

Département de la SAVOIE
Commune de CHAMBERY (73)

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 12/02/2024 au 29/02/2024

Arrêté Préfectoral n° SCPP n°8-2024 du 19 janvier 2024

Désignation T.A. n°E23000194/38 du 29 novembre 2023

***Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité
publique (DUP) relative à une opération de restauration
immobilière (ORI) sur le territoire de la commune de
Chambéry***

(Ilot Montmélian- Italie - Ilot Lans-Sénat - Faubourg Reclus)

CONCLUSIONS et AVIS¹

**Frédéric GOULVEN
Commissaire enquêteur**

Document adressé à :

- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE
- Monsieur le préfet de la SAVOIE
- Monsieur le Maire de CHAMBERY

¹ Ces conclusions et cet avis s'inscrivent dans la continuité et en cohérence avec le rapport établi par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique citée en objet.

[Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à une opération de restauration immobilière \(ORI\) sur le territoire de la commune de Chambéry.](#)

Table des matières

1. INTRODUCTION	3
2. CONCLUSIONS MOTIVEES	3
2.2. RAPPEL DE L’OBJET DE L’ENQUETE PUBLIQUE	3
2.3. PRESENTATION GENERALE DE LA PREPARATION, DE L’ORGANISATION ET DU DEROULEMENT DE L’ENQUETE ET DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC.....	4
2.4. MES CONCLUSIONS SUR LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU DOSSIER	6
2.4.1. Sur le plan réglementaire.....	6
2.4.2. Sur le dossier soumis à enquête.....	7
2.4.3. Sur la procédure de DUP préalable à une ORI	7
2.4.4. Sur la réunion de concertation du public.....	8
2.4.5. Sur la mise en place d’une concession d’aménagement pour piloter le projet.....	8
2.4.6. Sur le programme de travaux.....	9
2.4.7. Sur l’évaluation sommaire des coûts.....	10
3. MOTIVATION et FORMULATION de L’AVIS	11
3.1. BILAN des forces et des faiblesses du projet	11
3.1.1. Les points forts du projet	11
3.1.2. Les points faibles et amendables du projet :	12
3.2. AVIS MOTIVE du commissaire enquêteur	13
3.2.1. RECOMMANDATIONS	14

1. INTRODUCTION

Désigné comme commissaire-enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E23000194/38 en date du 29 novembre 2023 et exécutant l'arrêté de M. le Maire de CHAMBERY n° SCPP n°8-2024, en date du 19 Janvier 2024, j'ai effectué l'enquête publique ayant pour objet **la déclaration d'utilité publique (DUP) relative à une opération de restauration immobilière (ORI) sur le territoire de la commune de Chambéry (Ilot Montmélian- Italie - Ilot Lans-Sénat - Faubourg Reclus).**

Mes conclusions et avis sont détaillés dans ce document qui est, conformément à la réglementation, séparé du rapport rédigé à la suite de cette enquête publique.

Ce document reprend succinctement le rapport auquel il convient de se référer pour avoir une vision complète et approfondie de ce projet et de son analyse. Le rapport contient également l'intégralité des avis du public et des PPA avec les réponses apportées par le pétitionnaire suite au PV de synthèse du commissaire enquêteur.

2. CONCLUSIONS MOTIVEES

2.1. RAPPEL HISTORIQUE/CONTEXTE

La ville de CHAMBERY mène depuis de nombreuses années une action volontariste en vue de la réhabilitation du parc privé de logements de son centre ancien.

Cette politique d'amélioration de l'habitat s'inscrit essentiellement dans le cadre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) successives, permettant d'accompagner techniquement et financièrement les propriétaires et les syndicats de copropriété pour la réalisation de travaux.

Cependant, les dispositifs d'aides et d'accompagnement auprès des propriétaires se sont avérés insuffisants pour traiter les immeubles les plus dégradés. Aussi, en 2019 une étude pré-opérationnelle a été engagée en vue d'étudier la pertinence d'une opération de restauration immobilière.

