



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Municipal

39500.2022.04.16. N°46

Séance du	Date de Convocation	Date d'affichage	Nombre de Conseillers		
			en exercice	présents	votants
11/04/2022	05/04/2022	14/11/2022	23	19	23

Le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni le lundi 11 avril 2022 à 19h30, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Michel CETRE, le Maire.

Etaient présents : M.CETRE, C.FORET, A.BERTRAND, S.MARTINS, O.SIMON, C.BOUVERET, A.BONDENET-GAUTHIER, C.BOHÈME, L.DOLE, P.DEVAUD, D.GAVIGNET, M.ROUCHON, P.ROUSSILLON, F.GACHET, J.BARBOSA, M.FLEURY, M.YANARDAG, Y. PINGUAND V. MORETTI

Etaient excusés : M.GENIN (pouvoir à C.BOHEME), F. BOUILLET (pouvoir à M.CETRE), C.CAMBRILS (pouvoir à M.FLEURY), M.BUGADA (pouvoir à M.YANARDAG)

Etait absent : /

F.GACHET est nommé secrétaire de séance à l'unanimité.

OBJET : OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE : DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE SUR TROIS IMMEUBLES

La Ville de Salins-les-Bains a délibéré en 2017, dans le cadre de son programme de revitalisation, pour le lancement d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI). Pour mémoire, l'ORI constitue le volet coercitif de la politique en faveur de l'habitat (les aides à la pierre étant le volet incitatif). Elle vise à transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. La Ville peut par le biais de cet outil traiter le bâti dégradé sur un périmètre précis en exigeant des propriétaires qu'ils réalisent les travaux qui auront été déclarés d'utilité publique par l'Etat, au vu de leur nécessité. Soliha est chargé de l'animation de l'ORI, en parallèle de son travail sur l'OPAH.

La procédure se déroule de la manière suivante :

Les années suivantes ont été consacrées à la poursuite de l'animation de l'OPAH-RU, avec : mobilisation des propriétaires, réalisation d'étude de faisabilité de projets de réhabilitation d'immeubles en cœur de ville, actions de communication régulières dans la presse locale et la revue de la ville, et publication d'informations sur les sites internet de la ville et de l'opérateur du programme. Mais malgré tout ce travail de terrain, la dynamique autour de la production de nouveaux logements locatifs par résorption de la vacance du centre ancien grâce aux aide apportées par l'OPAH-RU n'a été que très peu au rendez-vous jusque-là.

Après validation du bilan de cette concertation relative à l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), le conseil municipal est désormais invité à délibérer sur l'approbation du dossier d'enquête publique, préalable au lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) N°1.

Il est rappelé que le lancement d'une enquête publique a pour objectif d'enrayer le processus de dégradation des immeubles, en incitant les propriétaires à intervenir sur leurs logements afin de les remettre état d'habitabilité.

La liste initiale des immeubles repérés dans le cadre de l'étude préalable de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain, a été réduite pour se concentrer sur trois immeubles sur lesquels est identifiée une réelle nécessité d'intervention et une absence d'implication des propriétaires concernés :

- AO 289 : 12 rue de la République ;
- AP 240 : 33 rue de la République ;
- AP 241 : 14 rue d'Orgemont ;
- AP 229 : 43 rue de la République - 24 rue d'Orgemont.

Conformément au code de l'urbanisme, et notamment l'article L313-4 et suivants, le dossier d'enquête publique est annexé à la présente délibération, afin que ce programme puisse être déclaré d'utilité publique.

Le conseil municipal à l'unanimité :

- **PREND ACTE** du bilan de la concertation, tel que décrit ci-dessus
- **APPROUVE** le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique N°1 ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à solliciter de Monsieur le Préfet du Jura l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à solliciter de Monsieur le Préfet du Jura, au terme de ladite enquête, la Déclaration d'Utilité Publique du programme de travaux de restauration immobilière N°1 en faveur de la ville de Salins Les Bains ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

En l'hôtel de ville, le 11 avril 2022,

Le Maire,

Michel CETRE





OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE DU CENTRE ANCIEN DE SALINS LES BAINS

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Article L.313-4 du Code de l'Urbanisme

PROGRAMME DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE N°1

Avril 2022

TABLE DES MATIERES

<i>NOTICE EXPLICATIVE</i>	3
1. CONTEXTE GENERAL.....	3
2. UNE NOUVELLE STRATEGIE D'INTERVENTION SUR L'HABITAT DANS LE CENTRE ANCIEN DE LA VILLE DE SALINS LES BAINS	4
3. L'OPAH-RU, VOLET INCITATIF DES INTERVENTIONS SUR L'HABITAT	5
4. L'ORI, VOLET COERCITIF COMPLEMENTAIRE	6
<i>PLAN DE DELIMITATION DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE DU CENTRE ANCIEN DE SALINS LES BAINS</i>	8
<i>IMMEUBLES CONCERNES PAR LES TRAVAUX DECLARES D'UTILITE PUBLIQUE</i>	9
1. CHOIX DES IMMEUBLES OBJETS DE LA PRESENTE DUP.....	9
2. NATURE DES IMMEUBLES CONCERNES PAR LE PROGRAMME DE TRAVAUX DECLARES D'UTILITE PUBLIQUE	9
3. LOCALISATION DES IMMEUBLES	11
<i>PRESCRIPTIONS GENERALES</i>	12
<i>FICHES PAR IMMEUBLE</i>	13
<i>DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX</i>	21
<i>APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES D'ACQUISITION ET DE TRAVAUX</i>	21
<i>DELIBERATIONS ET MISES A DISPOSITION DU PUBLIC</i>	23

NOTICE EXPLICATIVE

1. CONTEXTE GENERAL

Située dans le nord-est du département du Jura, blottie dans un fond de vallée enclavé, la ville de Salins-les-Bains s'étire sur 4,5 kilomètres le long de la rivière « La Furieuse ».

Cette situation a historiquement fait la richesse et le développement de la ville autour d'activités industrielles et de l'exploitation du sel. Un âge d'or qui laisse un patrimoine exceptionnel, qui vaut à Salins de bénéficier d'un site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et d'être labellisé « Petites Cités Comtoises de Caractère ».

Mais d'atout historique, cette situation est progressivement devenue un handicap avec l'arrêt de la Saline, la fin de l'industrie, la fermeture de services publics et un important déclin démographique. En résulte une forte vacance dans un parc ancien dont l'adaptation aux attentes actuelles est rendue plus difficile et coûteuse du fait des dispositifs de protection du patrimoine bâti. Déclin économique, démographique et difficultés sociales se sont dès lors enchainés.

