociale.

La démolition de l'ensemble immobilier « Les Feux Follets » vise notamment la lutte contre l'habitat dégradé, constaté par l'existence des passoires énergétiques dans la copropriété actuelle depuis plusieurs années. En créant des logements performants et plus grands, adaptés aux besoins de la population et des familles, cette opération d'aménagement contribuera nettement à améliorer la qualité de vie et les conditions au quotidien pour les résidents et riverains.

2.3.) Refonte des équipements publics

Cette opération d'aménagement multi-sites sera complexe dans son phasage et nécessite la disponibilité du foncier afin de permettre sa réalisation par un « échancier à tiroir », en quatre phases au total.

Le planning prévisionnel de l'opération prévoit de préférence une intervention structurée en quatre temps, ou « quatre tiroirs », en fonction de l'avancement de la maîtrise foncière des terrains. Chaque phase représentant une étape de l'opération :

1. Préparation et la construction du site « Libération »
2. Délocalisation des équipements du site « Les Feux Follets » à « Libération »
3. Démolition des anciens équipements existants sur le site « Les Feux Follets »
4. Construction nouvelle du site « Les Feux Follets »

Cette gestion flexible permettra une meilleure adaptation aux imprévus dans ce montage opérationnel complexe qui nécessite un respect des délais serrés tout en restant adaptable.

En intégrant le secteur « Libération », afin de permettre la délocalisation de la crèche actuelle vers une centralité marquée par l'emplacement de plusieurs équipements déjà existants (poste, gymnase, stade, maison des arts « Walter Comelli », espace Louis Simon, etc.) l'opération « Les Feux Follets - Libération » vise à dynamiser le fonctionnement social de ces deux secteurs, bordant le deuxième axe structurant de Gaillard.

Afin de répondre au vieillissement de l'ensemble bâti des équipements municipaux existants dans la partie Sud du secteur « Les Feux Follets », l'opération prévoit la déconstruction de ces trois équipements actuels (crèche, épicerie sociale et local du billard club). Les deux derniers seront délocalisés dans d'autres locaux municipaux existants. L'offre de deux nouveaux équipements (MAM et crèche) répondra également à une remise aux normes énergétiques, thermiques et relatives au confort de leurs usages.

En conséquence, les deux secteurs, « Les Feux Follets » (LFF) comme « Libération » (LIB) », intègrent des équipements municipaux, en renforçant la mixité fonctionnelle des deux quartiers. Cette dernière permettra notamment de favoriser le développement de ces deux secteurs. En résumé, la reconstruction et délocalisation de la crèche municipale actuelle vers le site « LIB » est un prérequis pour la réalisation de l'ensemble de l'opération.

Le phasage de l'opération en quatre temps permettra une continuité du service public de la crèche, destiné à la petite enfance. In fine, l'équipement actuel restera en service pendant les travaux du site « Libération ». Une démolition de la crèche actuelle interviendra seulement après son déménagement. A ce sujet, la future programmation technique et fonctionnelle pour la future crèche, élaborée jusqu'en janvier 2025, sera jointe à la préparation de la concession d'aménagement.

Quant à la délocalisation de la crèche, et en prenant en compte la faible distance géographique de 650 mètres entre le site « Les Feux Follets » et « Libération », l'accessibilité de cet équipement sera toujours garantie pour les habitants du quartier et ceux provenant d'autres secteurs de la commune. En effet, la plupart des parents se déplacent en voiture ou transport en commun, et ne rencontreront donc aucune difficulté en pour déposer leurs enfants à la nouvelle crèche sur le secteur « LIB ». En ce sens et pour rappel, les deux sites se trouvent à 2 minutes en voiture, d'un secteur à l'autre, et sont raccordés au réseau structurant et majeur de la voirie communale du centre-ville de Gaillard.

Les équipements actuels de l'épicerie solidaire et du billard club seront déplacés dans d'autres locaux communaux à proximité avant toute démolition des lieux actuels.

2.4.) Amélioration de la sécurité publique

Dans le contexte de la délinquance urbaine présente sur le site « Les Feux Follets », plusieurs activités informelles et illégales se sont installées depuis plusieurs années, notamment des ateliers mécaniques dans les garages-box et plusieurs cabinets pseudo-médicaux dans certains studios.

Ces activités exercées sur place contribuent à un sentiment d'insécurité pour les résidents et copropriétaires du site.

L'opération d'aménagement urbain, prévoyant une démolition totale de l'ensemble immobilier de la copropriété « Les Feux Follets », permettra de supprimer ces activités en augmentant la sécurité urbaine de ce quartier.

2.5.) Amélioration de la performance énergétique et environnementale

L'opération d'aménagement envisage la multiplication des zones de plantation et d'aménagement paysager des espaces extérieurs, telle que la préservation de certaines plantations et le rajout de nouvelles espèces pour garantir une mixité végétale.

Afin de conserver une qualité environnementale des espaces extérieurs des deux sites et de renforcer la biodiversité le projet veille notamment à multiplier les zones végétales aux alentours des bâtiments à construire.

L'aménagement des espaces verts et extérieurs fera l'objet de lignes directrices lors de la définition du projet détaillé dans le cadre de la concession d'aménagement afin d'optimiser la qualité de ces espaces : maximisation de la pleine terre, capacité à planter des sujets de grande hauteur, végétalisation des pieds d'immeubles et plus globalement des cœurs d'îlot, irrigation par utilisation de l'eau pluviale collectée, plantation d'espèces locales et adaptées.

La recherche de l'ombrage et des îlots de fraîcheur en été sera un aspect central dans l'aménagement des espaces extérieurs et notamment de la crèche municipale et de la MAM. Une attention particulière sera portée à la performance énergétique des constructions nouvelles sur les deux secteurs afin d'augmenter le confort d'usage et de limiter les coûts pour les futurs résidents.

Les nouveaux bâtiments seront également équipés par des dispositifs de production d'énergie renouvelable. A savoir, les bâtiments neufs et l'équipement de la nouvelle crèche seront alimentés en partie par ces énergies propres pour répondre à leurs besoins de fonctionnement.

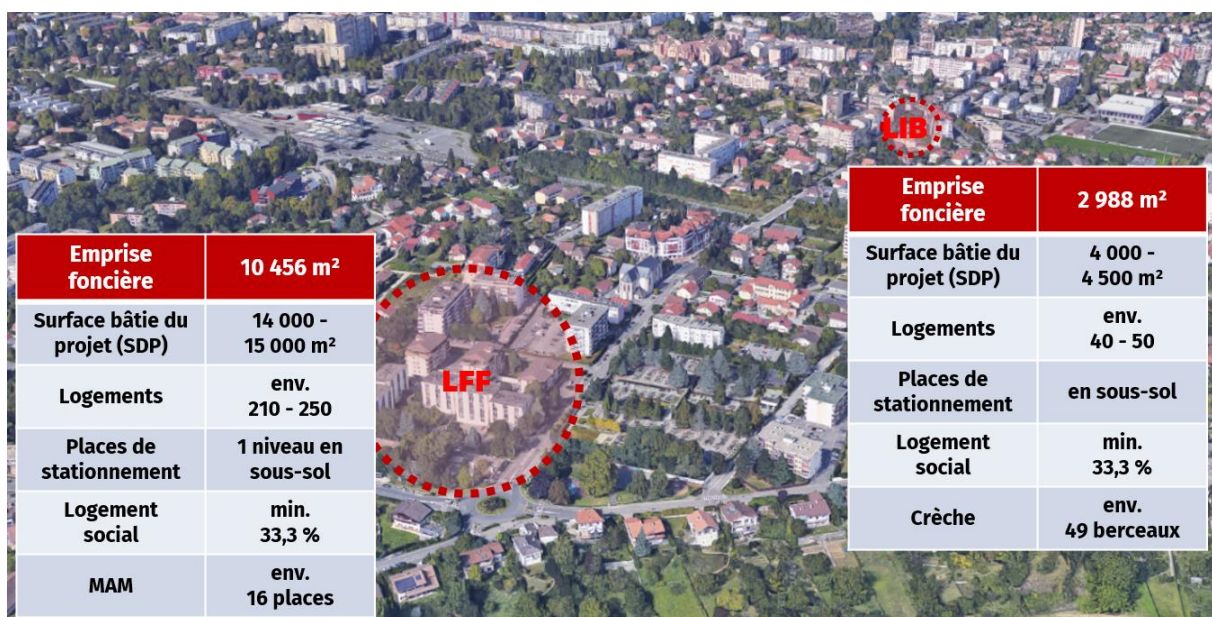
Dans l'objectif de réduire l'impact négatif du réchauffement climatique sur l'environnement et l'ensemble écologique des deux sites et de diversifier les zones de plantation, une palette végétale composée d'espèces indigènes sera appliquée pour les plantations nouvelles en contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains.

