

Préfecture du Haut Rhin

Enquête Publique

préalable à la déclaration d'utilité publique

**de l'opération de restauration
immobilière (ORI) de MULHOUSE
quartier Vauban-Neppert**

et

**de l'opération de restauration
immobilière (ORI) de MULHOUSE
secteur Franklin et Briand**

**CITIVIA SPL concessionnaire de la ville
de Mulhouse**

*Prescrite par arrêté de M le Préfet du Haut-Rhin 25 avril 2023 au 12 mai
2023*

**Rapport, avis et conclusions du
Commissaire enquêteur
Michel LAFOND**

Sommaire

A – Rapport du Commissaire-enquêteur

1 / Présentation générale

- 1-1 Contexte et objet de l'enquête
- 1-2 Qu'est-ce qu'une ORI
- 1-3 La maîtrise d'ouvrage
- 1-4 Le dossier de l'enquête

2 / des précisions sur les ORI(s)

- 2-1 L'ORI du quartier Vauban-Neppert
- 2-2 L'ORI des secteurs Franklin et Briand
- 2-3 Les aides financières mobilisables

3 / Le déroulement de l'enquête

- 3-1 Les contacts préalables
- 3-2 l'arrêté d'ouverture d'enquête
- 3-3 l'information et les premiers jours de l'enquête
- 3-4 la clôture de l'enquête

4 / Les avis et propositions recueillis

B – Avis du Commissaire Enquêteur

C – Conclusions motivées sur l'ORI du quartier Vauban-Neppert

D – Conclusions motivées sur l'ORI des secteurs Franklin et Briand

Annexes

- 1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2 et 2 bis Arrêtés d'ouverture de l'enquête
- 3 Note de fin d'enquête
- 4 Lettre adressée aux propriétaires concernés
- 5 Réponse de Citivia à la note de fin d'enquête

A – Rapport du Commissaire-enquêteur

J'ai été désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 20 février 2023 (annexe 1) en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique de deux « opérations de restauration immobilières » (ORI) respectivement sur les quartiers Vauban-Neppert et sur le secteur Franklin et Briand. Ces opérations ont été décidées par la ville de Mulhouse et la SPL Citivia en a été désignée concessionnaire :

J'ai procédé à cette mission conformément aux dispositions prévues par les deux arrêtés du 6 avril 2023 de Monsieur le Préfet du Haut Rhin (annexe 2 et 2bis) et en fait le rapport qui suit :

1 / Présentation générale

1-1 Contexte et objet de l'enquête

Depuis plus de vingt ans la ville de Mulhouse s'est engagée dans un vaste projet de renouvellement urbain des quartiers péricentraux en agissant sur tous les leviers disponibles : restauration et rénovation du tissu bâti, requalification et aménagement d'espaces publics, redynamisation des quartiers. Toute cette dynamique s'applique bien sûr progressivement, le gros des investissements ayant été déjà fait sur le secteur Vauban-Neppert et le quartier Franklin et restant à faire dans le secteur Briand et les abords du marché.

Les opérations de restructuration immobilière objet de la présente enquête s'inscrivent donc dans un contexte différent, une queue de programme, une finition sur Vauban Neppert et les abords de la place Franklin, une première intervention, une initiative nouvelle pour le secteur Briand.

1-2 qu'est-ce qu'une ORI ?

On en trouve une définition dans la documentation du CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) dont les lignes suivantes sont extraites

L'ORI consiste en des travaux sur un ou plusieurs immeubles en vue d'améliorer ses conditions d'habitabilité.

L'opération de restauration immobilière (ORI) vise à transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Les travaux dans le cadre d'une ORI concernent :

- la remise en état, l'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition
- l'accès aux services de secours ou l'évacuation des personnes au regard du risque incendie
- la modernisation ou la démolition du bâti.

L'ORI est engagée à l'initiative des collectivités publiques ou d'un ou plusieurs propriétaires (que ceux-ci aient ou non constitué une association syndicale).

A noter : lorsqu'elle n'est pas prévue par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé, l'ORI doit être déclarée d'utilité publique (DUP). Si une DUP est requise, son initiative revient, selon les cas :

- à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière,
- ou à l'Etat avec l'accord de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU, PLUj).

Les textes de références de cette procédure sont principalement les articles L. 313-4 à L. 313-4-4 et R. 313-23 à R. 313-29 du code de l'urbanisme.

En ce qui nous concerne, la ville de Mulhouse peut mobiliser une large gamme de mesures incitatives pour engager les propriétaires dans la restauration de leurs immeubles mais souhaite aussi disposer de moyens coercitifs.

Sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique rendant les travaux obligatoires, l'ORI permet d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai avec la faculté pour la collectivité ou son opérateur (ici Citivia) de poursuivre l'acquisition amiable ou judiciaire en cas de défaillance des propriétaires.

1-3 La maîtrise d'ouvrage

La décision de lancement de ces deux opérations appartient à la ville de Mulhouse qui a pris sa décision lors d'une réunion du conseil municipal du 14 décembre 2022. La délibération correspondante approuve le dossier dans tous ses détails (liste des immeubles et des travaux nécessaires, durée de réalisation...) et confie à CITIVIA SPL, avec laquelle société une concession d'aménagement a été passée préalablement, le soin de la mener à bien, y compris éventuellement jusqu'aux procédures d'expropriation nécessaires. Citivia SPL est une société publique locale (capital uniquement composé de financements publics) qui est ici le « bras armé » de la ville de Mulhouse

1-4 Le dossier d'enquête

Il est de fait composé de deux sous dossiers identiques dans leur structure mais bien entendu adaptés à chaque quartier comprenant :

a) une notice explicative portant sur la définition de l'action prévue, les critères de choix ayant conduit à la liste limitative des immeubles désignés, le financement de l'opération (y compris de façon assez détaillée ce qui concerne la réalisation concrète des travaux de réhabilitation par les propriétaires) et des informations sur l'équipe chargée de mener le projet à bien.

b) un plan de situation des immeubles concernés

c) une liste de ces immeubles (référence cadastrale et adresse)

d) les informations sur la vacance et sur le statut du propriétaire (propriétaire bailleur dans la quasi-totalité des cas)

e) les règles générales d'habitabilité et de qualité auxquelles chaque immeuble devra satisfaire en fin de travaux (cela concerne tant les parties communes que les parties privatives).

f) pour chaque immeuble une fiche descriptive sommaire avec un programme prévisionnel de travaux de réhabilitation à mener à bien

g) une appréciation sommaire des dépenses d'acquisition éventuelle et de travaux, fondée sur des couts moyens

h) enfin un projet de fixation de délai d'exécution

2 / des précisions sur les ORI(s)

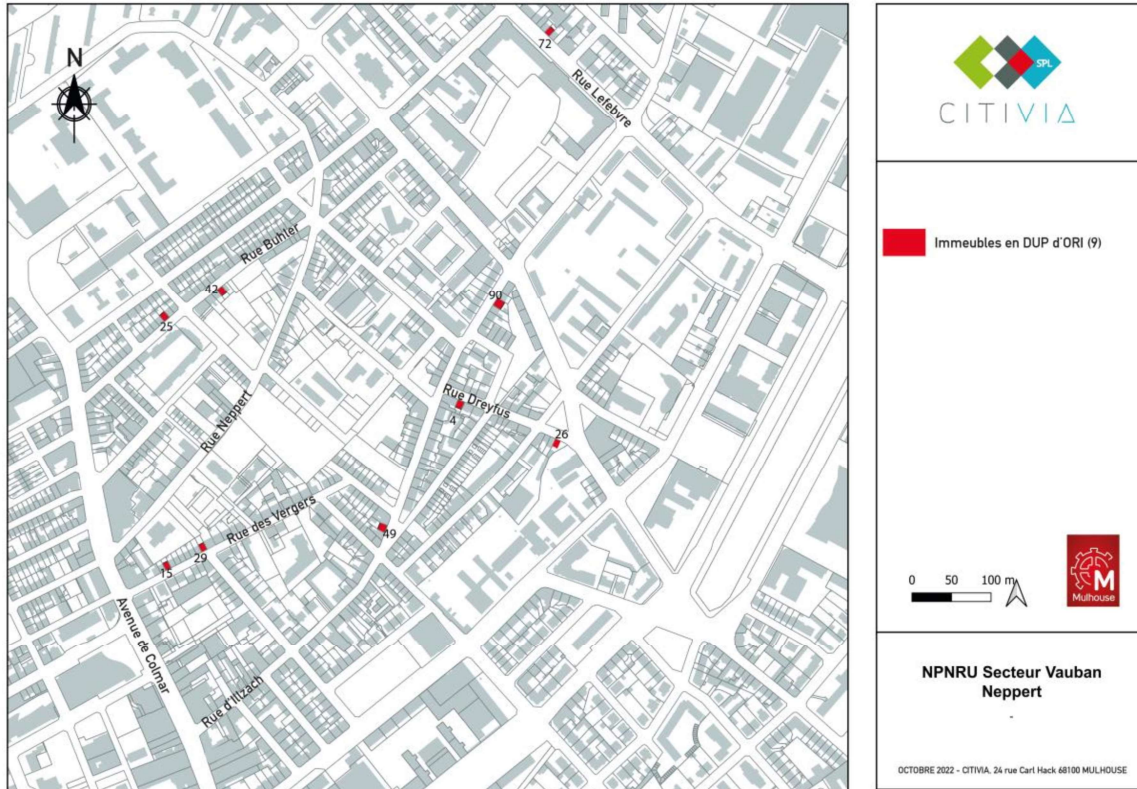
Comme indiqué précédemment, il y a une enquête unique sur deux « projets » distincts.