A l'issue de cette étude, deux îlots ont été identifiés comme requérant une action prioritaire : l'îlot Montmélian-Italie - îlot Lans-Sénat et nécessitant la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) plus contraignante. Parallèlement l'étude a également repéré un certain nombre d'immeubles dans le diffus qui nécessiteraient d'être traités et réhabilités (notamment le Faubourg Reclus).

2.2. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La ville de CHAMBERY souhaite engager une opération de Restauration Immobilière (ORI), avec la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P) rendant obligatoires des travaux de réhabilitation sur une liste ciblant onze immeubles en difficulté.

La liste proposée comprend 11 immeubles anciens, dont 11 copropriétés, représentant environ 47 logements sur les secteurs : Ilot Montmélian-Italie - Ilot Lans-Sénat - Faubourg Reclus.

2.3. PRESENTATION GENERALE DE LA PREPARATION, DE L'ORGANISATION ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC.

Outre de nombreux échanges par courriels et téléphone, deux réunions de travail ont été organisées :

- Le 25 janvier avec Mmes PROST et PERRIN (service PEPIC -Pôle des Expropriations Publiques et des Installations Classées) de la préfecture de la Savoie et Mme BLAISON (Cheffe de projet centre ancien – Pôle Développement Urbain et Aménagement de la ville de CHAMBERY) pour une présentation du dossier DUP, validation de l'organisation de l'enquête et une visite de terrain.
- Le 29 février avec Mme BLAISON pour des précisions sur dossier DUP.

L'organisation de l'enquête publique :

- L'enquête publique a été organisée sur **une durée de dix-huit (18) jours consécutifs du lundi 12 février 2024 au jeudi 29 février 2024.**
- Il a été décidé de mettre en place des permanences présentielles.
 - o **J'ai tenu trois permanences présentielles** dans les locaux de la mairie à des dates choisies pour donner plusieurs possibilités d'accès aux habitants.
- Le registre d'enquête de vingt (20) pages que j'avais paraphées auparavant, a été ouvert pour recevoir les observations du public et clos par moi-même après l'enquête. Les courriers et courriels reçus en cours d'enquête ont été joints au registre.
- La publicité dans la presse a été réalisée conformément à la réglementation. Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête en version dématérialisée sur le site internet de la Ville de CHAMBERY et également en version papier disponible en mairie.

A noter qu'un effort particulier a été fait pour afficher l'avis d'enquête publique sur les façades des immeubles concernés par l'ORI et renouvelé plusieurs fois à la suite d'arrachages volontaires.

A noter également qu'un courrier a été envoyé à chaque propriétaire concerné le 7 février 2024 pour les informer qu'une enquête publique se tiendrait du 12 au 29 février (voir annexe 8 du rapport).

Le public pouvait m'adresser ses observations et propositions selon les modalités suivantes :

- Lors des permanences présentielles ;
- Sur le registre papier ouvert à cet effet et déposé à l'accueil de la mairie de quartier Centre-Laurier aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Sur le formulaire mis en place sur le site internet de la Ville pendant toute la durée de l'enquête ;
- En adressant ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur par envoi postal ou électronique (mail).

J'ai disposé de moyens satisfaisants pour travailler et recevoir le public. Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et dans un climat non conflictuel. Il n'a été noté aucun incident susceptible de nuire au bon déroulement de la procédure.

Concernant le bilan quantitatif de la participation du public.

À la clôture de l'enquête, la participation du public se décompose de la façon suivante :

Participation du public	Bilan / synthèse		
Lors des permanences	10 (dont 3 sans observation)		
Contributions déposées sur le formulaire internet	Doublons/redondantes 0	Modérées 0	Total 6
Appels téléphoniques	0		
Courriers reçus	4		
Courriels reçus	0		
Statistiques de consultation du dossier dématérialisé :			
Visiteurs du Registre Numérique	Impossible à quantifier avec le dispositif du formulaire en ligne		
Téléchargements réalisés	Impossible à quantifier avec le dispositif du formulaire en ligne		

Il n'a pas été possible de quantifier le nombre de visiteurs et de téléchargements des documents mis à disposition du public sur le site internet de la Ville.

La participation du public a été modérée malgré les moyens d'information et de consultation mis à disposition. Cependant toutes les personnes souhaitant accéder au dossier ou s'exprimer durant l'enquête ont pu le faire sans restriction.