3.) PRESENTATION DU PROJET DE REFERENCE RETENU PAR LA COMMUNE DE GAILLARD

Le projet global d'aménagement, intégrant à la fois le recyclage foncier, la reconstruction de logement et la refonte de plusieurs équipements publics, implantés au rez-de-chaussée, prévoit une opération marquée par une mixité fonctionnelle. En conséquence, l'opération d'aménagement multi-sites « Les Feux Follets – Libération » se déclinera comme suit :

- **Intervention** : démolition intégrale des bâtiments existants et reconstruction nouvelle (immeubles collectifs à usage d'habitation et équipements publics)
- **Modalités de réalisation de l'opération envisagées à ce stade** : concession d'aménagement
- **Logements** : construction d'environ 250 à 300 unités au respect des trois tiers du PLH Annemasse Agglo de 2023 (logement « locatif social », « abordable », « libre »)
- **Équipements publics** : création d'une maison d'assistance maternelle (MAM) sur le site LFF, délocalisation et construction d'une nouvelle crèche municipale (49 berceaux au total) sur le site LIB
- **Forme urbaine** : îlot urbain perméable (18 000 à 20 000 m² SDP)
- **Stationnement** : construction du stationnement souterrain sur les deux secteurs
- **Environnement et aménagement extérieur** : refonte des espaces verts et extérieurs, création de cheminements internes raccordés au réseau existant
- **Phasage** : réalisation du projet en quatre phases (construction nouvelle crèche, délocalisation crèche actuelle, démolition crèche existante, reconstruction du site avec la MAM), selon maîtrise foncière acquise

Le programme global de l'opération « Les Feux Follets – Libération » se décline sur ses deux secteurs comme suit :



Les schémas d'orientations d'aménagement des deux secteurs « LFF » et « LIB » ne sont pas arrêtés à ce stade. Ils représentent néanmoins des documents de cadrage pour l'opération d'aménagement multi-sites d'ensemble qui seront détaillés dans le cadre de la concession d'aménagement.

A) Le secteur LFF : « Les Feux Follets »



B) Le secteur LIB : « Libération »



Dans le cadre de la concertation publique qui a eu lieu entre le 09 septembre 2024 et le 25 octobre 2024, les enjeux et orientations du projet global de cette opération d'aménagement urbain multi-sites ont été présentés à la population, notamment lors des deux réunions publiques. Le bilan de la concertation, qui en annexe du présent dossier, intègre également tous ces éléments.

3.1.) « Les Feux Follets » : un futur îlot urbain perméable de logements neufs intégrant un nouvel équipement municipal, une Maison d'Assistance Maternelle (MAM)

L'aménagement du secteur « Les Feux Follets » (LFF) vise la construction de logements, entre 210 et 250 unités, soit entre 14 000 et 15 000 m² de surface de plancher du programme global, construits sur plusieurs étages. Un tiers de ces logements sera dédié au dispositif de logement locatif social.

Une partie du rez-de-chaussée sera réservée à la construction de locaux dédiés à une maison d'assistance maternelle (MAM), actuellement inexistante sur le territoire de Gaillard.

La création de ce nouvel équipement municipal permet de diversifier l'offre en équipements dédiés aux familles et à la petite enfance. En même temps, l'équipement contribue au caractère de la mixité fonctionnelle du secteur « Les Feux Follets ».

La création des cheminements internes permettra de fluidifier les flux piétons et de créer un îlot urbain accessible et sécurisé. L'ensemble immobilier de ce secteur sera harmonieusement intégré dans les alentours du quartier existant. En articulation directe avec les immeubles collectifs R+3 dans le Nord et la frange pavillonnaire à l'Ouest, le projet veille à trouver une insertion adéquate en respectant les marges de recul vis-à-vis des terrains avoisinants et de l'implantation de façades sur rue (de la Paix et du Martinet).

L'espace interstitiel des futurs bâtiments sera aménagé en tant qu'espace paysager qualitatif faisant écho au skate parc en face pour renforcer la qualité environnementale du site et pour créer des percées de vue sur le Salève côté Sud.

Ce secteur sera notamment en communication avec la MAM installée au pied des immeubles de cet îlot. Une attention particulière sera évidemment portée à la sécurisation des espaces et accès au bénéfice des utilisateurs et visiteurs de cet équipement.

3.2.) « Libération » : un futur secteur de mixité fonctionnelle accueillant la crèche municipale délocalisée et neuve

L'aménagement du secteur « Libération » (LIB) prévoit la construction d'environ 40 à 50 logements et d'une nouvelle crèche municipale, soit entre 4 000 et 4 500 m² de surface de plancher au total sur ce site.

Un tiers de ces logements sera dédié au dispositif de logement locatif social.

En respectant également les principes de recul par rapport aux terrains limitrophes et à la voirie existante, ce secteur accueillera des formes urbaines qui s'intègrent harmonieusement dans ce tissu plutôt résidentiel avec d'autres équipements à proximité le long de la rue de la Libération. Aussi, la perméabilité du quartier sera prise en compte en facilitant la circulation douce. Les aménagements des espaces extérieurs veillent également à l'intégration de la crèche et surtout à la sécurité des usagers.

3.3.) Relogement et stratégie partenariale

La réalisation d'une enquête sociale de la copropriété « Les Feux Follets » a eu lieu du mois d'octobre 2024 à janvier 2025 afin de connaître les situations à prendre en compte pour préciser les besoins en relogement et en accompagnement.

Ce diagnostic représente un premier élément essentiel dans la gestion de la question du relogement des résidents encore actuellement présents sur le site « LFF ». Cette première photographie socio-économique des occupants et copropriétaires permet de disposer d'un document officiel décrivant précisément les capacités financières et nécessités sociales de chaque résident en termes d'habitat, besoin en relogement et éventuelle éligibilité au logement social.

A ce stade, l'opération d'aménagement urbain ne s'inscrit dans aucun dispositif d'accompagnement public (Orcod, plan de sauvegarde, OPAH, Thirori, ANRU). Aussi, aucun bailleur social n'est actuellement présent dans la copropriété « Les Feux Follets ».

La réalisation de constructions neuves, notamment sur le site « LFF », ne peut pas être mobilisée sans une politique de relogement. Pour ces raisons et dans le cadre de la démarche de la déclaration d'utilité publique, la politique de relogement et son plan d'action sont actuellement en cours d'élaboration avec Annemasse Agglo, l'Etat et des potentiels bailleurs sociaux, partenaires spécifiques à cette opération d'aménagement urbain complexe, sous forme de rencontres et de réunions de travail collectives.

