

Département du Jura

Maître d'ouvrage :

Commune de Salins-les Bains

**Conclusions Motivées et Avis du Commissaire
Enquêteur**



Décision N° E22000043/25 du tribunal administratif de Besançon

Arrêté n°Préfecture- DCPAT-BCIE-20220725-001

ENQUETES D'UTILITE PUBLIQUE

Enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique des travaux dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (programme de travaux n°1) sur le territoire de la commune de Salins-les-Bains, sollicitée par la commune de Salins-les-Bains

Du 5 septembre 2022 au 23 septembre 2022

Hervé ROUECHE – Commissaire Enquêteur

Sommaire

Sommaire	1
I. Conclusions motivées et avis pour le projet.....	2
1. Objectifs et problématiques locales	2
2. Quant à la régularité de la procédure	2
3. Quant au caractère d'intérêt général du projet	3
4. Quant à la nécessité de l'expropriation pour atteindre les objectifs de l'opération	3
5. Bilan coûts-avantages.....	4
A. Les atteintes à la propriété privée :.....	4
B. Inconvénients d'ordre social :.....	4
C. Le coût financier	4
D. Quant aux enjeux ou aspects positifs du projet.....	5
E. Quant aux enjeux ou aspects négatifs du projet.....	5
6. Conclusion générale	5

I. Conclusions motivées et avis pour le projet

1. Objectifs et problématiques locales

L'objectif du projet est d'obtenir la mise en route du volet coercitif de l'Opération de Restauration Immobilière. En effet les outils incitatifs du premier volet de l'O.R.I. ont donné des résultats bien en-deçà des attentes, avec pour conséquence une vacance encore élevée dans le centre-bourg et un bâti parfois dégradé. La stratégie de revitalisation immobilière est limitée par l'inaction de certains propriétaires qui détiennent des immeubles entièrement vides et qui n'ont pas été entretenus depuis des années.

Ces immeubles sont localisés à des endroits stratégiques du centre-bourg ce qui a pour conséquence de dévaloriser le patrimoine architecturale et de diminuer l'attrait touristique et commerciale de la commune. Afin de redynamiser ces deux secteurs, le choix d'intervention concerne quatre immeubles parmi les plus dégradés en plein cœur du centre ancien, le long de l'axe commerçant principal de la rue de la République, à proximité du site phare de la ville : la Grande saline, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le projet permettra de rénover le patrimoine architectural du centre-ville et de contribuer à l'attractivité touristique de la ville.

De même, des volumes importants de cellules commerciales abandonnées sont situés au rez-de-chaussée de ces immeubles. La réhabilitation de ces cellules localisées dans des endroits stratégiques permettra de redynamiser le commerce Salinois.

La problématique de la situation de l'habitat est aussi au cœur du projet. En effet, à Salins-les-Bains, les résidences principales sont majoritairement de grandes tailles, en décalage avec les types de ménages résidant ou venant d'emménager les dernières années. Un taux de vacances important, 20% du parc de logement, s'accompagne d'un déclin démographique. Le projet permettra de mettre sur le marché, après rénovation, des logements de qualités adaptés aux besoins des ménages contemporains et aux normes actuelles de confort, réduisant le taux de vacance et le déclin démographique de la ville.

2. Quant à la régularité de la procédure

Les obligations relatives à la composition et à la consultation du dossier, à la publicité par affichage et voie de presse, à la durée de la consultation, à la présence du Commissaire

Enquêteur, à la forme du registre et à la formulation des observations ont été amplement satisfaites et pour le moins strictement respectées.

En conséquence, j'estime que la procédure a été régulière et que la consultation pour l'enquête publique ne contient aucun facteur de contestation.

3. Quant au caractère d'intérêt général du projet

Les choix d'interventions renforcées dans le cadre de l'ORI ont été faits parmi des immeubles présentant un fort taux de vacance dans les parties dédiées à l'habitation et aux commerces, localisé dans le centre-bourg et ayant un impact important sur le paysage urbain.

L'état de ces immeubles sur les plans de la vétusté présente une image très dévalorisante du patrimoine historique, au niveau des commerces, de l'activité touristique et de l'habitat.

Aucune demande de la part de propriétaires concernés n'a été formulée pour exclure leur bien du périmètre délimité, pour remise en cause de la procédure, du périmètre et des objectifs visés.

Les opérations précédentes incitatives dans ce domaine de restauration immobilière ne semblent pas avoir eu suffisamment d'effets significatifs en dépit des propositions motivantes. Les objectifs n'ont pas été atteints, la dégradation du patrimoine se poursuit.

Il est donc impératif pour la ville de Salins-les-Bains d'utiliser le volet coercitif complémentaire, l'Opération de Restauration immobilière mobilisant des DUP travaux.

Le caractère d'intérêt public du projet est donc concret.