2-1 L'ORI du quartier Vauban-Neppert

C'est l'un des quatre quartiers anciens ouvriers de Mulhouse, à l'est de l'avenue de Colmar et à proximité immédiate du centre-ville. Il a fait l'objet de nombreux investissements lourds destinés à « renforcer la qualité résidentielle avec une mixité dans l'offre de logements, le développement d'une offre commerciale de proximité, la création d'équipements publics et d'espaces publics de grande qualité ». Sont cités comme réalisations marquantes des vingt dernières années l'aménagement des jardins Neppert, la réhabilitation de la caserne Lefebvre (200 logements et un parc paysager d'un hectare) et la revitalisation de l'ensemble essentiellement commercial de Porte Jeune au pied de la tour de l'Europe.

Il reste malgré tout quelques poches d'habitat privé dégradé et l'ORI projetée a pour ambition « de conforter les réhabilitations effectuées depuis les années 2000 et de traiter les quelques verrues urbaines non traitées dans le cadre de la précédente OPAH RU ».

De fait l'opération porte sur 9 immeubles assez dispersés dans le quartier comme on peut le constater sur le plan de situation joint ;



Sur ces 9 immeubles, seuls 2 sont occupés par des locataires, les autres sont vacants. Le rappel des conditions réglementaires de relogement de ces locataires (ainsi que le suivi de ces mesures) figure dans le dossier.

Les travaux portent en ce qui concerne les parties communes, pour tous les immeubles sur la réfection des façades, des menuiseries, des toitures et des parties intérieures communes. Pour 5 immeubles, des constructions parasites dans les cours seront à démolir. La réhabilitation complète des parties privées des 9 immeubles est à réaliser et cela porte sur une surface habitable de 1950m².

Le cout prévisionnel est estimé à 2790000€ HT.

Par ailleurs, la Direction Départementale des Finances Publiques (Pôle d'évaluation domaniale) évalue la totalité des immeubles à la somme de 2138900€, somme théoriquement à investir pour prendre la main sur ces bâtiments, dans l'hypothèse très pessimiste ou aucun des propriétaires n'envisageait de réaliser lui-même les travaux de réhabilitation nécessaires.

2-2 L'ORI des secteurs Franklin et Briand

Le quartier Franklin est, comme Vauban-Neppert, l'un des quatre quartiers anciens ouvriers de Mulhouse. Il est situé à l'ouest de l'avenue de Colmar et à proximité