Le bilan de l'enquête sociale et son plan de relogement sont des éléments clé afin de pouvoir engager prochainement des négociations avec des potentiels bailleurs sociaux ainsi que partenaires dans le but de mettre en œuvre une stratégie opérationnelle de relogement des occupants actuellement restants dans la copropriété « Les Feux Follets ». Suite à la finalisation de ce diagnostic, un travail de suivi étroit et rapproché est mis en place de manière (pré-)opérationnelle entre la commune de Gaillard, Annemasse Agglo et l'Etat afin d'accompagner les occupants dans leur démarche de demande de logement social et d'organiser administrativement les futurs relogements.

3.4.) Respect des documents d'urbanisme par l'opération d'aménagement urbain multi-sites

a) Plan Local d'Urbanisme (PLU approuvé le 03 mai 2010)

Selon le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gaillard, approuvé le 03 mai 2010, le secteur « LFF » se trouve actuellement à cheval entre zone UA (zone multifonctionnelle pour constructions collectives continues et discontinues) et zone UE (zone urbaine à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif). Le secteur « LIB » est implanté en zone UE.

Sur les deux sites, les hauteurs autorisées afin que les marges de recul vis-à-vis des limites séparatives et des voies publiques ne permettent actuellement pas la réalisation d'un programme immobilier cohérent avec les souhaits exprimés. Par ailleurs, la vocation de la zone UE ne correspond pas au futur usage des bâtiments à construire, à savoir une partie logements et une partie équipements publics. (cf. annexe de la notice sur la procédure DUP-MEC)

En synthèse, la programmation générale envisagée globalement est à ce stade incompatible avec les dispositions du PLU communal en vigueur. En conséquence, une procédure de mise en compatibilité dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP-MEC) est engagée afin de rendre le document réglementaire compatible avec le projet global de l'opération d'aménagement urbain multi-site « Les Feux Follets – Libération ».

Cette procédure conjointe à la DUP a été engagée par délibération du conseil municipal de Gaillard du 31 mars 2025 (cf. annexes) afin d'adapter le cadre réglementaire aux objectifs de requalification de ces secteurs (LFF et LIB).

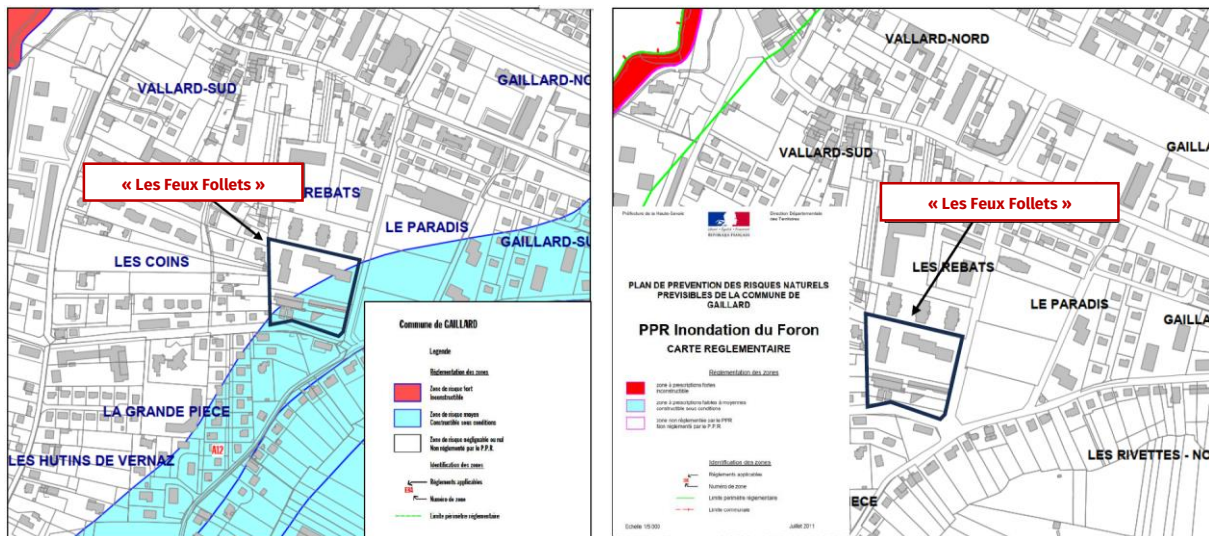
Cette adaptation prend la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle à créer pour chacun des deux secteurs respectifs de projet, ainsi qu'une modification du règlement, afin de définir les orientations réglementaires liées à la constructibilité et à l'aménagement.

Les deux OAP et le nouveau règlement permettront de traduire les ambitions de la commune de Gaillard en termes de *démolition-reconstruction*, de programmation des logements, d'équipements publics (comme la nouvelle crèche) et d'aménagement des espaces publics. Cette adaptation réglementaire permettra de préciser les orientations en matière de dimensionnements des bâtis et leur insertion urbaine dans les quartiers environnants.

Cette mise en compatibilité entre projet et document d'urbanisme s'inscrit dans l'objectif de la maîtrise de l'évolution de ces deux sites, en assurant leur requalification et bonne articulation dans les tissus urbains existants de la commune de Gaillard. Une note de présentation est intégrée au dossier de DUP et détaille les modifications du PLU envisagées afin de rendre l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets - Libération » compatible avec ce document d'urbanisme.

b) Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi approuvé en 2011)

En ce qui concerne le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Arve, approuvé en décembre 1998, environ la moitié de l'assiette foncière du site « Les Feux Follets » est située en zone de risque moyen avec constructibilité sous conditions (cf. graphique à gauche). Selon le règlement du PPRN, les prescriptions sont les suivantes : « *L'assainissement des eaux usées et pluviales ne devra pas infiltrer d'eau dans les sols, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. De même, on surveillera régulièrement l'absence de fuites dans les réseaux d'eaux existants. ON veillera à dimensionner les réseaux d'évacuation des eaux pluviales de façon à accepter le surcroît de débit sans créer ni aggraver de risques.* »



Plan de Prévention de Risques d'Inondation de l'Arve (1998) et du Foron (2011)

Ainsi, le projet et ses deux sites d'aménagement ne présentent pas d'éléments d'incompatibilité avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Foron, approuvé en juillet 2011 (cf. graphique à droite).

c) Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT approuvé en 2021)

Enfin, le projet ne présente pas d'incompatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) d'Annemasse Agglomération, approuvé en 2021. Au contraire, le projet d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » vient répondre aux différents objectifs identifiés dans le PADD du SCOT, et notamment à deux objectifs de l'orientation N°4, à savoir :

ORIENTATION 4 - ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DE L'AGGLOMÉRATION PAR UNE POLITIQUE DE SOLIDARITÉ FORTE AU SERVICE DU LIEN SOCIAL

Objectif 1 - Accompagner la mise en œuvre d'une politique de l'habitat solidaire, adaptée et de qualité

- > Poursuivre l'engagement de l'agglomération en faveur d'une mixité sociale, tant à la location qu'à l'accession, afin de faciliter les « parcours résidentiels » diversifiés des ménages ;
- > Favoriser l'émergence d'une gamme de logements dite « abordable » pour répondre aux besoins des classes moyennes notamment par l'expérimentation du bail réel solidaire ;
- > Amplifier la politique foncière afin de garantir la mixité sociale et ralentir l'augmentation des prix des marchés immobiliers ;
- > Déployer une politique de peuplement afin de garantir l'hétérogénéité sociale du territoire et revaloriser les quartiers et unités de voisinage, reconnus comme fragiles :
 - > Poursuivre l'engagement en matière de rénovation urbaine, de prévention et de lutte contre les copropriétés dégradées (revalorisation de l'image).
- > Poursuivre l'action Qualité de l'offre neuve afin de pérenniser le partenariat entre les professionnels du logement, les communes et l'agglomération ;
- > S'engager fortement en faveur d'une politique de rénovation énergétique du parc de logements afin de lutter contre la précarité énergétique et la lutte contre le changement climatique ;
- > Anticiper l'évolution des besoins des seniors en prévoyant des capacités d'accueil adaptées au vieillissement et favorables à la mixité générationnelle ;
- > Répondre aux besoins des publics spécifiques en matière d'hébergement, de logements et d'insertion: jeunes publics et seniors, gens du voyage et publics en voie de sédentarisation, adaptation au handicap, etc.