Rôle de centralité

La ville de Salins-les-Bains joue un rôle-clé dans l'activité économique et commercial de son territoire. L'offre de commerces et services du centre-bourg apparait comme une offre de proximité complète et relativement dense permettant de ce fait de répondre aux besoins de la population.

Une des particularités de la ville tient à son développement autour d'un axe central constitué par la route départementale 472, selon une orientation Nord/Sud. Le trafic routier, et notamment celui des poids lourds, y est dense, engendrant ainsi de nombreuses nuisances et pénalisant la réhabilitation des immeubles situés sur l'axe principal traversant la ville, tout particulièrement le long de la rue de la République.

L'organisation des activités le long de l'axe principal permet d'offrir un tissu commercial relativement lisible, cohérent et homogène. Cette cohérence est toutefois entravée par la présence importante de locaux et immeubles entièrement vacants et dégradés, venant fortement pénaliser la vitalité du centre ancien.

Patrimoine

De par son histoire, la commune de Salins les Bains est dotée d'un patrimoine important ce qui fait d'elle une véritable cité culturelle. La ville est fortement contrainte par le relief d'une reculée creusée et resserrée suivant la sappe de la Furieuse. Le patrimoine bénéficie d'un signalement national permettant sa valorisation notamment avec 7 monuments classés ainsi que 14 monuments inscrits au titre des monuments historiques.

Depuis 2009, la Grande Saline, située en plein cœur du centre ancien de Salins Les Bains, bénéficie du label Patrimoine Mondial UNESCO en extension de la Saline d'Arc-et-Senans, ce qui en fait un véritable atout culturel et touristique pour la ville.

Consciente de l'enjeu culturel, identitaire et touristique que représente ce patrimoine, la commune a élaboré son Schéma d'Aménagement Urbain de Caractère (SAUC) en 2009/2010 et transformé sa ZPPAUP en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dès décembre 2012, devenu SPR, Site Patrimonial Remarquable.

Situation de l'habitat

Le parc de logements sur la ville de Salins Les Bains est marqué par une forte présence du locatif : près de la moitié des résidences principales. Les résidences principales sont majoritairement de grandes tailles, en décalage avec les types de ménages résidant sur Salins ou venant d'y emménager ces dernières années.

Un phénomène marqué de la vacance accompagne le déclin démographique depuis de nombreuses années. Elle représente aujourd'hui 20% du parc de logements. Ce phénomène s'observe de manière continue depuis plus de 30 ans, elle est très diffuse au sein du parc de logements, elle concerne un parc majoritairement dégradé, avec de nombreux propriétaires, plutôt personnes physiques et âgées.

On observe des situations de grand inconfort dans le parc occupé et un état général de confort et d'entretien très moyen dans une part importante des résidences principales. Au regard des recensements antérieurs, l'inconfort a plutôt eu tendance à reculer ces dernières années sur la ville, mais reste bien présent.

Afin de répondre à cette situation dégradée du parc de logements, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été instaurée de 2006 à 2011 à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Salins Les Bains. Elle a contribué à mettre sur le marché salinois une offre locative de qualité qui a trouvé preneurs sans difficulté : au total, 102 logements réhabilités, dont 66 issus du parc vacant et 36 existants mis aux normes.

Malgré tout, le marché locatif salinois est resté aujourd'hui plutôt peu attractif dans son ensemble, manquant de logements de qualité, aux normes actuelles de confort. Et du fait d'une image globale renvoyée par le parc de logements salinois très pénalisante, la demande locative arrive aujourd'hui peu de l'extérieur ...

Perte d'attractivité

Le centre ancien de la ville de Salins les Bains doit aujourd'hui répondre à de nouvelles préoccupations conjuguant qualité de vie, esthétisme, dynamisme économique, mais aussi revalorisation de l'habitat et accessibilité. En effet, bien qu'il compte toutes les fonctions urbaines classiques (administratives, culturelles, pédagogiques, sportives, touristiques, etc ...), il connaît, à l'instar de nombreux centres-villes, des difficultés liées entre autres à l'augmentation de la vacance des logements et des commerces, et à la dégradation progressive de son tissu bâti.

De fait ces dernières années, le développement de l'habitat a principalement eu lieu dans les communes périphériques de la ville, avec la construction de nouveaux logements venus concurrencer le bâti du centre ancien en offrant des prestations peu présentes en cœur de ville : maisons individuelles, stationnements privatifs, espaces extérieurs végétalisés ...

Revitalisation

La revitalisation d'un centre-ville, au travers d'un renouvellement urbain adapté aux attentes contemporaines, constitue une opportunité pour assurer une valorisation du patrimoine soucieuse de permettre à une population nouvelle de réinvestir les centralités dans toutes leurs composantes.

Lauréate fin 2014 du programme national expérimental en faveur de la revitalisation des centres-bourgs, la ville de Salins Les Bains a donc décidé de mettre en œuvre différents outils d'intervention susceptibles de remédier à la déqualification d'une part croissante du patrimoine bâti de son centre ancien.

2. UNE NOUVELLE STRATEGIE D'INTERVENTION SUR L'HABITAT DANS LE CENTRE ANCIEN DE LA VILLE DE SALINS LES BAINS

La rénovation de l'habitat ancien, associée à la requalification urbaine, est un enjeu majeur pour les villes historiques comme Salins Les Bains qui jouissent d'un patrimoine bâti exceptionnel, mais souvent dégradé, couplé à de rares opportunités foncières.

Les bilans des politiques menées ces dernières années aboutissent tous à la conclusion de la nécessité d'appréhender différemment la politique d'amélioration de l'habitat. En effet, les programmes d'amélioration de l'habitat aux seules fins incitatives montrent parfois leurs limites face à des situations complexes concernant notamment :

- Des biens en désuétude attribués à des propriétaires indécis, insolubles ou simplement négligents ;
- Des immeubles dont la situation est si dégradée que l'initiative privée n'est plus envisageable et nécessite une implication plus forte de la puissance publique.

Face au caractère d'urgence de certaines situations, la collectivité doit alors se résoudre à mettre en place des dispositifs complémentaires plus coercitifs, seuls capables d'inverser les tendances observées jusque-là.

La stratégie locale en faveur de la réhabilitation du parc privé ancien sur la ville de Salins Les Bains repose donc sur un socle d'outils d'intervention :

- En collaboration avec l'Anah et le Conseil Départemental du Jura, la relance d'une politique incitative en faveur des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs à travers une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain sur la ville, avec financements renforcés dans le centre ancien ;
- La mise en œuvre de subventions en faveur de mise en valeur des façades ;
- La mise en place d'une prime d'accueil des nouveaux habitants en centre-ville.