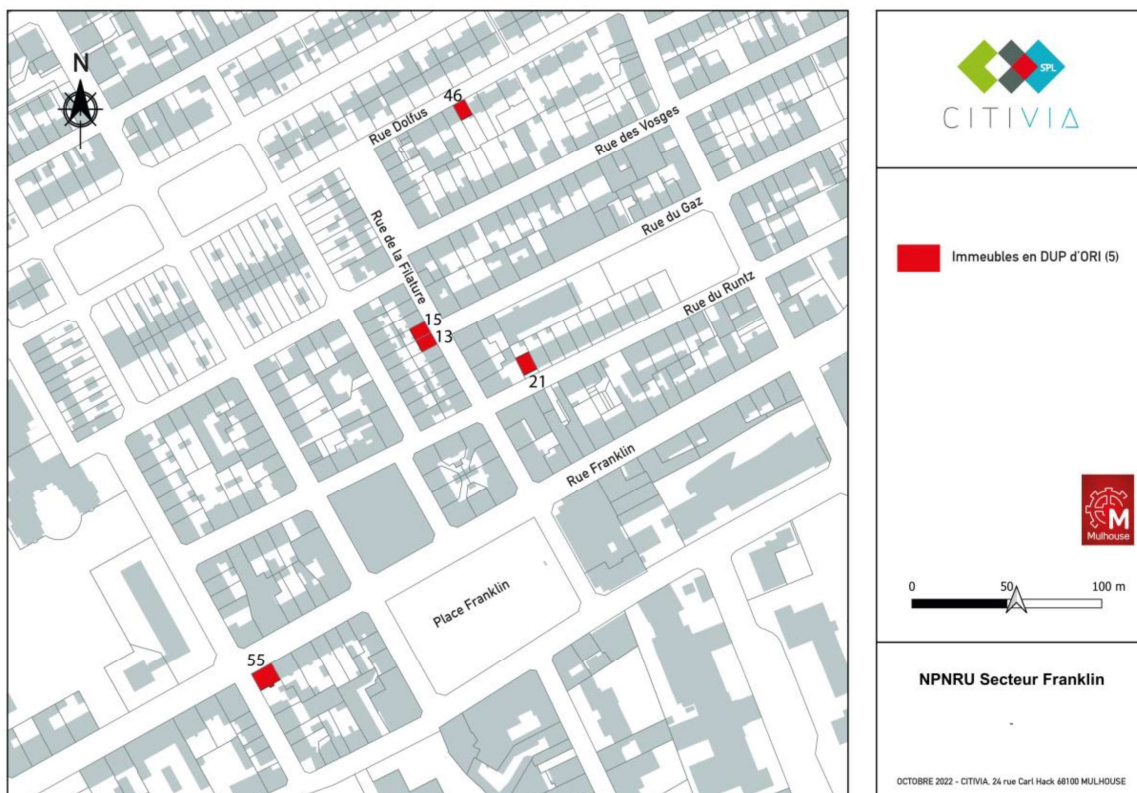
immédiate du centre-ville. C'est un quartier populaire qui a fait l'objet de nombreux investissements lourds destinés à renforcer la qualité résidentielle (à noter la très belle place Franklin) mais où la mixité sociale a du mal à se développer.

L'ORI projetée a pour ambition de réhabiliter les dernières « verrues urbaines » non traitées dans le cadre des opérations précédentes.

La situation de l'avenue Aristide Briand est toute autre. Dans le passé elle a été l'artère commerçante haut de gamme de Mulhouse, puis la situation s'est peu à peu dégradée pour donner actuellement une vision médiocre de la ville pour des personnes extérieures au quartier.

Il est prévu d'en changer l'image et l'attractivité: des programmes de logements neufs seront lancés côté marché, sur des terrains dont la ville a la maîtrise foncière mais aussi sur des friches commerciales où des projets se font jour. L'ORI sera le volet réhabilitation de l'habitat ancien de ces vastes investissements. Tout cela se fera en conjonction avec un ambitieux programme de transformation de l'axe Franklin-Briand qui sera réservé aux transports en commun et aux circulations douces (pistes cyclables et un large trottoir côté ensoleillé) avec des plantations d'arbres lorsque l'espace le permet. A cela s'ajoute la réalisation sur la rive droite de l'Ill d'une promenade sans voitures au nord jusqu'aux nouveaux jardins. Des actions de soutien commercial sont également prévues

De fait l'ORI porte sur 10 immeubles, 5 dans la quartier Franklin et 5 avenue Briand.





Sur ces 10 immeubles, 4 sont vacants, 5 sont occupés par des locataires et un est habité par son propriétaire. Le rappel des conditions réglementaires de relogement de ces locataires (ainsi que le suivi de ces mesures) figure dans le dossier. Rien n'est mentionné pour le propriétaire occupant (Je reviendrai sur le sujet dans mes avis)

Les travaux portent en ce qui concerne les parties communes, pour tous les immeubles, sur la réfection des façades, des menuiseries, des toitures et des parties intérieures communes. Pour 6 immeubles, des constructions parasites dans les cours seront à démolir. La réhabilitation complète des parties privatives des 10 immeubles est à réaliser et cela porte sur une surface habitable de 2470m².

Le coût prévisionnel est estimé à 3410000€ HT.

Par ailleurs, la Direction Départementale des Finances Publiques (Pôle d'évaluation domaniale) évalue la totalité des immeubles à la somme de 2829475€, somme théoriquement à investir pour prendre la main sur ces bâtiments, dans l'hypothèse très pessimiste ou aucun des propriétaires n'envisageait de réaliser lui-même les travaux de réhabilitation nécessaires

2-3 Les aides financières mobilisables

Les aides financières prévues pour faciliter la réalisation des travaux demandés dans le cadre de l'ORI proviennent de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et de la ville de Mulhouse. Leur calcul est complexe, un peu à l'image de la complexité de la réhabilitation d'un vieux immeuble.

