

**Département Territoire de Belfort**

-----

**Préfecture du Territoire de Belfort**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique  
Portant sur une Opération de Restauration Immobilière  
Ilot du Vélodrome à Belfort**

oooooOooooo

**Consultation du 21 mai 2024 au 4 juin 2024**

oooooOooooo

**PARTIE 2  
Conclusions motivées**

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

<b>1 Rappels de l'objet de l'enquête et sur son déroulement</b>	<b>3</b>
1.1 Rappel de l'objet de l'enquête	
1.2 Conclusions sur l'organisation et le déroulement de l'enquête	
<b>2 Conclusions sur les requêtes individuelles</b>	<b>4</b>
<b>3 Conclusions motivées sur le projet</b>	<b>4</b>
<b>4 Conclusions du commissaire enquêteur</b>	<b>8</b>
<b>5 Avis du commissaire enquêteur</b>	<b>8</b>

## **1. Rappel de l'objet de l'enquête et conclusions sur son déroulement.**

### **1.1 Rappel de l'objet de l'enquête.**

La présente enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique porte sur l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) des immeubles situés aux 143, 145, 147, 149 avenue Jean-Jaurès à Belfort. Cette ORI s'inscrit dans le projet de rénovation de l'îlot du Vélodrome (avenue Jean-Jaurès) dont ces immeubles constituent la façade « avenue ».

Cette rénovation s'inscrit elle-même dans le vaste projet de requalification de l'avenue Jean-Jaurès conduit par la ville de BELFORT depuis plusieurs années.

Cette ORI constitue une phase contraignante ayant pour but de rénover des immeubles particulièrement dégradés ayant une situation stratégique et pour laquelle les mesures incitatives n'ont pas donné les résultats attendus.

L'enquête publique est préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) de l'Opération de Restauration Immobilière, elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public (population, associations, ....) sur la déclaration de projet pour recueillir ses observations, propositions et contre-propositions éventuelles en vue de leur examen et prise en considération par le responsable du projet..

### **1.2 Rappel des conclusions sur l'organisation et le déroulement de l'enquête.**

L'enquête s'est déroulée selon la procédure et les modalités définies aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement, aux articles L313-4 à 313-4 et R 313-23 à 29 du code de l'urbanisme, des articles L110-1 à L112-1 et 111-1 à R112-24 du Code de l'expropriation et conformément aux prescriptions de l'arrêté n°90-2024-04-19-00012 du préfet du Territoire de Belfort ainsi que de la délibération du conseil municipal de Belfort en date du 18 octobre 2023.

Les obligations en matière de constitution du dossier ont été pleinement satisfaites, les formalités d'information et de publicité ont été totalement respectées, la consultation du public lui a permis de s'exprimer largement et sous différentes formes : registre avec et hors la présence du commissaire enquêteur, courrier, sous forme numérique : courriel.

La préfecture du territoire de Belfort (service de l'environnement) et la mairie de Belfort (Direction de la politique de la ville et de l'habitat) ont été très coopératives tout au long de cette enquête.

Le dossier d'enquête est reconnu comme complet, d'un abord aisé sur la forme, bien illustré permettant une information et des analyses pertinentes des parties prenantes.

**L'organisation de cette enquête est conforme aux exigences réglementaires, son déroulement ouvrait la voie à une large consultation du public.**

## **2. Conclusions sur les requêtes individuelles**

A l'occasion de cette enquête, aucune observation n'a été déposée tant sur le registre d'enquête que par voie numérique alors même que l'information du public a été tout à fait satisfaisante, en particulier à destination des personnes directement concernées : occupants et/ou propriétaires des immeubles concernées.

Cette absence de réaction peut être une forme d'approbation ; elle peut aussi marquer l'indifférence des personnes directement concernées pour ces immeubles et appartements, soit par désintérêt soit par incapacité à se mobiliser, justifiant alors cette procédure. Par ailleurs, les réactions recueillies de Belfortains approuvent ce projet.

## **3 Conclusions motivées**

Le quartier Jean-Jaurès connaît depuis plusieurs années un important programme de renouvellement urbain et d'amélioration de l'habitat reposant sur des mesures incitatives, en particulier une OPAH-RU conduite de 2017 à 2022 ayant permis la rénovation de 140 logements et 22 copropriétés. Des mesures spécifiques ont été prises pour lutter contre l'habitat indigne. Cependant, la persistance d'habitats dégradés pose la question du passage à une démarche davantage coercitive. C'est dans ce contexte qu'est envisagée une ORI sur les immeubles n°143, 145, 147,149 avenue Jean-Jaurès de l'îlot du Vélodrome : rendant alors obligatoires les travaux de restauration immobilière ou ouvrant la possibilité de mesures d'expropriation. Ce dispositif vise à permettre la poursuite des actions nécessaires à la remise à niveau de l'habitabilité des immeubles visés.