Ces mesures incitatives sont complétées par d'autres dispositifs plus coercitifs :

- Les arrêtés de péril, ordinaire ou imminent, sur les immeubles menaçant ruine ;
- La mise en place d'une ORI, Opération de Restauration Immobilière, sur un périmètre prioritaire resserré : celui du centre ancien de la ville.

3. L'OPAH-RU, VOLET INCITATIF DES INTERVENTIONS SUR L'HABITAT

L'OPAH-RU de SALINS LES BAINS a démarré dans sa phase opérationnelle en juillet 2016 autour d'enjeux forts :

CHANGER L'IMAGE pour contrer l'impact visuel négatif du parc le plus dégradé :

- Remobiliser le parc vacant de très longue date dans les secteurs prioritaires
- Traiter les situations d'habitat indigne
- Rénover les parties communes des immeubles et les cours non entretenues
- Changer l'image dévalorisante de certains rez-de-chaussée
- Traiter les linéaires de façades sales, dégradées

RENFORCER L'ATTRACTIVITE pour répondre aux attentes nouvelles des ménages :

- Réhabiliter les logements « vieillots », au confort obsolète
- Favoriser la qualité thermique des rénovations
- Etudier les solutions de réhabilitation à l'îlot, pour favoriser une meilleure habitabilité de chaque immeuble
- Faciliter l'accessibilité des immeubles et des logements

VEILLER A LA DIVERSITE pour rééquilibrer la composition du parc et accueillir des populations nouvelles :

- Chercher un équilibre dans la production nouvelle entre :
 - location à l'année / accession / hébergements touristiques
 - loyer social / libre
- Proposer des interventions sur toute la ville pour que personne ne se sente exclu du projet global de revitalisation... mais hiérarchiser ces interventions, pour avoir un réel impact dans les secteurs prioritaires définis.
- Concentrer les interventions croisées des partenaires sur ces secteurs et y mobiliser les procédures coercitives en parallèle pour se donner les moyens de la réussite.

L'OPAH-RU permet, grâce à des réservations de crédits fléchés sur son périmètre, aux propriétaires volontaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, de bénéficier de subventions pour réaliser des travaux dans leurs logements :

- Subventions de l'Anah et abondements du Conseil Départemental du Jura, délégataire des aides à la pierre, et de la ville de Salins Les Bains ;
- Aides spécifiques de la ville de Salins Les Bains : pour la mise en valeur des façades et l'accueil des nouveaux habitants du centre ancien ;
- Prêts à Taux Zéro pour l'accession ;
- Défisicalisation avec les mécanismes de la loi Malraux dans le cadre du site patrimonial remarquable, et du dispositif DE NORMANDIE dans le cadre de l'ORT, Opération de Revitalisation de Territoire.

Malgré tous ces dispositifs, la dynamique autour de la production de nouveaux logements locatifs par résorption de la vacance du centre ancien grâce aux aides apportées par l'OPAH-RU n'a été que très peu au rendez-vous au cours des premières années d'animation de l'opération.

Aussi, dans le même temps, le travail de repérage engagé durant la phase d'étude préalable s'est poursuivi, afin d'affiner la liste des immeubles qui nécessiteraient des mesures plus coercitives, faute de mobilisation de leurs propriétaires dans le cadre des aides apportées par l'OPAH-RU ... Aides dont la publicité a été largement faite au démarrage du programme et tout au long de l'animation, y compris par l'envoi d'informations personnalisées à tous les propriétaires concernés du centre-ville.

Dès lors, la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière mobilisant des DUP travaux là où l'initiative privée fait défaut a été décidée par le conseil municipal de Salins Les Bains le 3 avril 2017, sur le périmètre défini dans le cadre de la convention d'opération de revitalisation du centre-bourg signée le 30 juin 2016.

Depuis, malgré les nombreuses actions de communication menées autour des aides financières apportées par l'OPAH-RU et l'information directe des propriétaires potentiellement concernés par l'ORI, très peu de projets de réhabilitation ont émergé. Aussi le conseil municipal de Salins Les Bains du 11 avril 2022 a pris acte de la concertation préalable et décidé de l'engagement de la présente première DUP-Travaux.

4. L'ORI, VOLET COERCITIF COMPLEMENTAIRE

L'ORI se définit comme une opération d'aménagement visant la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation, ou de démolition ayant pour conséquence la transformation et l'amélioration des conditions d'habitabilité des immeubles visés.

Il s'agit d'un dispositif spécifique permettant de rendre obligatoire des travaux sur les immeubles les plus dégradés par le biais d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'engager les propriétaires concernés à intervenir rapidement.

Les objectifs opérationnels de l'ORI du centre ancien de Salins Les Bains seront de :

- Redonner de l'attractivité au principal axe commerçant du cœur de ville ;
- Remettre sur le marché des logements vacants ;
- Traiter le logement indigne ;
- Développer du logement locatif de qualité, aux normes actuelles de confort et d'économies d'énergie ;
- Stabiliser ou développer le nombre de logements occupés par leurs propriétaires.

L'intervention de l'ORI, à la suite de l'OPAH-RU, doit permettre d'agir sur :

- La qualité des logements et des immeubles : en les remettant aux normes d'habitabilité actuelles, en rendant salubres et décents les logements présumés insalubres, indécents ou en état précaire, en valorisant le patrimoine bâti et la qualité architecturale des immeubles ;
- La nature des logements : en développant une offre locative de qualité avec charges maîtrisées, en développant une offre attractive pour de nouveaux propriétaires occupants modestes.

Les choix d'interventions renforcées de la collectivité dans le cadre de l'ORI, via cette première DUP travaux, ont été faits parmi les immeubles les plus dégradés en plein cœur du centre ancien, le long de l'axe commerçant principal de la rue de la République, à proximité immédiate du site phare de la ville : la Grande Saline, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.

L'ORI est envisagée ici prioritairement comme un moyen d'amener les propriétaires en place à réaliser des travaux, et le cas échéant, d'accompagner de nouveaux acquéreurs de ces immeubles dégradés, porteurs d'un véritable projet global de réhabilitation.

Chaque immeuble désigné fait l'objet d'un état des lieux sommaire permettant des prescriptions de travaux généraux qui sont notifiés aux propriétaires. Le programme des travaux doit être conforme aux prescriptions du SPR de la ville de Salins Les Bains et obtenir le visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

La réalisation des travaux préconisés doit se faire dans un délai fixé par la Collectivité, tenant compte de l'état de dégradation des bâtiments et de leur valeur patrimoniale nécessitant une intervention rapide.