Pour l'Anah, les subventions sont consacrées à l'intérieur du bâtiment et à ses conditions d'habitabilité comme des mises en sécurité, améliorations énergétiques (objectif minimal de classement en D du logement), nouvelle salle de bains... mais aussi à des travaux de toitures. Les taux de subventions sont généralement de 35% HT mais avec des plafonds variables selon le type de travaux ; le statut de propriétaire bailleur ou de propriétaire occupant intervient également. En cas de propriétaire bailleur, un engagement de limitation du montant des loyers, voire de passage par l'Intermédiation locative, ajoute des avantages fiscaux par une réduction du montant imposable de ces loyers. Peuvent s'ajouter, sur les travaux d'économie d'énergie, les interventions « de droit commun » de MaPrimeRenov.

Pour la ville de Mulhouse deux types d'interventions principales: des majorations d'interventions en complément des aides de l'Anah variant de 5 à 15% du montant éligible et, ce qui n'est pas pris en compte par l'Anah, « l'Aide pour la mise en valeur du Patrimoine et des Espaces Résidentiels » qui porte sur les façades, les parties communes intérieures et extérieures (30% avec un plafond de 20000€ de subvention par an et par immeuble). S'ajoute dans de rares cas une aide forfaitaire pour le propriétaire bailleur (10000€) ou une prime à la remise sur le marché d'un appartement inoccupé (mais n'ayant pas bénéficié de l'Anah).

Cette belle complexité justifie absolument l'intervention de Citivia comme animateur de l'opération : son rôle sera d'accompagner individuellement chaque propriétaire pour le conduire, le plus souvent avec l'aide d'un homme de l'art, à l'élaboration d'un projet technique chiffré pour amener l'immeuble aux conditions d'habitabilité et d'esthétique requises. Dans son rôle d'ingénierie financière, Citivia analysera le projet, ventilera les dépenses en fonction de ce qui subventionnable par l'Anah et/ou la ville de Mulhouse et aboutira à une enveloppe d'aide possible. Le propriétaire pourra ainsi en pleine connaissance décider de la réalisation ou non des travaux. En cas d'accord, Citivia sera en charge de l'établissement des demandes de crédits.

3 / Le déroulement de l'enquête

3-1 Les contacts préalables

Dès ma désignation par M le Président du tribunal administratif de Strasbourg, j'ai pris contact avec les services de la préfecture puis avec le responsable du projet, M Tual, à Citivia SPL. Je suis passé prendre les dossiers d'enquête à la préfecture le 8 mars.

Le 14 mars M Tual et moi avons consacré une bonne partie de l'après midi à faire de tour à pied des différents immeubles concernés par le dossier. Je ne suis entré à l'intérieur que d'un seul immeuble dont la porte était ouverte.

3-2 les arrêtés d'ouverture d'enquête

Après plusieurs échanges sur les dates et la durée de l'enquête, celle-ci a finalement été fixée du 25 avril au 12 mai soit sur une durée supérieure au minimum réglementaire de 15 jours. Les arrêtés préfectoraux ont été signés le 6 avril 2023.

Trois permanences ont été décidées

- le 25 avril de 9h (heure d'ouverture de l'enquête) à 11h
- le 3 mai de 15h à 17h30
- le 12 mai de 15h à 18H (clôture de l'enquête)

Elles se tiennent dans les locaux de la direction de l'aménagement de la ville au 33 avenue de Colmar. Ces bureaux sont au centre de la zone concernée par les enquêtes.

Les pièces du dossier sont consultables et téléchargeables en ligne sur le site de la préfecture du Haut-Rhin et sur celui de la ville de Mulhouse.

3-3 l'information et les premiers jours de l'enquête

Lors de la visite de terrain du 14 mars, alors que je m'inquiétais du degré d'information des intéressés, M Tual m'avait expliqué qu'un courrier d'information serait envoyé aux propriétaires avant l'enquête. Je me suis aussi préoccupé d'une éventuelle réunion des propriétaires comme j'avais compris qu'il y en avait eu une lors de l'enquête similaire de l'ORI Fonderie (cf. le rapport de mon homologue en 2017). Le lendemain de l'ouverture de l'enquête, alors que je souhaitais avoir copie du courrier adressé aux propriétaires, il m'a été indiqué qu'il n'y avait pas eu de réunion et que finalement aucune lettre n'avait été envoyée.

