

F. Conclusion générale et avis motivé

Rappel succinct de l'objet de l'enquête et les points essentiels

Dans le cadre du dispositif instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, une convention a été signée avec la municipalité le 1^{er} juillet 2011, afin de résorber l'habitat indigne dans le centre ville.

Elle permet une mobilisation d'ampleur pour ce projet à hauteur de 59 M€. Il s'agit en particulier de réhabiliter des logements privés pour les sortir de l'insalubrité afin d'améliorer la qualité de vie des occupants, de limiter la consommation énergétique des logements et donc de réduire les charges, comme prévu dans le cadre du Grenelle de l'environnement.

L'opération de Restauration Immobilière (ORI) instaurée par la Loi du 18 juillet 1985, est la procédure juridique qui permet de passer de la simple incitation caractéristique des OPAH à une contrainte plus forte, via la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Cette enquête publique préalable à la DUP concerne trois immeubles situés aux 17-19, 30 et 132 rue de Paris.

Cette procédure incite les propriétaires à engager les travaux prescrits en proposant par le biais de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) des aides financières aux différents propriétaires.

En cas de non réalisation des travaux, la puissance publique peut décider d'exproprier après avoir fait réaliser une seconde enquête publique : l'enquête parcellaire.

-Après avoir étudié le dossier,

-Après s'être entretenu avec la Conseillère urbanisme du bureau d'études Urbanis et le Responsable de l'OPAH de la ville de Villeneuve St Georges

-Après avoir demandé des compléments d'information,

-Après s'être rendu sur les lieux,

-Après s'être tenu à la disposition du public durant les permanences prévues,

-Après avoir étudié et analysé le dossier et les observations formulées,

Nous avons établi un plan des conclusions définissant les aspects les plus sensibles du projet.

F-1 Motivations de l'avis

Constatant sur le plan graphique que :

Les immeubles concernés sont identifiables et en corrélation avec les documents d'urbanisme.

Constatant sur le plan de l'utilité publique que :

Par la technique dite du « bilan », la nature et l'importance du projet nous ont amené à regarder les aspects les plus sensibles du projet.

Les bénéfices attendus du projet de restauration immobilière sont :

- L'amélioration de la qualité de vie des occupants avec des logements satisfaisant aux normes d'habitabilité, de sécurité ou de salubrité
- La limitation de la consommation énergétique et la réduction des charges comme prévu dans le Grenelle de l'environnement
- La préservation du caractère historique et patrimonial des immeubles
- Le coût faible pour la collectivité
- La garantie de relogement dans le cadre du dispositif de relogement spécifique

Les inconvénients pressentis du projet de restauration immobilière sont :

- Les surcoûts des réhabilitations liés aux prescriptions patrimoniales pour les propriétaires du 17-19 et 30 rue de Paris, malgré un régime d'aide incitatif.
- L'arrêt potentiel de l'activité commerciale en cas de problèmes techniques particuliers (murs, caves ou planchers à rénover), même si au vu des diagnostics réalisés, aucune intervention ne semble devoir être programmée au niveau des locaux commerciaux
- Des travaux pendant plusieurs années. Tous les locataires ne pourront pas rester en place et ceux qui pourront bénéficier de « logements tiroirs » (attribution d'un logement ayant déjà été remis aux normes dans le même immeuble) devront accepter les dérangements provoqués par les travaux.

Toutefois, les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social que comporte le projet de restauration immobilière ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'il présente.

Constatant sur le plan de la légalité que :

Les applications du code de l'expropriation, notamment les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Art.R.11-14-3), et celle du code de l'urbanisme (Art.L. 313-4) pour les opérations de restauration immobilière, ont été respectées.

En conclusion :

L'objet de cette conclusion est de démontrer l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière.

Nous avons vérifié :

- Le gain pour la collectivité
- Les bénéfices pour la santé publique

Après avoir considéré :

L'intérêt du dispositif ORI :

- Lequel est pleinement intégré à la convention signée par la municipalité le 1^{er} juillet 2011
- et permet une mobilisation d'ampleur afin de résorber l'habitat indigne dans le centre ville,

L'intérêt général l'emporte sur les intérêts particuliers et justifie à nos yeux la demande de DUP Travaux.

F-2 Avis du commissaire-enquêteur

En conséquence, le commissaire-enquêteur estime que l'enquête a été régulière et que les propriétaires ont pu faire valoir leurs réserves, et remet un avis FAVORABLE SANS RESERVE à la déclaration d'utilité publique pour le projet de travaux de restauration immobilière

Achevé le 16.01.2014

Sylvie HELYNCK