En dernier recours, au terme du délai annoncé, l'absence d'initiative privée pourrait se traduire par une procédure d'expropriation. Dans un tel cas, la Collectivité ou un opérateur agissant pour son compte, serait en droit de se substituer aux propriétaires défaillants. Il est toutefois rappelé que l'expropriation n'est pas le but premier de la démarche qui ambitionne avant tout la mobilisation de l'action privée pour la revalorisation du centre ancien. Ainsi, les travaux de réhabilitation exigés peuvent prétendre aux aides de l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU, et aux différentes primes et subventions portées par la Ville, et le Conseil Départemental du Jura, délégataire des aides à la pierre.

Le lancement de la présente première DUP-Travaux dans le cadre de l'ORI intervient alors que l'OPAH-RU de la ville de Salins les Bains va se terminer prochainement (fin juin 2022).

Cependant, la dynamique qu'elle a initiée va se poursuivre au travers de nouveaux programmes en faveur de la réhabilitation de l'habitat privé lancés par la Communauté de Communes « Arbois Poligny Salins Cœur du Jura » à l'échelle de ses 3 bourgs-centres dans le cadre d'une ORT, Opération de Revitalisation de Territoire.

Cette ORT vise à :

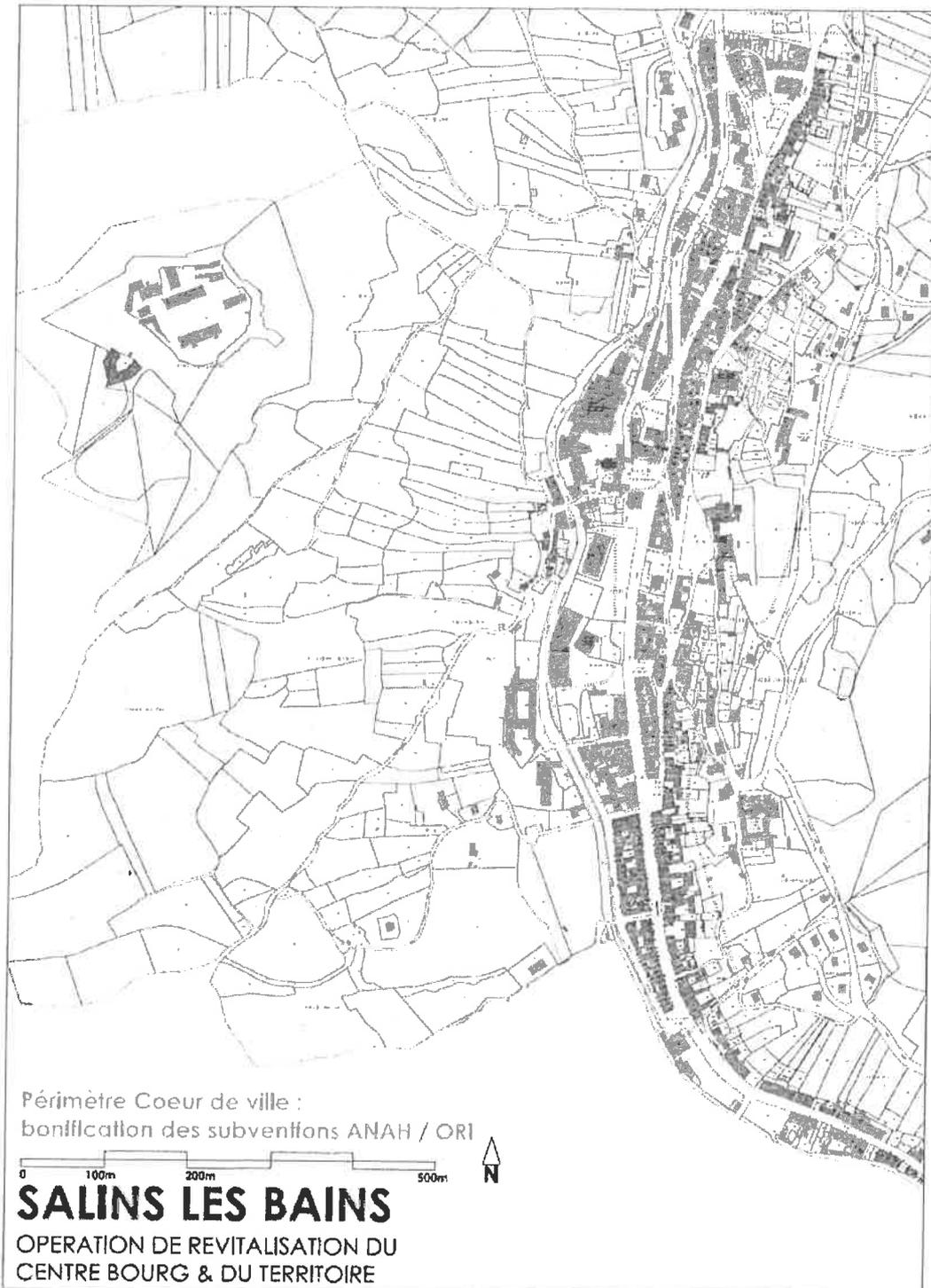
- Renforcer le maillage des bourgs-centres,
- Redynamiser la centralité des bourgs-centres au regard de leurs fragilités respectives,
- Lier les différentes fonctions de chaque bourg-centre pour favoriser les opérations incluses dans une stratégie globale avec une vision à moyen terme,
- Favoriser les échanges d'expériences à l'échelle locale et régionale.

Cette opération doit permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement des 3 villes d'Arbois, Poligny et Salins Les Bains, toutes trois labellisées « Petites Ville de Demain », en mobilisant les moyens de l'État et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des « centres-bourgs », portés par les communes centres et leurs intercommunalités.

« L'Opération de Revitalisation du Territoire » permettra, sur la durée d'un quinquennat, de donner une nouvelle place à ces villes dans les priorités du pays. C'est une expression de la nouvelle politique de cohésion des territoires.

PLAN DE DELIMITATION DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE DU CENTRE ANCIEN DE SALINS LES BAINS

*Périmètre défini dans le cadre de la convention d'opération de revitalisation du centre-bourg
de Salins Les Bains et de développement du territoire, valant OPAH-RU, signée le 30 juin 2016*



IMMEUBLES CONCERNES PAR LES TRAVAUX DECLARES D'UTILITE PUBLIQUE

1. CHOIX DES IMMEUBLES OBJETS DE LA PRESENTE DUP

Le présent dossier d'enquête publique porte sur quatre immeubles et leur réhabilitation s'inscrit globalement dans le processus de renouvellement urbain.

Un travail affiné de diagnostic foncier, combinant l'analyse de l'état du bâti, du statut juridique et de l'occupation des immeubles, a permis de mettre en place une stratégie d'intervention ciblée. Ainsi, la liste initiale des immeubles pré-ciblés lors de l'étude pré-opérationnelle et des premières années d'animation de l'OPAH- RU a été réduite pour se concentrer sur 4 immeubles désignés prioritaires au regard des critères suivants, considérés de manière cumulative ou partielle :

- La dégradation et la vétusté des logements ;
- L'absence d'entretien constaté de longue date ;
- La durée de la vacance de logements nécessitant des travaux de remise en état d'habitabilité ;
- La qualité patrimoniale des bâtiments ;
- La localisation au cœur du centre ancien, sur l'axe principal, où les efforts de revitalisation se concentrent.