4. Quant à la nécessité de l'expropriation pour atteindre les objectifs de l'opération

Compte tenu que les propriétaires ne se soient pas investis lors du volet incitatif des interventions sur l'habitat de l'OPAH-RU, de l'état de vétusté de leur patrimoine qui n'a subi aucune réhabilitation depuis des années et de leur non-participation à l'enquête publique, il est probable que les propriétaires ne feront pas la démarche nécessaire à entreprendre les travaux prescrits. Passé le délai de 18 mois fixé par l'O.R.I les expropriations deviendront nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération.

Enquête publique (N°E22000043/25) Enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique des travaux dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (programme de travaux n°1) sur le territoire de la commune de Salins-les-Bains

5. Bilan coûts-avantages

A. Les atteintes à la propriété privée :

La procédure d'expropriation permet à une collectivité territoriale de s'approprier des biens immobiliers privés, afin de réaliser une opération de restauration immobilière dans un but d'utilité publique.

Cette procédure est nécessaire en vertu du code civil qui prévoit (article 545) que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

B. Inconvénients d'ordre social :

Le projet ne présente pas d'inconvénient d'ordre social, il permet au contraire la rénovation d'habitation aux normes actuelles et la réhabilitation de cellules commerciales abandonnées. Au final le centre-bourg de Salins-les-Bains devrait retrouver un dynamisme perdu avec une diminution du taux de vacance de l'habitat en favorisant la mixité sociale et une diversité plus importante de l'offre commerciale.

C. Le coût financier

Pour les immeubles sis au 12 rue de la République et au 43 rue de la République-24 rue d'Orgemont un cout des travaux estimé à 1 600 euros HT/m² est annoncé. Ce coût correspond à une réhabilitation importante qui englobe des travaux de reprise de la façade, de la toiture, des parties communes et une mise aux normes d'habitabilité de confort et de sécurité des logements.

Pour les immeubles sis au 33 rue de la République et au 14 rue d'Orgemont un cout des travaux estimé à 2300 euros HT/m² est annoncé. Ce coût correspond à des travaux de la 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.

Etant donné la localisation (centre-bourg) et l'importance des travaux envisagés, le coût financier apparaît justifié.

Enquête publique (N°E22000043/25) Enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique des travaux dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (programme de travaux n°1) sur le territoire de la commune de Salins-les-Bains

D. Quant aux enjeux ou aspects positifs du projet

- Du point de vu de l'ordre social, le projet permet un réinvestissement des immeubles, par une remise en état d'habitabilité aux normes de confort actuelles.
- La réhabilitation d'immeubles vacants permettra l'arrivée de nouveaux occupants et de diminuer la vacance importante constatée dans la ville.
- Le projet répond à des impératifs de sécurité publique, car à terme il n'est pas exclu que la toiture, des conduits de cheminées ou des volets ne s'effondrent sur la voie publique.
- La restauration d'immeubles insalubres en l'état permet la mise en conformité avec le règlement sanitaire départemental et abondent à la pérennité de la santé publique.
- L'appréciation des dépenses de travaux au m2 est dans une fourchette haute car les immeubles nécessitent une réhabilitation importante à lourde avec prescriptions particulières, notamment des difficultés d'intervention inhérentes à un centre historique protégé.
- La réhabilitation des immeubles aura un impact bénéfique en matière de préservation et de valorisation du patrimoine historique architectural.
- Le projet permettra les réhabilitations d'importants volumes de cellules commerciales et participera à la redynamisation du centre-bourg.

E. Quant aux enjeux ou aspects négatifs du projet

- L'atteinte à la propriété représente le point négatif essentiel du projet. Dans la mesure où les dispositifs incitatifs ne se sont pas révélés suffisants, cette atteinte est rendu indispensable.

6. Conclusion générale

A l'issue de l'enquête, se fondant sur l'étude du dossier, les entretiens avec le maître d'ouvrage, les observations du public, et les services de l'Etat, ainsi que les visites sur les sites concernés, le commissaire enquêteur établit les conclusions ci-après.

L'opération présente concrètement un caractère d'intérêt public incontestable. Passé le délai de 18 mois fixé par l'O.R.I. les expropriations seront nécessaires. Le bilan coûts-avantage penchant nettement en faveur de l'opération.

Le projet d'O.R.I. N°1 de la ville de Salins-les-Bains est d'utilité publique, l'atteinte à la propriété privée, le coût financier ou les inconvénients d'ordre social ne sont pas excessifs ou ne la concernent pas au vu de l'intérêt qu'elle présente.

J'ai l'honneur d'émettre un :

AVIS FAVORABLE

à l'enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique des travaux dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (programme de travaux n°1) sur le territoire de la commune de Salins-les-Bains.

Réserve :

Le Commissaire Enquêteur n'émet pas de réserve.

Recommandation :

Le Commissaire Enquêteur n'émet pas de recommandation.

Fait et clos, le 23 octobre 2022.

Hervé ROUECHE
Commissaire Enquêteur

