

C – Conclusions motivées sur la déclaration de d'utilité publique de l'Opération de Restructuration Immobilière Vauban-Neppert à Mulhouse

Ces conclusions font suite à l'enquête publique qui a eu lieu en même temps pour le dossier similaire concernant les quartiers Franklin et Briand du 25 avril au 12 mai 2023.

Considérant l'action entreprise par la ville de Mulhouse depuis une vingtaine d'années pour requalifier ces quartiers (investissements lourds dans les espaces publics et la rénovation du bâti)

Considérant que ces actions sont parvenues quasiment à terme et que seuls quelques immeubles dégradés, majoritairement inoccupés troublent l'appréciation positive recherchée pour les habitants du secteur

Considérant que cette Opération de Restructuration Immobilière contribue à son échelle, de façon positive à l'application de la politique nationale de « Zéro Artificialisation Nette » et à la diminution des rejets de gaz carbonique par les actions d'économie d'énergie qu'elle génère dans l'immobilier,

Considérant que les obligations imposées aux propriétaires sont accompagnées dans leur réalisation par des moyens financiers ciblés et une ingénierie administrative adaptée à la complexité des aides mobilisables en provenance de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (droit commun) et de la ville de Mulhouse (majoration des aides de l'Anah et interventions complémentaires à l'Anah pour les dépenses sur les façades et les parties communes)

Regrettant cependant que le maître d'ouvrage se soit contenté jusqu'au début de l'enquête de la seule communication réglementairement obligatoire qui n'avait dans ce contexte urbain aucune chance de toucher les individus personnellement concernés (propriétaires et locataires des 9 immeubles) et qui, s'il n'y avait été remédié en cours d'enquête m'aurait conduit à m'interroger sur la loyauté de la procédure,

Après avoir examiné l'ensemble des pièces du dossier, reçu les observations et tenter de répondre aux interrogations d'un propriétaire concerné

J'exprime un avis favorable à ce que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) des quartiers Vauban-Neppert soit être reconnue d'utilité publique

L'enquête a cependant fait apparaître la situation très dégradée du [redacted] qui ne fait pas partie de l'ORI mais qui le mériterait s'il n'était la propriété de la ville de Mulhouse. Je considère que la collectivité a un engagement moral de traiter le devenir de ce bâtiment (soit réhabilitation soit démolition) dans le temps d'exécution de l'ORI, ne serait-ce que parce qu'il est contiguë à un immeuble listé dans la démarche et qu'il est plus dégradé que son voisin mitoyen. Je **recommande** donc que la ville de Mulhouse décide de l'avenir de cet immeuble en même temps qu'elle prendra acte de la décision sur la DUP.

Fait à Eguisheim le 16 juin 2023



Michel LAFOND
Commissaire Enquêteur