Objectif 2 – Déployer une offre d'équipements et de services adaptée aux besoins des ménages et favorables au renforcement des liens sociaux et du vivre ensemble au sein de l'agglomération

- > Anticiper l'évolution des besoins actuels et à venir des ménages à moyen et long terme, en s'appuyant sur une réflexion à l'échelle intercommunale en matière d'accueil et d'implantation des équipements :
 - > Développer les services d'accueil à destination de l'enfance / petite enfance et intégrer une réflexion qualitative sur l'évolution des modes de garde ;
 - > Poursuivre la mise à niveau des équipements scolaires primaires et secondaires au regard des perspectives de croissance démographiques retenues à l'horizon 2032 ;
 - > Déployer une gamme de services complète et adaptée à destination de la jeunesse (équipements socio-culturels, activités sportives et de loisirs notamment) ;
 - > Définir une politique de service globale au service de l'accompagnement économique et social des nouveaux habitants : services à la personne, accès à l'emploi, soutien aux projets associatifs et citoyens, etc.
- > Conforter l'organisation urbaine multipolaire du tissu d'équipements et de services de proximité afin de limiter les besoins en déplacements des ménages, accroître l'attractivité des centralités et développer les formes de mixité urbaine et sociale ;
- > Conforter le déploiement de la couverture numérique sur l'ensemble de l'agglomération :
 - > Finaliser le déploiement du réseau fibre optique / très haut débit à court terme à l'échelle de l'agglomération (échéance 2022) ;
 - > Accompagner le déploiement des réseaux de téléphonie mobile 4G et 5G, dans le respect des normes environnementales et de sécurité sanitaire ;
 - > S'appuyer sur les technologies de l'information et de la communication pour développer les usages numériques à destination de la population et au service des collectivités.

Extraits du PADD du SCOT

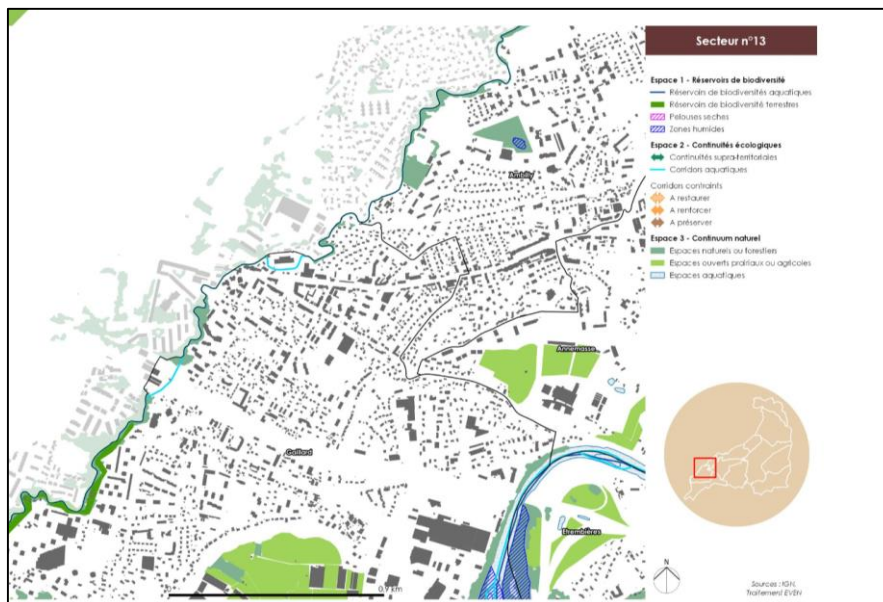
Le projet d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » permettra de poursuivre l'engagement de la commune de Gaillard en matière de rénovation urbaine, de prévention et de lutte contre les copropriétés dégradées, mais également de lutter contre la précarité énergétique.

Dans le même sens, le projet « Les Feux Follets – Libération » prévoit de développer les services d'accueil à destination de la petite enfance avec la reconstruction de la crèche municipale existante et la création d'une MAM. Ces équipements seront situés au cœur de la commune de Gaillard afin de permettre aux habitants d'accéder aisément à ces services de proximité et de limiter les déplacements des ménages.

Enfin, le projet d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » n'est pas situé au sein d'un secteur spécifique identifié dans le DOO :



Extrait de la carte « Trame Environnementale », SCOT 2021 (DOO)



Extrait de la carte « Trame verte et bleue », SCOT 2021 (DOO)

3.5.) Evaluation des incidences Natura 2000

Le projet d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » n'est pas situé au sein d'une zone Natura 2000 et ne représente aucun impact direct ou indirect sur une zone Natura 2000, ni Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Le diagnostic « faune-flore-habitat », réalisé en juillet 2024, avec plusieurs passages sur les terrains par une experte écologue, conclue que les incidences sont nulles (cf. page 33 et 53 de la présente notice).

4.) JUSTIFICATIONS DU PROJET RETENU PARMIS LES PARTIS ENVISAGES

Pour la commune de Gaillard, le choix de reconstruire et refondre totalement la copropriété « Les Feux Follets », comprenant une quasi-monotypologie d'agencement parmi les 199 logements et 18 garages, repose sur plusieurs raisons fondamentales qui justifient une opération intégrale de *déconstruction-reconstruction* plutôt que celle d'une rénovation, même lourde. Elle intègre également l'aspect du vieillissement structurel des équipements publics actuels.

En effet, au cours de la réflexion initiale autour du devenir de la copropriété « Les Feux Follets », les potentiels scénarios d'aménagement ont rapidement relevé la question d'un arbitrage entre « réhabilitation » ou « reconstruction ».

Trois hypothèses initiales de réflexion se sont dessinées sur l'avenir du site en prenant en compte plusieurs facteurs économiques des coûts d'intervention et de facilité de la mise en œuvre technique, telles que :

- A : Rénovation sans modification de la taille et typologie des logements
- B : Rénovation avec modification de la taille et typologie des logements acquis
- C : Déconstruction intégrale avec construction neuve

A : Rénovation sans modification de la taille et typologie des logements

L'hypothèse d'une rénovation « simple » s'appuyait sur une intervention de travaux uniquement sur l'assiette foncière du domaine privé de la copropriété « Les Feux Follets ». En conservant les deux bâtiments existants A et B, aucune nouvelle construction n'était prévue quant à ce scénario.

La rénovation de l'existant, intérieur comme extérieur des bâtiments, impliquerait une intervention exclusivement de dépollution de l'ensemble bâti et de renouvellement des appartements dans leur configuration actuelle. Cette absence de changement de typologie des logements existants ne contribuerait pas à une offre en logements diversifiés, notamment destinés à des couples, familles ou couples monoparentaux.

L'opération, qui concernerait exclusivement la copropriété, serait uniquement réalisable par accord des copropriétaires, et in fine sous réserve de la possibilité de réaliser des assemblées générales au sein de la copropriété dans la bonne forme.