Devant mon mécontentement et avec l'appui de la ville de Mulhouse, la démarche d'information sur l'existence de l'enquête a été faite (lettre aux propriétaires dont une copie figure en annexe 4 et information sur les portes des immeubles concernés). Je reviendrai sur ce sujet dans la deuxième partie du rapport.

J'ai aussi appris dans la première semaine le départ immédiat de M Tual responsable du projet ; M Kadri, salarié d'expérience de Citivia, a repris le dossier le 2 mai.

3-4 la clôture de l'enquête

J'ai procédé à la clôture des registres d'enquête à l'issue de ma dernière permanence le 12 mai à 18h et pris en charge les registres.

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Projet ORI Vauban-Neppert

Date : Fri, 12 May 2023 17:13:19 +0200

De

Pour : pref-enquetes-publiques@haut-rhin.gouv.fr, [REDACTED]

Bonjour,

J'ai pris connaissance de l'enquête publique concernant le quartier Vauban-Neppert. Je me suis entretenu avec le commissaire enquêteur.

L'immeuble sise au [REDACTED] dont je suis le gérant et appartenant à la SCI [REDACTED] est concerné par cette enquête.

Je constate que le choix des différents immeubles s'est fait sans aucune concertation avec les différents propriétaires, les parties communes et privatives n'ont pas été visitées alors qu'une estimation est donnée dans le cahier de l'opération de restauration établie par CITIVIA.

À mon grand étonnement je m'aperçois que le bien situé au [REDACTED] appartenant à la ville de Mulhouse n'est pas concerné par la DUP.

Cette maison dont l'état de vétusté est très avancé et inhabitée depuis plus de 10 ans n'a fait l'objet d'aucune rénovation.

Bien cordialement

Mr [REDACTED]

Gérant SCI [REDACTED]

J'ai interrogé Citivia sur la remarque de M [REDACTED] en suggérant qu'éventuellement cet immeuble soit intégré à l'ORI, et la réponse intégrale est en annexe. J'ai extrait ci-après ce qui concerne le sujet principal, le sort de la maison mitoyenne à la sienne,

- L'immeuble voisin appartient à la ville. Il a été initialement maîtrisé dans le cadre d'un projet d'aménagement plus vaste qui a commencé en partie avec la construction sur la parcelle voisine du programme de logement sociaux « Côté Jardins » portée par la SOMCO (architectes LACATON VASSAL) inauguré en 2015. Bien que la parcelle du [redacted] n'est pas été intégrée dans le programme de la SOMCO, il n'en demeure pas moins que son devenir est intégré à celui de la parcelle à l'arrière et du parking [redacted]. Elle pourra être utilisée pour assurer une entrée ou sortie d'un programme immobilier ou d'un équipement public (démolition de l'immeuble). EN fonction du programme retenu, l'immeuble pourra être également maintenu et réhabilité. Les deux options sont possibles. Actuellement, la ville de Mulhouse est soucieuse de son devenir et une issue dans le délai de la DUP (5 ans) est envisagée. Enfin, concernant l'éventualité que vous avez proposé de placer cet immeuble en obligation de travaux, cette suggestion appelle une remarque de ma part. En effet, dans la mesure où l'ORI impose réglementairement la réhabilitation complète et durable, mettre cette immeuble sous DUP de travaux n'est pas réaliste si une démolition est actée demain.

Je ferai part de mon avis dans la partie suivante.

Visite de Mme

Elle intervient au nom de son père, M [REDACTED], propriétaire de la partie supérieure de l'immeuble situé au [REDACTED]. Elle indique que son père souhaite vendre depuis plusieurs années, que l'appartement est vide depuis plus d'un an dans l'incertitude de la date du transfert de propriété. Une visite, qualifiée d'estimation, a été faite il y a quelques semaines par Citivia et elle attend avec une certaine impatience une proposition de prix. Elle ne s'oppose pas du tout à la procédure, la trouve plutôt trop lente. La réaction de Citivia est la suivante :

- Effectivement, nous sommes en contact avec M [REDACTED]. Une visite a déjà eu lieu dans leur logement. Une demande officielle a été faite au service des domaines dont nous attendons des propositions de date. Suite à mon dernier échange avec M WEBER des domaines, il m'a été indiqué que son service est actuellement débordé et qu'il n'avait pas les moyens humains de répondre actuellement aux demandes. Dès que les dates seront proposées, nous contacterons M [REDACTED] afin de caler cette visite. La suite de la procédure : estimation de la valeur vénale, échange/négociation et le cas échéant acquisition amiable.