2. NATURE DES IMMEUBLES CONCERNES PAR LE PROGRAMME DE TRAVAUX DECLARES D'UTILITE PUBLIQUE

Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique porte sur les 4 immeubles présentés ci-après :

Référence cadastrale	Adresse	Logements	Activités	Statut de propriété
39500 AO 289	12 rue de la République	2 logements vacants aux 1 ^{er} et 2 ^{ème} étages	1 cellule commerciale en RDC, vacante	monopropriété
39500 AP 240	33 rue de la République	3 niveaux regroupant 6 logements vacants	1 cellule commerciale en RDC, vacante	monopropriété
39500 AP 241	14 rue d'Orgemont	2 niveaux regroupant 4 logements vacants	1 cellule d'activités en RDC, vacante	monopropriété
39500 AP 229	43 rue de la République - 24 rue d'Orgemont	2 logements vacants aux 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étages	1 cellule commerciale au RDC occupée : activité de restauration + 1 ^{er} étage logement dans bail commercial	monopropriété

AO 289 : 12 rue de la République

Cet immeuble étroit, mitoyen sur deux côtés, est entièrement vacant, y compris le RDC commercial, depuis de nombreuses années. Il présente des dégradations importantes, n'ayant fait l'objet d'aucun entretien. Il constitue un point noir à un emplacement stratégique en plein cœur de la principale artère commerçante du centre-ville.

AP 240 : 33 rue de la République

Immeuble de volume important, avec une façade en pierres de taille de grande valeur patrimoniale, à proximité immédiate de la Grande Saline classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Cet immeuble est en état de dégradation avancée, entièrement inoccupé depuis plusieurs années. Il se dégrade et renvoie une image négative en plein cœur du centre ancien.

A l'arrière de cet immeuble, séparé par une cour étroite et profonde, se situe l'immeuble du 14 rue d'Orgemont, également objet de la présente DUP – Travaux.

AP 241 : 14 rue d'Orgemont

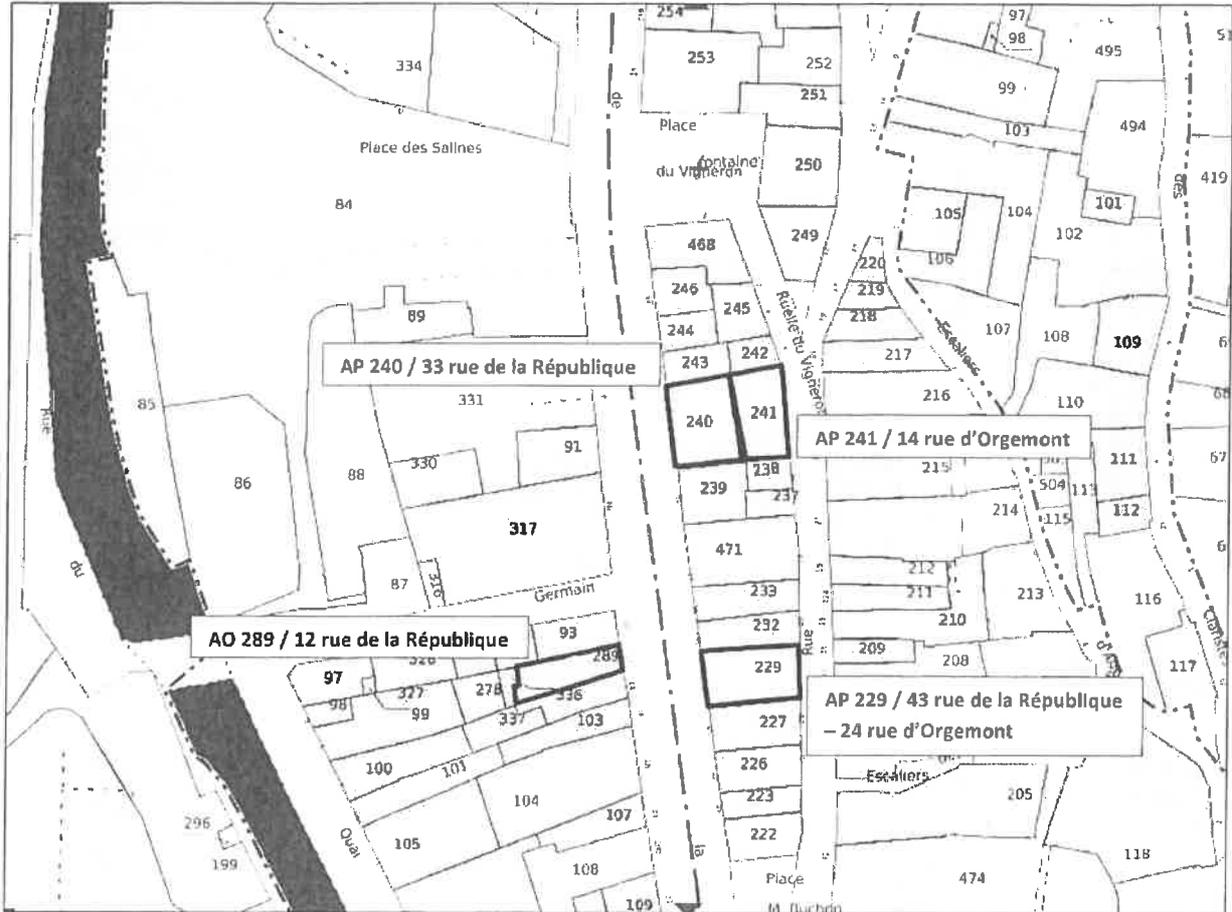
Immeuble sur 3 niveaux, entièrement vacant et en état de dégradation avancée. Il constitue avec l'immeuble du 33 rue de la République un ensemble bâti imposant en plein cœur du centre ancien, en pleine dégradation, sans aucun entretien depuis de nombreuses années.

Ces deux immeubles du 33 rue de la République, et du 14 rue d'Orgemont sont touchés par la présence de mérules.

AP 229 : 43 rue de la République - 24 rue d'Orgemont

Immeuble accueillant une activité commerciale en RDC (restauration), à laquelle se rattache un logement au 1^{er} étage, plus deux niveaux au-dessus entièrement vacants et en état de dégradation avancée. La pérennité de cet immeuble est aujourd'hui menacée par une toiture qui n'assure plus l'étanchéité de l'ensemble.