Quant aux travaux de la copropriété (façades extérieures, parties communes, étanchéité, isolation de toiture, etc.), la mise en œuvre d'une telle opération serait néanmoins dépendante du fonctionnement de la copropriété elle-même. Surtout, une telle rénovation ne permettrait pas de venir réduire les problématiques d'insécurité au sein de la copropriété.

B : Rénovation avec modification de la taille et typologie des logements acquis

Cette intervention s'appuierait notamment sur le regroupement et la restructuration complète des différents logements afin de pouvoir offrir une nouvelle granulométrie de logements adaptés aux besoins contemporains.

Ce scénario impliquerait également de laisser les lots non maîtrisés par la commune de Gaillard en l'état.

Les travaux concernant la copropriété (façades extérieures, parties communes, étanchéité, isolation de toiture, etc.) seraient de nouveau à réaliser en fonction d'un accord des copropriétaires.

Dans cette hypothèse, les travaux et aménagements nécessaires dans le cadre d'une telle intervention partielle ont été estimés à environ 5,3 à 6,3 millions € en 2022 (hors désamiantage et dépollution).

C : Déconstruction intégrale avec construction neuve

L'hypothèse d'une démolition intégrale des bâtiments existants, y compris ceux du domaine public des équipements municipaux, s'appuie sur une opération d'aménagement ensemble.

La démolition sera phasée en conséquence par le biais de constructions nouvelles au niveau du secteur « Libération ». Ce scénario permettra une construction successive avec la délocalisation d'équipements concernés dans l'objectif d'une continuité de service public pendant les travaux jusqu'à la livraison de tous les ouvrages du projet global. La réalisation d'une telle opération complexe nécessite que la commune de Gaillard devienne seul propriétaire-acteur du site.

Afin de pouvoir réaliser cette opération d'ensemble et faute de maîtrise foncière sur l'assiette foncière privée de la copropriété « Les Feux Follets », une déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation est nécessaire.

Les contacts avec les partenaires publics de projet et l'étude des potentielles interventions dans cet ensemble immobilier ont orienté la commune de Gaillard dans un premier temps vers une acquisition totale des lots restants dans la copropriété, suivie par une démolition intégrale. Dans un deuxième temps, la construction de nouveaux logements est programmée, probablement via une concession d'aménagement.

Dans le cadre de la préservation et la réhabilitation des bâtiments existants de la copropriété et par la nécessité d'une importante démarche de dépollution de la structure architecturale au niveau d'amiante, générant des importants surcoûts d'une telle opération, l'hypothèse C est à ce stade retenue par la commune de Gaillard.

Tableau comparatif des hypothèses d'intervention :

Hypothèses d'intervention	Avantages	Inconvénients
Hypothèse A Rénovation sans modification des logements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ suppression des passoires énergétiques ▪ amélioration des espaces extérieurs et intérieurs ▪ non recours à l'expropriation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ préservation de la typologie des bâtiments et d'appartements ▪ accord des copropriétaires nécessaire ▪ limitation d'intervention seulement sur les bâtiments existants ▪ dépendance de l'opérationnalité de la copropriété ▪ coûts d'intervention importants liés au désamiantage nécessaire
Hypothèse B Rénovation avec modification des logements acquis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ suppression des passoires énergétiques ▪ amélioration des espaces extérieurs et intérieurs ▪ nouvelle granulométrie de logements par regroupement et restructuration ▪ non recours à l'expropriation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ accord des copropriétaires nécessaire ▪ limitation d'intervention seulement sur les logements acquis ▪ assiette foncière restreinte avec manque d'intégration d'équipements publics ▪ coûts d'intervention relativement importants liés au désamiantage nécessaire
Hypothèse C Démolition-reconstruction	<ul style="list-style-type: none"> ▪ création de bâtiments neufs énergétiquement performants ▪ suppression de l'ancienne et création d'une nouvelle copropriété ▪ création de logements sociaux ▪ nouvelle granulométrie de logements adaptée aux besoins de la population ▪ intégration des équipements publics dans un véritable projet urbain pour réorganiser le centre-ville communal ▪ redynamisation du quartier et évolution du site ▪ suppression des activités illégales et de la délinquance ▪ résorption des coûts liés au désamiantage par la reconstruction intégrale 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ DUP et expropriation nécessaire ▪ coûts d'intervention importants

4.1.) Etat structurel dégradé avec des risques liés à l'amiante dont la rénovation simple ou lourde serait coûteuse et peu efficace

Les bâtiments de la copropriété « Les Feux Follets » présentent une structure architecturale vieillissante, où la présence massive d'amiante constitue une menace sanitaire sérieuse. Son retrait dans le cadre d'une rénovation serait non seulement extrêmement coûteux, mais aussi difficilement réalisable.

Une démolition permettra d'éliminer ces matériaux nocifs de manière sûre et de garantir la salubrité des futures constructions. Compte tenu du niveau de dégradation important des bâtiments, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, une telle opération de rénovation lourde soulève des risques quant à la suffisance d'une refonte des bâtis.

En prenant en compte la présence importante d'amiante dans la structure architecturale des deux bâtiments, la dépollution du site « Les Feux Follets » est estimée à un coût d'environ 1,7 millions € HT (étude architecturale et économique réalisée en 2019, Oberson).

Une simple réhabilitation, afin de remédier à cette nuisance liée aux matières hautement nocives, est contrainte à intégrer à minima ce coût d'intervention. Il résulte de ces éléments qu'une réhabilitation aurait plutôt des effets cosmétiques et onéreux face à une démolition des anciens bâtiments permettant la suppression totale des matières nocives.

Aussi, une autre étude de faisabilité réalisée en 2019 a estimé une réhabilitation intégrale avec modification de la typologie des appartements autour de 10,75 millions € contre 10,2 millions € pour une reconstruction intégrale du site.

Enfin, la démolition-reconstruction permettra également de réaliser des bâtiments correspondants aux normes en vigueur de la performance énergétique, isolation thermique et acoustique dans l'objectif d'éviter toute intervention complémentaire de travaux.

4.2.) Typologie de logements obsolète et inadaptée

Actuellement environ 45 % du parc immobilier de Gaillard est composé d'appartement de type T1 et T2 (INSEE 2024). Quant à la copropriété « Les Feux Follets », ses deux bâtiments ne proposent qu'une mono-typologie d'appartements, principalement des studios T1 de 18 et de 28 m², ce qui ne répond plus aux besoins actuels des habitants.

Ces logements, initialement conçus pour une population de passage ou des travailleurs isolés, ne conviennent ni aux familles, ni à des résidents souhaitant s'installer durablement. La reconstruction permettrait de rééquilibrer le parc de logements existant et de diversifier les typologies de logements en offrant une mixité sociale et fonctionnelle mieux adaptée aux besoins actuels, d'accueil d'une population stable.

4.3.) Population marquée par la précarité et la délinquance

La concentration d'une population en situation de grande précarité dans un environnement dégradé a contribué à l'émergence de problématiques sociales que la commune de Gaillard affronte aujourd'hui : la délinquance urbaine, les marchands de sommeil, le narcotrafic, l'occupation illégale par les squats, la prostitution et d'autres formes de marginalisation.

L'isolement et le manque de perspective pour les habitants dans de tels espaces vétustes semblent être difficilement résolus par une réhabilitation.

La reconstruction totale offre l'opportunité de repenser l'aménagement urbain, de redessiner des espaces sécurisés et d'engager une véritable transformation sociale du secteur.