On peut alors se poser les questions suivantes :

### **- La poursuite de la requalification de l'avenue Jean-Jaurès est-elle pertinente ?**

D'abord, la poursuite de la requalification de l'avenue Jean-Jaurès est une politique affichée de la ville de Belfort qui y a déjà consacré des moyens conséquents. La poursuite de cette rénovation est tout à fait indispensable pour rendre à ce quartier sa place dans la ville, à savoir un axe de déplacement important, un lieu de vie urbaine, entre autre commerçant, un habitat de qualité et ce, grâce à une rénovation urbaine complète : visuelle, équipements, commerces, logements. C'est à ces conditions que ce quartier retrouvera sa place dans la ville de Belfort, son attractivité et de la mixité sociale.

**En termes de dynamique immobilière, la remise sur le marché d'environ 35 appartements décents, conformes aux normes de confort attendu, peut-être de plusieurs commerces, participe pleinement à la poursuite de la requalification du quartier Jean-Jaurès**

### **- le choix des immeubles visés est-il approprié ?**

D'abord ces immeubles sont intégrés dans un projet de rénovation de l'ensemble de l'îlot du Vélodrome présentant plusieurs problématiques urbaines (cœur désorganisé, voie impasse, certaines constructions de mauvaises factures, occupation sociale précaire).

Ce projet de requalification de l'îlot comporte alors une opération publique d'aménagement pour reconfigurer l'îlot et une Opération de Restauration Immobilière complémentaire à la DUP d'aménagement visant les immeubles longeant l'avenue Jean-Jaurès : les numéros n°143, 145, 147,149.

Les immeubles visés sont dégradés mais d'architecture intéressante (pour un) ou conforme au quartier ; leur situation est centrale : les immeubles constituant les façades « avenue » de l'îlot dont la requalification globale est engagée, donc particulièrement visibles et concourant au paysage urbain de cette partie de l'avenue Jean-Jaurès. Ainsi leur restauration participera à la rénovation globale du quartier. Par ailleurs le niveau de dégradation, voire d'insalubrité, de ces immeubles justifie la nécessité de leur rénovation pour palier à de problèmes de sécurité, pour sortie de « l'indignité » de certains logements. Le redimensionnement des logements permettra de répondre de manière qualitative à de besoins diversifiés (âge, situation sociale...) ouvrant ce quartier à une plus grande mixité sociale et générationnelle.

**La situation géographique, l'état des immeubles concernés, l'inclusion dans un projet ambitieux de rénovation d'îlots dégradés, justifient pleinement leur remise en état.**

**La rénovation de ces immeubles rentre dans une politique publique affirmée bénéfique à l'ensemble de la ville, à ce quartier et ses habitants et aux occupants des immeubles concernés : on peut alors affirmer que ce projet répond à l'intérêt général**

### **-La procédure d'ORI est elle justifiée ?**

L'état d'insalubrité des immeubles renvoie à des situations de mise en péril ou de mise en danger des personnes, l'indignité de certains logements justifie l'intervention.

Au regard de ces immeubles, les mesures incitatives n'ont pas données des effets permettant une rénovation globale.

La mobilisation des propriétaires a été impossible et la situation est bloquée depuis des années : propriétaires dépassés ou défailants, gestion aléatoire des copropriétés, problèmes de syndic (dans certains cas, on peut s'interroger sur la protection « assurance » de ces immeubles)

Des préemptions ont pu être effectuées lorsque la possibilité s'est présentée pour certains logements mais ces préemptions au cas par cas ne suffisent pas à régler la situation d'ensemble des immeubles.

**La mise en œuvre d'une procédure d'ORI vise à débloquer une situation** qui entrave la réalisation d'une restauration souhaitée et nécessaire de ces immeubles. Elle permet aussi de mettre fin à des situations de péril et d'insécurité de personnes souvent vulnérables. (âgées, en situation sociale difficile)

L'intervention des pouvoirs publics est alors nécessaire, souvent souhaitée parfois même par des propriétaires minoritaires ou désarmés.

**La mise œuvre d'une procédure d'ORI est alors nécessaire pour poursuivre cet objectif d'intérêt général.**

**La déclaration d'utilité publique visant l'ORI en question mérite que l'on s'interroge sur le bilan « avantages inconvénients » du projet.**

**- les atteintes à la propriété privée sont-elles justifiées ?**

A ce stade, la procédure vise à contraindre les propriétaires à engager les travaux définis comme nécessaires. Si la DUP est prononcée, ces travaux seront notifiés aux propriétaires en vue de leur réalisation. En cas de défaillance, une expropriation pourra être envisagée. La procédure est certes contraignante et réduit le libre usage de son bien, cependant on peut la justifier à la fois par l'utilité générale de la politique publique sur laquelle elle repose et aussi par des nécessités d'ordre publiques : insalubrité, péril.

Par ailleurs, cette procédure peut constituer une opportunité pour les propriétaires car la mairie de Belfort entend associer cette ORI à une future OPAH de ce quartier, apportant entre autre un accompagnement technique et financier. Alors cette ORI participera aussi à la reconstitution du capital immobilier des propriétaires, facilitant la remise sur le marché (location, cession) des logements rénovés. Il faut noter qu'une phase d'animation d'une durée de 6 mois est prévue entre la DUP et l'ouverture de l'enquête parcellaire avec les propriétaires afin de trouver des solutions concertées.