3. LOCALISATION DES IMMEUBLES



PRESCRIPTIONS GENERALES

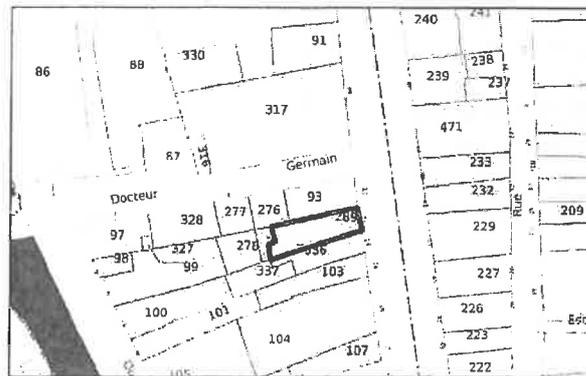
La Déclaration d'Utilité Publique précise les travaux de restauration immobilière pour chaque immeuble, qui seront notifiés aux propriétaires. **Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et l'ensemble de la réglementation en vigueur à la date de l'arrêté préfectoral prononçant la DUP.** Les réglementations suivantes sont notamment rappelées :

- Le règlement du PLU de la ville de Salins Les Bains ;
- Le règlement du SPR, Site Patrimonial Remarquable, de Salins Les Bains approuvé le 17 décembre 2012 ;
- L'arrêté préfectoral n°2017-02-01-06 portant extension des zones contaminées ou susceptibles de l'être par les mérules dans la commune de Salins Les Bains ;
- Le code de l'urbanisme, et en particulier les articles relatifs à la restauration immobilière, art. L313-4 et suivants et R 313-23 et suivants ;
- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Le code de la construction et de l'habitation ;
- Le code de la santé publique ;
- Le règlement sanitaire départemental du Jura mis à jour le 1er novembre 2009 ;
- La Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, modifiée par la loi n° 2000-1208 du 31 décembre 2000 art. 40 JORF 24 avril 2004 ;
- Le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location ;
- Le décret n° 2015-1770 du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuels ;
- La réglementation de sécurité contre l'incendie : dispositions générales, circulaire du 13 décembre 1982 ;
- Le décret n° 2011-36 sur l'installation des détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation ;
- Le décret n° 2006-474 portant lutte contre le saturnisme ;
- Le décret n° 2011-629 sur la protection de la population contre les risques sanitaires liés à l'amiante dans les immeubles bâtis ;
- Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent ;
- Le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine ;
- Le décret n° 2008-461 sur le diagnostic de performance énergétique lors des mises en location de bâtiments à usage principal d'habitation ;
- L'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants ;
- Le décret n° 2007-363 sur les études de faisabilité des approvisionnements en énergie, caractéristiques thermiques et performance énergétique des bâtiments existants et affichage du diagnostic de performance énergétique ;
- L'arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ;
- L'arrêté du 8 juillet 2008 modifié : définit le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation ;
- L'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation.

Le présent dossier d'enquête publique détermine de façon sommaire les travaux qui seront à réaliser. L'étendue des travaux est précisée dans les fiches individualisées par immeuble. Un dossier de demande de permis de construire sera obligatoirement déposé auprès du service instructeur compétent ; celui-ci sera soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans la mesure où l'ensemble des immeubles se trouvent au sein du SPR de la ville de Salins Les Bains.

FICHES PAR IMMEUBLE

12 rue de la République, Salins Les Bains / Réf. Cadastre : 39500 AO 289



CARACTERISTIQUES GENERALES :

PROPRIETAIRE : Société Rabbi MEIR BAAL ANES, BP 20, 35 ter avenue Outrebon 93250 Villemoble

CATEGORIE DE BATIMENT : Immeuble d'habitation

HAUTEUR : R+2+combles

NATURE DES REZ-DE-CHAUSSEE : ancien local commercial

NOMBRE DE LOGEMENTS : 2 logements (R+1 et R+2)

OCCUPATION : vacant depuis plusieurs années

ETAT DU BATI : Immeuble très dégradé

ETAT DES DONNEES ADMINISTRATIVES : Immeuble situé dans la zone de 1^{er} degré du SPR / Immeuble dans le périmètre de l'ORI

PROTECTION SPR (Site Patrimonial Remarquable) : Immeuble d'accompagnement dont le volume est à conserver

PROCEDURE EN COURS : /

TRAVAUX PRECONISES :**PRESCRIPTIONS GENERALES**Parties communes

- Façades : Réfection des façades
- Toiture : Réfection
- Structures : Réfection des planchers, plafonds, structures et murs défectueux
- Réseaux : Mise aux normes

Parties privatives

- Logements : Mise aux normes d'habitabilité, de confort, de décence, d'hygiène et de sécurité
- Réseaux : Mise aux normes

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Présence de mérules : si confirmée, traitement chimique curatif fongicide

MONTANT ESTIMATIF GLOBAL DES TRAVAUX A REALISER :

Surface Habitable évaluée	=	180 m ²
Coût moyen au m ²	=	1 600 €/m ² (réhabilitation importante)
TOTAL	=	288 000 € HT

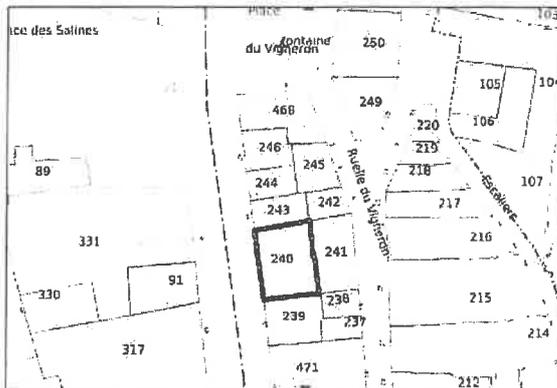
Estimation sommaire et globale – AVIS DU DOMAINE du 04/04/2022

Valeur vénale des biens : 49 940 € HT

Indemnités accessoires et aléas divers estimés (notamment indemnités de réemploi et indemnités d'éviction, calculés forfaitairement au stade de l'évaluation sommaire et globale) : 14 983 €

Total : 64 923 €

33 rue de la République, Salins Les Bains / Réf. Cadastrale : 39500 AP 240



CARACTERISTIQUES GENERALES :

PROPRIETAIRE : Société Rabbi MEIR BAAL ANES, BP 20, 35 ter avenue Outrebon 93250 Villemoble

CATEGORIE DE BATIMENT : Immeuble d'habitation

HAUTEUR : R+3+combles

NATURE DES REZ-DE-CHAUSSEE : ancien local commercial

NOMBRE DE LOGEMENTS : 6 logements (R+1 / R+2 / R+3)