4.4.) Sortie d'une inadaptation technique au bénéfice d'une évolution du site

Une rénovation de la copropriété « Les Feux Follets » est actuellement impraticable au regard d'une incapacité d'entamer de simples travaux d'entretien. La multitude de copropriétaires restants donne une faible marge de manœuvre dans l'opérationnalité d'une lourde intervention de réhabilitation.

Le site actuel « Les Feux Follets », en état de quasi-abandon, nécessite une intervention efficace et opérable dans les meilleurs délais.

A contrario, une opération prévoyant une *démolition-reconstruction* intégrale du site permettra une mise en œuvre viable afin de sortir d'une impasse d'évolution du site.

4.5.) Opportunité de redynamiser le quartier et de mettre en œuvre une mixité urbaine

La *démolition-reconstruction* constitue une opportunité de réintégrer notamment les unités cadastrales du site « Les Feux Follets » dans une opération d'aménagement urbain d'ensemble plus globale. La création de logements neufs et diversifiés, ainsi que d'équipements publics, comme la MAM sur le site « Les Feux Follets », s'inscrit dans une dynamique de revitalisation du quartier et en conséquence des deux secteurs de l'opération.

Ce projet, s'appuyant essentiellement sur la dynamisation du deuxième axe viaire de la commune de Gaillard, rue de la Paix / Libération, permettra de mettre fin à la rupture urbaine du site « Les Feux Follets » avec son environnement. Dans l'objectif de créer une perméabilité urbaine avec les alentours, la reconstruction du site facilitera également la mise en œuvre d'une nouvelle articulation avec les quartiers limitrophes.

Dans le contexte de la copropriété « Les Feux Follets » où la dégradation structurelle et sociale semble être trop avancée, la *démolition-reconstruction* représente une solution plus durable et pérenne qu'une rénovation, offrant une nouvelle perspective pour les résidents et pour l'avenir du quartier dans son ensemble.

5.) AVANTAGES DU PROJET RETENU JUSTIFIANT LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

En menant un bilan des avantages et des inconvénients, il ressort que les avantages liés au projet seront bien supérieurs aux « coûts » / « inconvénients » (principalement l'expropriation de plusieurs appartements dans la copropriété « Les Feux Follets »).

En l'occurrence, les avantages du projet d'aménagement multi-sites « Les Feux Follets – Libération » sont les suivants :

5.1.) Réorganisation du centre-ville de Gaillard

En portant le choix d'une opération multi-sites autour de l'axe « Paix / Libération », le projet global visera la restructuration du centre-ville de Gaillard par l'amélioration de la qualité de vie des habitants, la cohérence urbaine et plus globalement la dynamisation du territoire communal.

La transformation de ces secteurs, notamment par la construction de nouveaux logements, la suppression de la copropriété « Les Feux Follets » considérablement dégradée et l'intégration de nouveaux équipements publics contribuera à l'amélioration du cadre de vie de la population locale en attirant potentiellement aussi de nouveaux résidents. Cette démarche de modernisation sur deux sites dans l'ensemble urbain de Gaillard permettra de renforcer cette centralité urbaine à proximité du cœur historique.

Par le biais de la modernisation et la réintégration de ces espaces dans le fonctionnement socio-urbain de la commune de Gaillard, la nouvelle offre en logements et équipements participera à la valorisation du patrimoine urbain par la création de nouveaux quartiers modernes et adaptés aux besoins contemporains.

En renforçant l'attractivité du centre-ville de Gaillard via l'aménagement des deux secteurs « Les Feux Follets » et « Libération », une implantation de nouveaux commerces et de services à proximité sera favorisée, contribuant à l'attractivité urbaine de l'axe « Paix-Libération » à l'échelle communale et intercommunale.

5.2.) Lutte contre l'habitat dégradé

La copropriété « Les Feux Follets » est caractérisée par des conditions de logement fortement dégradé et nocif pour la santé de ses résidents.

Les diagnostics réalisés par l'ARS en 2019/2020 ont mis en évidence plusieurs facteurs alarmants : une présence d'importante d'appartements fortement dégradés, leur inhabilité et notamment des risques sanitaires et sécuritaires suite aux événements d'incendies et de dégradations.

De plus, une accumulation de déchets qui favorise l'infestation de rongeurs, un grand nombre de véhicules abandonnés et des dégradations internes importantes s'y ajoutent.

Ces conditions de vie insalubres contribuent à la prolifération de nuisibles tels que les rats, avec des impacts notables sur la santé publique, notamment des risques d'infections à proximité immédiate de la crèche municipale.

Plusieurs signalements ont par ailleurs témoigné des infiltrations d'eau excessives et des fuites persistantes dans plusieurs parties de l'immeuble, rendant les appartements inhabitables en raison de l'humidité excessive.

Depuis mars 2024, l'absence totale d'eau chaude accentue le caractère invivable du logement dans la copropriété actuelle.

En raison de ces aspects, le projet prévoit la suppression des bâtiments actuels avec son infrastructure défaillante, la sécurisation du secteur, puis la reconstruction d'habitations conformes aux normes sanitaires et sécuritaires.

5.3.) Opportunité de construire des logements sociaux

La commune de Gaillard est depuis fin 2020 en situation de carence en logements sociaux dans le cadre de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU). En effet, l'offre actuelle de logements sociaux sur la commune est inférieure au taux de 25 % requis par la loi SRU, ce qui impose à la collectivité de maximiser les efforts dans l'objectif de la mixité sociale sur le territoire communal.

L'ouverture des zones à urbaniser n'est pas un sujet à l'heure actuelle, plus spécifiquement dans le contexte des objectifs nationaux de la zéro artificialisation nette des sols (ZAN).

La réalisation de logements sociaux supplémentaires est fortement nécessaire. La transformation structurelle de cette copropriété offre l'opportunité de créer un quartier avec des appartements modernes avec une proportion de logements sociaux adaptée (min. 33,3 %, soit entre 84 et 100 unités de l'opération multi-sites).

Une telle opportunité stratégique de résorber une partie de la carence permettra in fine d'améliorer l'accès au logement pour les populations éligibles au dispositif.

5.4.) Accélération des acquisitions foncières et réduction de l'impact négatif sur la propriété privée

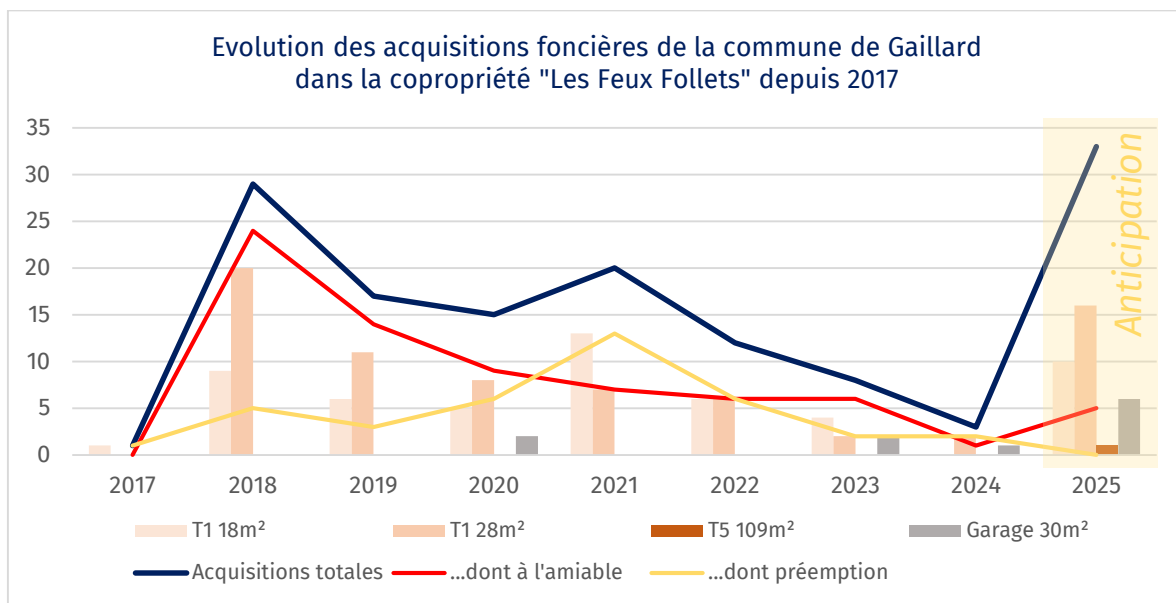
Pour rappel, la commune de Gaillard tente d'acquérir depuis 2018 des appartements par une logique de « gré à gré » en négociation à l'amiable avec les copropriétaires souhaitant céder leurs biens dans la copropriété. A compter du lancement de cette stratégie d'achat, la collectivité poursuit l'objectif d'obtenir la totalité des biens pour une maîtrise foncière du site dans la perspective d'une intervention plus structurée, en forme du présent projet urbain multi-sites « Les Feux Follets - Libération ».