J'estime que le public a été informé et qu'il avait les moyens de prendre connaissance du dossier.

En synthèse, on peut dire que l'enquête publique a rempli son office en permettant au public de prendre connaissance de l'ensemble des pièces du dossier et de s'exprimer s'il le souhaitait.

Concernant les observations du public et des services

A noter que 7 services ont été consultés préalablement à l'enquête publique (DDT, ARS, UDAP, SIS, DDETSPP, DDPN et direction des sécurités de la préfecture)

Les services de la DDETSPP, DDPN et direction des sécurités de la préfecture n'ont pas formulé d'observations particulières (la DDPN n'a pas répondu).

Concernant le public, 6 contributions ont été déposées sur le formulaire internet, 4 courriers m'ont été remis lors des permanences et j'ai reçu 10 personnes (propriétaires, syndicats, associations) lors de mes permanences.

En terme de synthèse on notera que les observations formulées lors de l'enquête concernent principalement :

- L'ilot Montmélian/Italie
- Le Faubourg reclus

Et portent sur les thématiques suivantes :

- la logique de sélection des immeubles retenus pour l'ORI.

- une justification insuffisante notamment par rapport à la résorption de l'habitat dégradé et parfois indigne.
- la nature des travaux à réaliser, l'implication des commerces, la notion de curetage et le traitement à l'îlot.
- des inquiétudes de certains propriétaires sur l'ampleur des travaux à réaliser et leur capacité à les financer.
- le choix du futur concessionnaire, notamment sur le risque de conflit d'intérêt avec des bailleurs en gestion actuellement de certains biens.
- le budget travaux trop macro.
- Les modalités de rachat des biens, des aides financières.
- la concertation et l'accompagnement social.

En synthèse :

Aucun avis/ contribution n'est défavorable au projet, au contraire la majorité des contributeurs qui se sont exprimés souligne l'importance de mettre en œuvre ce programme pour réhabiliter ces immeubles et résorber les habitats dégradés et insalubres.

Concernant les observations formulées lors de l'enquête, les réponses apportées par la Ville de CHAMBERY au PV de synthèse sont détaillées et commentées au §7 du rapport d'enquête cité en référence.

On peut estimer que ce projet recueille l'assentiment du public avec certaines réserves et demandes de précisions.

2.4. MES CONCLUSIONS SUR LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU DOSSIER

2.4.1. Sur le plan règlementaire

- ▶ Une procédure ORI conforme aux articles L313-4 à L313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29 du code de l'urbanisme qui précise leur objet et les étapes de leur mise en œuvre.
- ▶ Une procédure DUP conforme au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment des articles L.110-1 et suivants, et R.111-1 à R.131-14 et suivants. *Les ORI doivent être déclarées d'utilité publique (art L313-4). Cette DUP doit être prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. (Art L313-4-1 du code de l'urbanisme). C'est l'objet de la présente enquête.*
- ▶ Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables (art R123-8 du code de l'environnement et art 123-1 du code de l'urbanisme) au projet.
- ▶ Une procédure qui s'inscrit dans la continuité d'un programme OPHA (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).
- ▶ Un projet d'Opération de Renouvellement Urbain s'inscrit dans différents dispositifs administratifs et techniques (OPAH RU, AVAP, PSMV, action cœur de ville).

- ▶ Un projet en cohérence avec l'orientation n°1 du PADD de Grand CHAMBERY
« *Elargir et redynamiser durablement le centre-ville...* » et notamment les sous axes :
« *Mettre en œuvre le projet -action cœur de Ville et réinvestir le cadre bâti existant..* »
- ▶ Une concertation du public organisée par le maître d'ouvrage (MOA) préalablement à l'enquête publique.
- ▶ la publicité légale a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- ▶ Les services concernés (ARS, DDT, SDIS, .) ont été consultés et ont rendu leurs avis.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur

2.4.2. Sur le dossier soumis à enquête

Le contenu du dossier d'enquête est conforme l'art R313-24 du code de l'urbanisme et comprend :

- 1) Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune.
- 2) La désignation du ou des immeubles concernés.
- 3) L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles.
- 4) Une notice explicative qui précise l'objet de l'opération, les modalités de l'ORI, le programme travaux.
- 5) Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.
- 6) des fiches thématiques par immeuble.