Pas d'observations de ma part

Message électronique de Mme

Auteur:
[REDACTED]

Adresse de messagerie:
[REDACTED]

Sujet:

programmes de travaux de l'Operation de Restauration Immobilière du quartier Franklin/Briand (ORI)

Message:

Bonjour, Nous avons une maison située au num [REDACTED] 68200 Mulhouse et nous allons faire des gros travaux prochainement pour la renouveler étant donnée qu'elle est vieille et délabrée. y'a-t-il des aides de l'Etat ou de la Mairie a ce sujet ?

Dans sa réponse Citivia rappelle les aides prévues et figurant au dossier et indique que, comme tous les autres propriétaires, elle sera contactée au titre de l'accompagnement personnalisé.

Pas d'observations de ma part.

Cette première partie résume ainsi le contenu du dossier mis à l'enquête et la façon dont celle-ci s'est déroulée. On peut considérer qu'elle se conclut par l'envoi à Citivia de la note de fin d'enquête.

Dans la deuxième partie qui suit, j'analyse les compléments apportés par Citivia, fait part de mon avis sur les quelques points soulevés, sur la qualité de l'information préalable et sur, plus globalement l'intérêt public ou non des procédures.

Enfin je formule de façons distinctes mes conclusions motivées sur les deux projets d'ORI

Fait à Eguisheim le 16 juin 2023



Michel LAFOND
Commissaire Enquêteur

dans l'ORI ce qui figerait son destin, ou qu'au moins son devenir soit traité de façon coordonnée avec le . En effet ce petit bâtiment est propriété de la ville de Mulhouse depuis sans doute une dizaine d'année, il est inoccupé et a fait l'objet de plusieurs départs d'incendie (squat vraisemblablement). Il serait illogique voire choquant que la ville impose à M une rénovation de son immeuble et ne fasse rien pour le sien qui est dans un état bien pire.

Dans sa réponse à la note de fin d'enquête, Citivia explique que ce bâtiment est devenu propriété communale en même temps que le grand espace actuellement libre derrière et ce vraisemblablement, et très logiquement, pour offrir un autre débouché au projet immobilier ou bâtiment public qui se réalisera sur cette emprise. Il paraît donc voué à la démolition mais rien n'est décidé et la formulation floue de la réponse (« actuellement la ville de Mulhouse est soucieuse de son devenir et une issue dans le délai de la DUP 5 ans est envisagée ») est pour moi insuffisante. Je pense que la ville devrait en même temps qu'elle prendra acte de la décision sur la DUP décider du sort de l'immeuble. Les travaux, quel qu'ils soient, doivent être coordonnés dans le temps avec ceux que M doit entreprendre.

J'avais émis l'idée, afin de forcer la décision, d'intégrer le dans l'ORI : il m'a été expliqué que dans ce cas l'option démolition n'était plus envisageable. Je ne poursuis donc pas dans cette piste.

Sur le choix des immeubles inscrits dans les deux ORI

Rendre décents et habitables selon les normes actuelles (surface, isolation, ventilation, sécurité électrique) les appartements des immeubles choisis, eux mêmes globalement réhabilités (façade, toiture, espaces communs), telle est l'ambition des deux ORI.

Le dossier d'enquête comprend pour chacun des 19 immeubles concernés une description sommaire des travaux nécessaires envisagés. Citivia reconnaît que les modifications demandées ne sont pas toutes issues de constats personnels, l'accès à certains immeubles n'ayant pas été possible. Cependant en ce cas, le maximum d'informations a été recueilli auprès des personnes susceptibles de savoir (services sociaux, personnels des services publics, voisinage...)

Il a été également tenu compte de l'état d'occupation (vide ou habité). Personnellement je ne suis entré qu'au rez-de-chaussée d'un seul immeuble (porte ouverte) mais c'était édifiant ! Etais pour soutenir les poutres, fils électriques vagabonds, gravats mais tout cela dans un immeuble encore raccordé au réseau électrique puisqu'un détecteur de présence a allumé l'éclairage d'une pièce. Ceci était manifestement dangereux.

Par ailleurs dans les 3 quartiers Vauban, Neppert et Franklin, les immeubles concernés étaient immédiatement identifiables dès l'entrée dans la rue.