Un périmètre de préemption urbain renforcé a également été mis en place en 2011 afin de permettre l'accélération de l'acquisition des différents appartements de la copropriété « Les Feux Follets ». Il est mis en œuvre par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie (EPF74) depuis 2020 et réaffirmé par l'arrêté préfectoral N°DDT-2023-1562, actant de la carence de la commune de Gaillard.

A l'heure actuelle, cet engagement de la commune de Gaillard pour l'acquisition des biens dans la copropriété représente environ 4 millions € de dépenses publiques depuis 2017. A titre d'illustration, 34 appartements appartiennent à la municipalité sur le total de 60 logements dans le bâtiment B de la copropriété « Les Feux Follets ». La commune de Gaillard est propriétaire d'environ 59 % des lots principaux privatifs de la copropriété (119 appartements et 8 garages) en juillet 2025 ; prochainement 63 % au courant de l'année 2025 si toutes les procédures d'acquisition les plus avancées aboutissent actuellement.

Néanmoins, en dépit des efforts menés par la collectivité pour acquérir le plus rapidement possible les appartements de la copropriété, cette stratégie reste liée à l'accord des copropriétaires cédant leurs biens. Tout de même, les intentions de vente et, in fine, les acquisitions à l'amiable semblent se multiplier suite à la concertation publique des mois de septembre et d'octobre 2024 avec une nouvelle rehausse en 2025.

En réalisant ces acquisitions foncières « de gré à gré », la commune de Gaillard investit actuellement sur un terrain privé en dégradation accélérée impactant son environnement et la sécurité publique. Ces dépenses publiques, destinées à l'acquisition totale des biens fonciers de la copropriété « Les Feux Follets », sont estimées à environ 8 millions € (hors frais administratifs). A cette somme s'ajoute également la prise en charge des procédures d'expulsion par la commune de Gaillard pour les lots occupés par des squats.

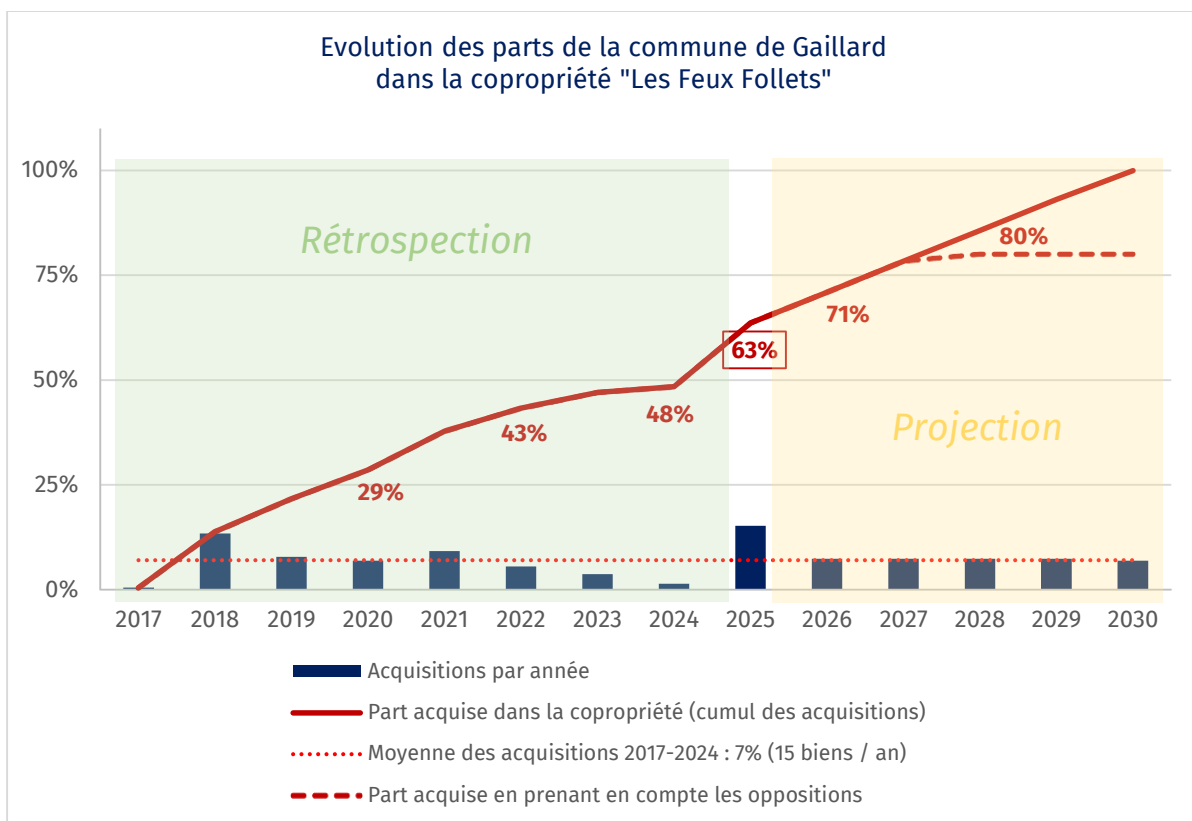


Suite aux premiers achats en 2017, l'évolution d'acquisitions des lots dans la copropriété a connu ensuite un premier sommet en 2018 par 29 achats, notamment des appartements T1 de 28 m². Cette valeur n'a jamais été atteinte de nouveau avant 2025. Si les acquisitions totales par an ont plutôt baissé jusqu'en 2023/2024, une rehausse peut être constatée fin 2024/début 2025, notamment liée aux effets de la concertation publique en

fin d'année 2024. A titre informatif, seulement 13 lots principaux privatifs sont encore détenus par des copropriétaires occupants actuellement, contre 27 lots en mars 2019.

Concernant l'évolution générale des acquisitions, il en ressort également que la part des acquisitions relatives au droit de préemption, instauré par le périmètre urbain depuis 2011, est relativement insignifiante. Cet outil de l'urbanisme n'a pas pu avoir un effet significatif pour l'obtention de la maîtrise foncière.