Le dossier répond aux exigences réglementaires. Le cadre, les enjeux, les objectifs de la DUP et de l'ORI sont clairement définis.

Les fiches synthétiques par immeuble facilitent pour le lecteur la compréhension des problématiques à traiter dans le cadre de ce projet.

La notice de présentation est synthétique et adaptée à une consultation du public.

A noter cependant que les éléments graphiques de zonage sont illisibles ! il aurait été préférable d'intégrer des plans au format A3.

2.4.3. Sur la procédure de DUP préalable à une ORI .

Afin de garantir une avancée réelle dans la réhabilitation du centre ancien, en particulier dans le traitement des îlots les plus dégradés, il s'est avéré nécessaire de coupler les dispositions incitatives mises en œuvre sur le centre ancien à des mesures coercitives. L'ORI permet à la puissance publique de bénéficier d'une maîtrise foncière publique dans

le cas où les propriétaires ne réalisent pas les travaux obligatoires prescrits et déclarés d'Utilité Publique par celle-ci.

L'état de dégradation avancé ainsi que la grande vétusté, l'insalubrité, la vacance structurelle des immeubles ciblés freinent leur réhabilitation. Les dispositifs incitatifs n'ont pas suffi, la mise en œuvre d'une procédure ORI est pleinement justifiée.

Ces immeubles présentent un état de dégradation suffisant pour que, au regard des conditions d'habitabilité, soient justifiés des travaux relevant de l'utilité publique.

L'état de dégradation des immeubles ciblés n'est pas contesté non plus, ni la notion d'intérêt général de cette démarche.

Il n'y a pas eu non plus d'avis formellement opposé à la demande de DUP et à la mise en place de l'ORI.

2.4.4. Sur la réunion de concertation du public

La Ville de Chambéry a organisé une concertation préalable du public.

Cette concertation a associé habitants des immeubles des îlots concernés, associations locales et grand public.

Elle a été organisée de la manière suivante :

- Exposition du 18 mai au 18 juin 2021 .
- Mise à disposition du dossier de concertation sur le site internet de la Ville.
- Réunions de présentation et d'information ciblées pour les propriétaires des 2 îlots les 21 et 27 mai.
- Organisation d'une table ronde tout public le 10 juin.

Malgré une communication diversifiée, la participation du public a été faible, seules trois observations ont été déposées sur les registres.

Les propriétaires / Syndics qui ont participé à ces actions d'information défendent leur patrimoine pour l'avenir et s'interrogent sur la procédure, l'obligation de réaliser les travaux et la possible expropriation.

La formule retenue pour la table ronde (diffusée via You Tube et le site internet de la ville) n'a sans doute pas facilité la participation du public peu habitué à ce mode de communication.

Mais je note que de façon générale, la communication a été bonne et diversifiée et qu'il n'y a pas eu d'expression formelle d'opposition au projet.

2.4.5. Sur la mise en place d'une concession d'aménagement pour piloter le projet

Il s'agit pour la Ville de déléguer l'ensemble des opérations qui seront portées par le concessionnaire : acquisitions amiables, préemption ou expropriation, réalisation des travaux, revente, engagement de l'ensemble des procédures, etc ...

Le concessionnaire devra réaliser (compléter) en préalable une expertise détaillée de l'état de dégradation, non-conformité aux normes, insalubrité, etc., pour chaque immeuble/logement afin de prioriser les travaux. A ce stade 7 expertises structurelles seulement ont été réalisées.

La procédure de choix du concessionnaire devrait se dérouler sur le 1er semestre 2024, à ce stade le calendrier n'est pas précisé par le maître d'ouvrage.

Le choix du concessionnaire devra se faire en évitant tout risque de conflit d'intérêt (ex : bailleur copropriétaire et syndic de certains immeubles).

Le MOA précise que la durée de la concession d'aménagement sera de 5 ans renouvelable si nécessaire.