Je n'ai pas de raisons de douter de la pertinence du choix, il me semble plutôt que d'autres immeubles auraient pu aussi en faire partie mais je comprends qu'il a fallu se limiter pour des raisons d'efficacité (éviter de se disperser) et des raisons budgétaires (coût de l'animation, des aides bonifiées pour les travaux et des éventuelles expropriations). Sans doute, notamment sur Briand, d'autres opérations de ce type seront-elles nécessaires dans l'avenir.

Ces Opérations de Restauration Immobilière justifient-elles d'un intérêt public ?

L'impact sur le voisinage

Comme on l'a vu dans la présentation des projets, la situation est différente selon les quartiers. Pour Vauban, Neppert et Franklin il y a déjà eu de lourds investissements publics soit dans les programmes immobiliers (neufs ou réhabilitations) soit dans les espaces publics. Il y a eu un effet d'entraînement pour les propriétaires privés plus attirés par la rénovation de leur bien, pour se mettre un peu à l'unisson du quartier et profiter d'une certaine « montée en gamme » que ce soit pour habiter soi-même ou louer.

Garder quelques immeubles décrépis choque et dévalorise le voisinage ; réduire les dernières anomalies esthétiques relève donc bien, à mon sens, de l'intérêt général. Pour la rue Briand, c'est la recherche de beaux exemples de rénovation pour lancer le mouvement qui est attendu

L'impact sur le parc de logements

11 immeubles sur 19 sont vacants, 7 loués à un ou plusieurs occupants et un seul est habité par son propriétaire. Aucun des appartements concernés ne peut être considéré comme « aux normes » actuelles en termes de sécurité et de confort. Les réhabilitations permettront de remettre sur le marché les 11 vacants, empêchera la vacance prochaine des 7 autres et permettra sans doute une vie meilleure au propriétaire occupant. Remettre des gens dans la ville et ainsi éviter de construire les mêmes surfaces ailleurs relève aussi de l'intérêt général. Cela contribue à l'objectif maintenant inscrit dans la loi de « Zéro Artificialisation Nette ».

Une contrainte forte pour les propriétaires

La mise en place d'une ORI peut conduire, dans la mesure où le propriétaire ne veut pas ou ne peut pas réaliser les travaux de rénovations exigés, à une dépossession de son bien : bien entendu cela se passe sous contrôle du juge et après une « juste et préalable indemnisation ».

C'est cependant une atteinte sérieuse au droit de propriété.

Mais, si ces immeubles sont dans un tel état c'est soit par manque de moyens soit par impossibilité juridique (notamment les indivisions non réglées) soit par négligence, soit un cumul de ces obstacles.

L'ORI, en permettant l'accès à des aides financières supérieures au droit commun, peut résoudre certains cas d'insolvabilité et autoriser le propriétaire à disposer dans l'avenir d'un bien immobilier de bonne facture. Si malgré tout, ce n'est financièrement pas réalisable, il pourra réaliser son capital (qui actuellement est plus une charge qu'un rapport) en le vendant à un acheteur qui s'engage à faire les travaux ou à Citivia (à l'amiable ou en dernier lieu par expropriation).

Cette expropriation est aussi parfois la dernière voie pour résoudre des situations patrimoniales complexes. Et puis, si c'est seulement de la négligence, l'animation de

l'ORI peut aider à franchir le pas Je pense finalement qu'un propriétaire de bonne foi n'est pas lésé par la procédure lancée.

En résumé, je pense que seuls les éventuels propriétaires indécis, version marchands de sommeil, auront à perdre réellement dans cette procédure et cela ne me contrarie pas.

Je ferai un cas à part du seul immeuble où le propriétaire est aussi l'occupant : il faudra apporter à cette situation une **attention extrême** pour arriver à effectuer les travaux, maintenir le propriétaire dans les lieux et ne pas le ruiner.

Une contrainte aussi pour les locataires mais avec des perspectives de gros progrès

La réglementation, d'ailleurs rappelée dans les projets d'ORI, prévoit que le propriétaire bailleur doit proposer un logement de substitution à ses locataires lorsque la réalisation des travaux nécessite qu'ils quittent leur logement actuel. Il est essentiel que Citivia veille à ce point fort important. Les habitants des immeubles concernés auront à subir les désagréments des travaux, éventuellement un déménagement temporaire, mais constateront obligatoirement en fin de travaux des améliorations sensibles de leur cadre de vie (rénovation des parties communes et privatives, isolation renforcée limitant les coûts de chauffage, une ventilation bien meilleure, tout cela changeant profondément le confort de ces locaux actuellement fort vétustes. Le gain pour ces personnes me paraît évident.