OCCUPATION : vacant depuis plusieurs années

ETAT DU BATI : Immeuble très dégradé

ETAT DES DONNEES ADMINISTRATIVES : Immeuble situé dans la zone de 1^{er} degré du SPR / Immeuble dans le périmètre de l'ORI

PROTECTION SPR (Site Patrimonial Remarquable) : Immeuble d'accompagnement dont le volume est à conserver

PROCEDURE EN COURS : /

TRAVAUX PRECONISES :**PRESCRIPTIONS GENERALES**Parties communes

- Façades : Réfection des façades
- Toiture : Réfection
- Structures : Réfection des planchers, plafonds, structures et murs défectueux
- Réseaux : Mise aux normes

Parties privatives

- Logements : Mise aux normes d'habitabilité, de confort, de décence, d'hygiène et de sécurité
- Réseaux : Mise aux normes

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Présence de mérules : si confirmée, traitement chimique curatif fongicide

MONTANT ESTIMATIF GLOBAL DES TRAVAUX A REALISER :

Surface Habitable évaluée	=	420 m ²
Coût moyen au m ²	=	2 300 €/m ² (réhabilitation lourde)
TOTAL	=	966 000 € HT

Estimation sommaire et globale – AVIS DU DOMAINE du 04/04/2022

Valeur vénale des biens : 77 179 € HT

Indemnités accessoires et aléas divers estimés (notamment indemnités de réemploi et indemnités d'éviction, calculés forfaitairement au stade de l'évaluation sommaire et globale) : 22 610 €

Total : 99 789 €

14 rue d'Orgemont, Salins Les Bains / Réf. Cadastre : 39500 AP 241



CARACTERISTIQUES GENERALES :

PROPRIETAIRE : Société Rabbi MEIR BAAL ANES, BP 20, 35 ter avenue Outrebon 93250 Villemoble

CATEGORIE DE BATIMENT : Immeuble d'habitation

HAUTEUR : R+2+combles

NATURE DES REZ-DE-CHAUSSEE : ancien local professionnel

NOMBRE DE LOGEMENTS : 4 logements (R+1 / R+2)

OCCUPATION : vacant depuis plusieurs années

ETAT DU BATI : Immeuble très dégradé

ETAT DES DONNEES ADMINISTRATIVES : Immeuble situé dans la zone de 1^{er} degré du SPR / Immeuble dans le périmètre de l'ORI

PROTECTION SPR (Site Patrimonial Remarquable) : Immeuble d'accompagnement dont le volume est à conserver

PROCEDURE EN COURS : /

TRAVAUX PRECONISES :

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

- Façades : Réfection des façades
- Toiture : Réfection
- Structures : Réfection des planchers, plafonds, structures et murs défectueux
- Réseaux : Mise aux normes

Parties privatives

- Logements : Mise aux normes d'habitabilité, de confort, de décence, d'hygiène et de sécurité
- Réseaux : Mise aux normes

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Présence de mérules : si confirmée, traitement chimique curatif fongicide

MONTANT ESTIMATIF GLOBAL DES TRAVAUX A REALISER :

Surface Habitable évaluée	=	350 m ²
Coût moyen au m ²	=	2 300 €/m ² (réhabilitation lourde)
TOTAL	=	805 000 € HT

Estimation sommaire et globale – AVIS DU DOMAINE du 04/04/2022

Valeur vénale des biens : 65 766 € HT

Indemnités accessoires et aléas divers estimés (notamment indemnités de réemploi et indemnités d'éviction, calculés forfaitairement au stade de l'évaluation sommaire et globale) : 19 414 €

Total : 85 180 €

Envoyé en préfecture le 21/04/2022

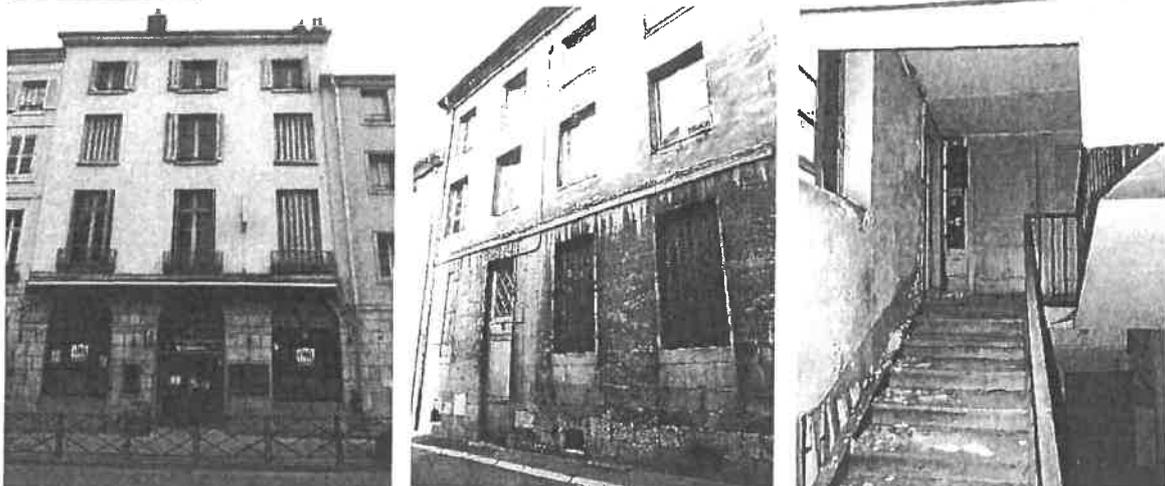
Reçu en préfecture le 21/04/2022

Affiché le 21/04/2022

Bersier
Levrault

ID : 039-213905003-20220411-2022_04_16_N46B-DE

**43 rue de la République - 24 rue d'Orgemont, Salins Les Bains / Réf. Cadastre :
39500 AP 229**



CARACTERISTIQUES GENERALES :

PROPRIETAIRE : Société Rabbi MEIR BAAL ANES, BP 20, 35 ter avenue Outrebon 93250 Villemobile

CATEGORIE DE BATIMENT : Immeuble d'habitation

HAUTEUR : R+3+combles

NATURE DES REZ-DE-CHAUSSEE : local commercial en activité (restauration)

NOMBRE DE LOGEMENTS : 3 logements (R+1 / R+2 / R+3)

OCCUPATION : logement du 1^{er} étage occupé, loué dans le cadre du bail commercial / Logements dans les étages au-dessus (R+2 et R+3) vacants et très dégradés depuis plusieurs années

ETAT DU BATI : Immeuble dégradé

ETAT DES DONNEES ADMINISTRATIVES : Immeuble situé dans la zone de 1^{er} degré du SPR / Immeuble dans le périmètre de l'ORI