La réussite et la pérennité des actions engagées sur le logement privé dans le cadre de l'ORI tiennent à leur « consolidation » au sein d'un projet urbain plus global. Pour le cas présent, je note que l'ORI est intégrée dans une stratégie urbaine (OPAH incitative, projets de territoire...).

Même s'il est possible de dissocier cette intervention de projets connexes tels que les OPAH-RU, il s'agit de donner un sens global à l'intervention publique. Au-delà des éléments financiers, cette approche doit intégrer une dimension d'utilité plus large comme le traitement et la résolution des situations sociales.

La mise en place d'une concession d'aménagement me semble être le bon outil pour mettre en œuvre l'ORI.

2.4.6. Sur le programme de travaux

La Déclaration d'Utilité Publique énonce sommairement le programme général de travaux, lequel comporte des prescriptions communes et des dispositions particulières pour chaque immeuble (voir fiches immeubles annexées à la délibération).

Les prescriptions communes portent sur les textes et normes, la restauration des parties communes et des parties privatives, la mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux.

Les prescriptions particulières répondent quant à elles aux spécificités de chacun des immeubles. Elles peuvent porter sur les parties communes, sur les parties privatives, sur les commerces, les annexes et porter sur la restauration, la transformation ou la démolition (curetage...). Elles prennent en compte également le caractère remarquable de certains immeubles mis en évidence dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable.

En synthèse :

Sur la base de la conclusion de l'étude pré-opérationnelle lancée en 2019, deux îlots ont été ciblés de manière prioritaire : les îlots Lans-Sénat et Italie-Montmélian et 4 immeubles dans le diffus.

Les fiches « immeuble » permettent de localiser le bien, sa composition, son taux d'occupation et donnent des données générales sur le bâti et les prescriptions de travaux envisagés.

Cependant ces données sont très macro et ne permettent pas aux propriétaires / Syndics d'évaluer les travaux qui seront à leur charge et les coûts associés.

A ce stade seuls, sept immeubles ont fait l'objet d'un diagnostic structurel. La totalité des immeubles disposera à terme d'un diagnostic détaillé, cette opération fera partie des missions confiées au futur concessionnaire.

2.4.7. Sur l'évaluation sommaire des coûts

Les coûts des travaux présentés dans le dossier sont exprimés hors taxes, hors prestations intellectuelles et honoraires divers. Ce sont des coûts calculés à partir de ratios moyens par mètre carré et par immeuble, de diagnostics techniques, de résultat de consultations d'entreprises lorsqu'elles existent et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Cependant, les immeubles n'ont pu être visités dans leur totalité, ni faire l'objet de diagnostic approfondi. Il s'agit donc d'estimations financières sommaires, qui devront être consolidées après l'élaboration du programme détaillé de travaux par immeuble. Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises.

En synthèse :

Le tableau de synthèse d'évaluation des coûts est difficilement compréhensible pour le public.

Il conviendra de préciser :

- les 9 immeubles qui ont pu faire l'objet d'une estimation du coût des travaux pour les parties communes et privatives.
- les 2 immeubles qui n'ont pu faire l'objet que d'une évaluation globale sans distinction des parties communes et parties privatives.
- Les 7 immeubles qui sont uniquement concernés par des travaux de curetage et de démolition.

Concernant le chiffrage du coût des travaux, Il s'agit d'une estimation macro sans diagnostic fin et sans coût de maîtrise d'œuvre (ce qui est conforme à la réglementation pour cette première étape qui cible la DUP préalable à l'ORI).

Le maître d'ouvrage (Ville de CHAMBERY) précise que les hypothèses prises pour le chiffrage sont maximalistes et donc que cette estimation devrait être assez réaliste.

Le maître d'ouvrage précise que son objectif n'est pas l'acquisition immobilière ou foncière, mais bien un engagement fort en matière de revitalisation de quartiers d'habitat privé, notamment anciens, en améliorant les conditions d'habitabilité, notamment pour les logements dégradés, voir insalubres.

Une priorisation par îlot sera sans doute nécessaire.