Malgré la mise en œuvre de ces leviers, le rythme d'acquisitions ne semble être assez dynamique pour une maîtrise foncière proche. Notamment la stratégie à l'amiable ne représente qu'un moyen faible vis-à-vis du nombre de lots encore à acquérir. En suivant l'objectif majeur d'une maîtrise foncière totale du site « Les Feux Follets », l'acquisition intégrale des lots est seulement atteignable par la voie d'une Déclaration d'Utilité Publique du projet, et in fine, le possible recours à l'expropriation des lots restants. Malgré la suppression des logements existants et l'application du recours à l'expropriation, l'opération globale prévoit la création de l'habitat ce qui rend l'impact négatif sur la population relativement faible en résumé.



La commune de Gaillard a connu une baisse progressive des acquisitions jusqu'en 2024. Si l'évolution des acquisitions totales annuelles témoigne de quelques variations, entre 1 et 29 transactions par an, la moyenne des acquisitions réalisées entre 2017 et 2024 est de 15 biens principaux privatifs (avec leurs caves associées), soit 7 % du total de la copropriété.

Dans la continuité du rythme actuel, la commune de Gaillard devrait effectuer généralement à minima 16 acquisitions par an afin de garder un rythme soutenu.

Etant légèrement au-dessus de la moyenne actuelle et en assurant ce rythme dans l'avenir, l'obtention de la totalité des lots ne serait théoriquement pas atteinte avant 2030

(par une croissance linéaire). Cette projection dessinerait un scénario de mise en œuvre opérationnelle du projet d'aménagement « Les Feux Follets / Libération » dans seulement 5 à 6 ans.

Par ailleurs, il est actuellement estimé que l'acquisition de la totalité des lots est techniquement irréaliste compte tenu de l'impossibilité de vente par certains copropriétaires. En conséquence, une saturation de cette procédure serait attendue après 2027.

Ainsi, la commune de Gaillard stagnerait sur un plateau d'entre environ 80 à 85% des lots au total, sans obtenir finalement la maîtrise foncière totale de ce tènement privé.

Ainsi, malgré la mise en œuvre de ces leviers, le rythme d'acquisition n'est pas suffisamment dynamique pour une maîtrise foncière proche. La stratégie d'acquisition à l'amiable ne représente qu'un moyen faible vis-à-vis du nombre de lots encore à acquérir. En suivant l'objectif d'une maîtrise foncière totale du site « Les Feux Follets », l'acquisition intégrale des lots est uniquement atteignable par la voie expropriation des derniers lots restants.

Néanmoins, l'inconvénient engendré par l'expropriation des derniers propriétaires sera compensé par le relogement mais également par la création de logements dans le cadre du projet.

Afin de pouvoir maîtriser l'ensemble des lots fonciers de la copropriété et d'établir une propriété seule, dans l'objectif de faciliter le champ d'intervention, une expropriation des lots restants dans la copropriété est indispensable. Secteur stratégique pour le futur aménagement dans le centre de Gaillard, l'obtention de la maîtrise foncière sur la copropriété par la collectivité, via la voie d'expropriation, supprimerait les obstacles liés aux copropriétaires réticents (estimés à environ 15 à 20 % de la totalité), injoignables ou opposés à la requalification du site « Les Feux Follets ».

En mettant en perspective les efforts de la commune de Gaillard dans les acquisitions déjà effectuées pendant huit ans, le nombre des lots encore à acquérir reste relativement faible vis-à-vis de la totalité de la copropriété. La part restante des lots à acquérir à l'amiable devrait encore diminuer dans les prochains mois et donc limiter considérablement le nombre de lots à exproprier.

Suite à des acquisitions déjà effectuées, il est également important à noter que l'état général et sanitaire des logements est très dégradé et souvent inhabitable sans intervention de travaux importants. En conséquence, la commune de Gaillard est actuellement propriétaire dans la copropriété « Les Feux Follets » d'un parc de logements dévastés et insécurisés avec impossibilité d'usage sans considérables dépenses publiques supplémentaires.

5.5.) Réalisation des équipements publics au bénéfice des usagers

Dans le cadre de cette opération d'aménagement multi-sites, le projet prévoit la démolition/reconstruction de la crèche municipale et la création d'une maison d'assistance maternelle neuve. La démolition et reconstruction des équipements publics existants

constitue des éléments majeurs d'un projet d'intérêt général s'appuyant sur une déclaration d'utilité publique.

La structure de la crèche, actuellement vieillissante, ne répond plus aux normes de confort, de sécurité et d'accessibilité. Concernant la construction d'une nouvelle crèche, elle permettrait de diversifier l'offre et de proposer un cadre moderne, sécurisé, et adapté aux besoins actuels des enfants et des familles. Quant à la MAM cette structure joue un rôle clé dans l'accueil des jeunes enfants, en offrant un espace propice à leur développement. Leur rénovation ou reconstruction permet de compléter et renforcer le service public par un nouvel équipement, en conformité avec les dernières normes pédagogiques et sanitaires.

De manière générale, la modernisation/création des deux équipements municipaux contribuent à l'amélioration des conditions de vie d'accueil des établissements, à la mixité sociale et l'égalité des chances vis-à-vis de la cohésion sociale sur le territoire de Gaillard, à la pérennisation des emplois directs et indirects liés à l'exploitation des deux équipements, à l'amélioration de l'attractivité des deux sites « Les Feux Follets » et « Libération en renforçant leur caractère multifonctionnel requalifiant le cadre de vie des citoyens.

5.6.) Absence de sensibilité environnementale des deux sites de projet

Malgré la présence d'un ensemble végétal sur les sites « Les Feux Follets » et « Libération », les secteurs respectifs et le projet dans son ensemble ne disposent d'aucune sensibilité environnementale. Le pré-diagnostic écologique et inventaire « faune-flore-habitat », en date du 09 juillet 2024, conclue que les enjeux respectifs liés à la faune, flore et à l'habitat sont nuls ou faibles.

Thématique	Enjeu			
	Nul	Faible	Modéré	Fort
Protections réglementaires et données d'inventaires	X			
Habitats naturels		X		
Flore	X			
Faune		X		
Habitats d'espèce		X		
Continuités et fonctionnalités écologiques	X			

Le tableau ci-dessus présente la synthèse des enjeux de biodiversité observés sur les secteurs de projet (cf. page 32, diagnostic « faune-flore-habitat » Mont'Alpe 31/07/2024).

Selon ce diagnostic, aucune structure faunistique ou floristique contribuant à la trame verte et bleue n'est présente sur les deux sites. La présence du talus végétalisé entre le tènement privé de la copropriété « Les Feux Follets » et le tènement public des

équipements municipaux ne représente pas une sensibilité particulière quant à l'aménagement et au terrassement sur ce site lors de la démolition et construction nouvelle. L'arbre existant sur le site « Libération » est actuellement classé au titre de l'ancien article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (arbre isolé de qualité).

La commune de Gaillard incitera les candidats à la concession d'aménagement à valoriser le sujet végétal dans la limite des contraintes économiques et techniques. De manière générale, des préconisations écologiques seront à intégrer dans l'opération.

En conséquence, la MRAe a jugé qu'une étude d'impact environnemental préalable à l'opération d'aménagement n'est pas requise (avis du 09 septembre 2024). Malgré les interventions de démolition, de travaux et de terrassement, engendrant des travaux importants, le projet contribue dans sa globalité à un maintien, voire une amélioration de l'ensemble écologique et environnemental, en mettant fin aussi aux nuisances et charges des sols par des matières nocives.

En synthèse, il ressort de l'ensemble de ces éléments que le projet de la commune de Gaillard ne porte pas d'atteinte excessive au droit de propriété au regard de l'intérêt que cette opération présente. Dans le même sens, le coût financier de l'opération, tel qu'estimé en pièce 5 du présent dossier (appréciation sommaire des dépenses), n'est pas excessif au regard de l'intérêt essentiel du projet à l'échelle de la commune de Gaillard.