PROTECTION SPR (Site Patrimonial Remarquable) : Immeuble d'accompagnement dont le volume est à conserver

PROCEDURE EN COURS : /

TRAVAUX PRECONISES :**PRESCRIPTIONS GENERALES**Parties communes

- Façades : Réfection des façades
- Toiture : Réfection complète
- Structures : Réfection des planchers, plafonds, structures et murs défectueux
- Réseaux : Mise aux normes

Parties privatives

- Logements : Mise aux normes d'habitabilité, de confort, de décence, d'hygiène et de sécurité
- Réseaux : Mise aux normes

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Présence de mérules : si confirmée, traitement chimique curatif fongicide

MONTANT ESTIMATIF GLOBAL DES TRAVAUX A REALISER :

Surface Habitable évaluée	=	450 m ²
Coût moyen au m ²	=	1 600 €/m ² (réhabilitation importante)
TOTAL	=	720 000 € HT

Estimation sommaire et globale – AVIS DU DOMAINE du 04/04/2022

Valeur vénale des biens : 173 250 € HT

Indemnités accessoires et aléas divers estimés (notamment indemnités de réemploi et indemnités d'éviction, calculés forfaitairement au stade de l'évaluation sommaire et globale) : 49 510 €

Total : 222 760 €

DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX

Référence cadastrale	Adresse du bien	Délais d'exécution des travaux
39500 AO 289	12 rue de la République	18 mois
39500 AP 240	33 rue de la République	18 mois
39500 AP 241	14 rue d'Orgemont	18 mois
39500 AP 229	43 rue de la République - 24 rue d'Orgemont	18 mois

APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES D'ACQUISITION ET DE TRAVAUX

A) Appréciation sommaire des dépenses d'acquisition (estimations des services des domaines)

Référence cadastrale	Adresse du bien	Prix net
39500 AO 289	12 rue de la République	64 923 €
39500 AP 240	33 rue de la République	99 789 €
39500 AP 241	14 rue d'Orgemont	85 180 €
39500 AP 229	43 rue de la République - 24 rue d'Orgemont	222 760 €
TOTAL		472 652 € HT

En application de l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme, les dépenses d'acquisition des 4 immeubles concernés par le programme de travaux déclarés d'utilité publique ont été estimées. L'appréciation sommaire et globale effectuée par la Direction Générale des Finances Publiques, date du début avril 2022.

B) Appréciation SOMMAIRE GLOBALE DES DEPENSES DE TRAVAUX

1. Méthodologie

Les coûts des travaux présentés ci-après constituent des coûts moyens par immeuble. Ils s'entendent hors prestations intellectuelles.

Ils tiennent compte des préconisations issues du règlement du SPR, ainsi que des conclusions de l'étude pré-

opérationnelle de l'OPAH-RU, qui a permis de constater l'état du bâti.

il est précisé, que ces montants ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent être modulés suivant l'importance de l'intervention à réaliser sur l'immeuble (réhabilitation totale ou partielle), le résultat de consultation d'entreprises ou la réalisation des travaux par le propriétaire.

Les coûts ont été estimés à partir de dépenses constatées lors de réhabilitations menées dans des immeubles similaires dans le périmètre du SPR, tenant compte des contraintes spécifiques liées à une intervention dans un site sensible : difficulté d'accès, complexité de gestion des chantiers en centre ancien, surcoûts potentiels liés à la valorisation du bien patrimonial et aux exigences du règlement du SPR, aléas ...

2. Dépenses de travaux : parties communes et parties privatives

- **Mises aux normes :**
Travaux de mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité des logements : **1 100 € HT / m²**.
- **Réhabilitation importante :**
Travaux de reprise de la façade, de la toiture, des parties communes et mise aux normes d'habitabilité de confort et de sécurité des logements : **1 600 € HT / m²**.
- **Réhabilitation lourde, avec prescriptions particulières :**
Travaux de réfection de la façade, de la toiture, des parties communes et mise aux normes d'habitabilité de confort et de sécurité des logements, avec prescriptions architecturales particulières : **2 300 € HT / m²**.

3. Récapitulatif de l'appréciation sommaire des dépenses de travaux

IMMEUBLES	Surface habitable estimée totale en m ²	Coût des travaux € HT/m ²	TOTAL € HT
12 rue de la République	180 m ²	1 600 € HT/m ²	288 000 €
33 rue de la République	420 m ²	2 300 € HT/m ²	966 000 €
14 rue d'Orgemont	350 m ²	2 300 € HT/m ²	805 000 €
43 rue de la République – 24 rue d'Orgemont	450 m ²	1 600 € HT/m ²	720 000 €
Total : 4	1.400 m²	/	2 779 000 € HT

DELIBERATIONS ET MISES A DISPOSITION DU PUBLIC

- **Délibération** du conseil municipal de la Ville de SALINS LES BAINS, en date du 09 mai 2016, autorisant la signature de la convention d'opération de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire valant OPAH-RU.
- **Mise à disposition du public** du projet de convention d'OPAH-RU du 10 mai au 10 juin 2016 en mairie de SALINS LES BAINS, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation, et l'absence d'observations.
- **Signature en date du 30 juin 2016** par tous les partenaires (Etat / Anah / Département du Jura / Ville de SALINS LES BAINS / Communauté de Communes du Pays de Salins / Caisse des dépôts et consignations) de la convention d'opération de revitalisation du centre-bourg de SALINS LES BAINS et de développement du territoire valant OPAH-RU.
- **Délibération** du conseil municipal de la Ville de SALINS LES BAINS, en date du 03 avril 2017, par laquelle la ville de SALINS LES BAINS a approuvé la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur le périmètre de son centre ancien défini dans la convention d'opération de revitalisation, et lancé une phase de concertation préalable.
- **Mise à disposition du public** d'un dossier de présentation de l'Opération de Restauration immobilière et d'un registre de commentaires de Mai à Octobre 2017 en mairie de SALINS LES BAINS, à la suite de l'envoi d'un courrier explicatif à tous les propriétaires d'immeubles dans le périmètre de l'ORI et de l'organisation d'une journée d'information publique le 13 mai 2017 sur le projet de revitalisation et l'ORI. Constatation de l'absence d'observations à l'issue de cette phase de concertation.
- **Délibération** du conseil municipal de la Ville de SALINS LES BAINS, en date du 11 avril 2022, par laquelle la ville de SALINS LES BAINS prend acte du bilan de la concertation préalable sur l'Opération de Restauration immobilière menée en 2017, et de l'absence de mobilisation des propriétaires des immeubles potentiellement concernés par des réhabilitations globales, malgré les nombreuses actions de communication menées autour des aides financières apportées par l'OPAH-RU depuis 2018.