On peut également s'interroger sur les conséquences négatives pour des locataires actuels : travaux, obligation de déménager au moins temporairement. La mairie de Belfort s'engage à accompagner les locataires sur ces difficultés (aide au relogement...) et globalement cette opération permettra de mettre à la disposition des locataires des logements de bien meilleure qualité avec souvent des coûts de fonctionnement moindre (isolation...)

L'étude de l'historique du projet montre qu'il n'apparaît pas de solution alternative ou substituable à cette procédure au regard de la nécessité de conduire à bien la rénovation de ces bâtiments.

### **- les aspects économique-sociaux du projet**

Du point de vue social, ce projet ne comporte pas d'effet négatif, au contraire, il contribue à la rénovation de ce quartier en particulier au bénéfice de ses habitants le rendant plus agréable et attractif. Ses effets sont positifs en matière de santé publique mettant fin à des situations de logement indigne. Sur le plan économique, outre l'apport lié aux travaux pour les entreprises locales, ces rénovations permettront un accès de nouveaux habitants à le quartier (nombreuses vacances actuelles), une plus grande mixité, un accroissement de la demande auprès de commerce de proximité que la ville de Belfort souhaite revitaliser.

### **- les aspects environnementaux**

Les bénéfices sont évidents en matière de patrimoine, en terme esthétique (action sur les façades), mais aussi en matière d'hygiène, de lutte contre les parasites.

Les impératifs d'isolation, de maîtrise de la consommation énergétique, d'adaptation aux changements climatiques seront pris en compte à l'occasion des travaux.

**Ces éléments mettent en évidence une balance largement en faveur des avantages liés au projet d'ORI.**

### **Le coût du projet pour la collectivité est-il supportable ?**

Les couts pouvant être générés par l'opération comportent les estimations éventuelles des acquisitions foncières estimées par les Domaines soit 1 613 000 € pour les quatre immeubles.

Les couts relatifs aux travaux, estimés à partir de réhabilitations récentes sur des immeubles similaires, sont estimés à 430 000 € pour les parties communes et 892 000€ pour les parties privatives.

Le cout global parait alors tout à fait supportable par la ville de Belfort au regard de son budget.

En fait, il est totalement improbable que la ville de Belfort soit exposée à cette enveloppe totale (acquisition de l'ensemble et réhabilitation) qui supposerait que tous les propriétaires restent défaillants.

Et même dans cette situation, l'opération devrait s'analyser davantage en termes d'investissement que de dépenses car ce parc immobilier aurait pour vocation soit à être remis sur le marché immobilier après rénovation soit être mis en location.

**En tout état de cause, l'aspect coût n'a pas à être considéré comme un aspect bloquant au regard des enjeux du projet.**

#### **4 Conclusion du commissaire enquêteur**

**Compte tenu de ces éléments, à savoir :**

- **une enquête organisée et réalisée conformément au cadre réglementaire**
- **l'absence d'observation émise par le public**
- **un projet répondant à l'intérêt général**
- **une balance avantages – inconvénients largement en faveur des avantages**
- **la nécessité de cette procédure en l'absence des solutions substituables**
- **un cout financier largement supportable pour la collectivité**

**Il apparait que la procédure d'ORI est totalement cohérente et nécessaire pour le projet de restauration des immeubles 143, 145, 147, 149 avenue Jean-Jaurès dans le cadre de la requalification de l'îlot de Vélodrome.**

**J'estime donc que la Déclaration d'Utilité Publique relative à l'Opération de Restauration Immobilière quartier Jean-Jaurès à Belfort est justifiée.**

#### **5 Avis du commissaire enquêteur.**

**VU** La délibération n° 2023-101 du conseil municipal de Belfort approuvant le dossier d'enquête publique, autorisant le maire à saisir monsieur le Préfet pour la mise à l'enquête publique du dossier, autorisant le maire à signer tout document relatif à cette délibération,

**VU** L'arrêté n° 90-2024-04-19-00012 de monsieur le Préfet du Territoire de Belfort en date du 19 avril 2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux d'opération de restauration immobilière des immeubles situés 143,145, 147, 149 avenue Jean Jaurès,

**VU** les différentes pièces du dossier du projet et notamment le rapport de présentation,

**VU** la procédure et le déroulement de l'enquête,

**VU** l'absence d'observation émise par le public,

**Considérant mes conclusions et avis exposés ci-dessus et dans le rapport d'enquête,**



## **J'émet un avis favorable**

**A la déclaration d'utilité publique portant sur l'opération de restauration immobilière des immeubles situés 143, 145, 147, 149 avenue Jean-Jaurès à Belfort.**

**Cet avis n'est assorti d'aucune réserve**

Clos, le 4 juin 2024

Le commissaire enquêteur

Michel Lanfumez

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal stroke, positioned below the name Michel Lanfumez.