3. MOTIVATION et FORMULATION de L'AVIS

3.1. BILAN des forces et des faiblesses du projet

3.1.1. Les points forts du projet

- ▶ Une enquête conduite selon les règles en vigueur, tant dans l'information qui en a été faite, que dans l'accès aux éléments du dossier sous des formes variées (papier et version électronique).
- ▶ La publicité de l'enquête effectuée régulièrement et conformément à la réglementation.
- ▶ Une communication sur l'enquête diversifiée et renouvelée régulièrement (courriers, affiche in situ)
- ▶ Une réelle possibilité pour le public de s'emparer du sujet et de pouvoir s'exprimer que ce soit au cours des 3 permanences présentiellees ou encore sur le registre papier disponible en mairie ou enfin sur le formulaire mis en place pour l'occasion sur le site internet de la Ville de CHAMBERY.
- ▶ Il n'y a pas eu d'avis formellement opposé au projet (DPU et ORI).
- ▶ Un projet qui n'a pas d'impact sur l'environnement.
- ▶ L'un des objectifs prioritaires de cette opération ORI, est la lutte contre l'habitat indigne ou insalubre, la précarité énergétique.
- ▶ Une ORI d'amélioration de l'habitat qui s'inscrit dans la continuité d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) successives.
- ▶ L'ensemble des 11 immeubles ciblés est inscrit dans le périmètre de la nouvelle convention d'OPAH - RU (2023-2028).
- ▶ Le projet d'Opération de Renouvellement Urbain s'inscrit dans différents dispositifs administratifs et techniques (OPAH RU, AVAP, PSMV, action cœur de ville, » qui permettent de renforcer les leviers incitatifs d'aides pour accompagner des travaux.
- ▶ Des outils complémentaires mis en œuvre pour préserver le patrimoine : Un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).
- ▶ La réalisation en 2019 d'une étude pré-opérationnelle en vue d'étudier la pertinence d'une opération de restauration immobilière et de prioriser les immeubles à réhabiliter.
- ▶ le choix des 11 immeubles cohérent avec l'état de dégradation avancée des bâtis, des parties communes, la vacance des logements et commerces et un certain nombre de logements impropres à l'habitation.
- ▶ Sept immeubles qui ont fait l'objet d'un diagnostic structurel qui confirme l'état de dégradation des immeubles.
- ▶ Un traitement à l'îlot privilégié incluant les immeubles les moins dégradés.
- ▶ La volonté de traiter/réduire le risque incendie pour les logements inaccessibles.
- ▶ La mise en place d'une concession d'aménagement pour mener à bien les projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une procédure d'appel d'offre.

- ▶ Une volonté affichée de la Ville pour réhabiliter les logements indignes ou insalubres.
- ▶ Une estimation sommaire de la valeur des immeubles avant restauration.
- ▶ Une estimation sommaire des travaux à réaliser.
- ▶ Une concertation organisée (conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme) pour permettre au public de faire remonter ses attentes/observations sur le dossier et avant la mise à l'enquête publique.
- ▶ Les fiches « immeuble » permettant de localiser les biens, leur composition, leur taux d'occupation avec des données générales sur le bâti et les prescriptions de travaux envisagés.
- ▶ Un projet qui est compatible avec le PLUi HD et le PADD de Grand Chambéry.
- ▶ Un projet qui est compatible avec les documents de portée supérieure (SCoT de Grand CHAMBERY, SRADDET).
- ▶ Les services concernés qui se sont exprimés préalablement à l'enquête publique.
- ▶ Les réponses apportées par le maître d'ouvrage au PV de synthèse le 19 mars 2024 qui montrent que la Ville de CHAMBERY a été à l'écoute des services et du public.

3.1.2. Les points faibles et amendables du projet :

- ▶ Une motivation insuffisamment étayée par rapport à la résorption de l'habitat dégradé et parfois indigne.
- ▶ Le traitement de l'îlot Lans-Senat limité à 2 immeubles, alors que 4 sont identifiés comme très dégradés.
- ▶ Un bilan de la concertation réalisée en mars/avril 2022 qui n'a pas été diffusé ou mis à la disposition du public lors de l'enquête.
- ▶ Les éléments graphiques de zonage qui sont regroupés dans un seul plan, donc difficilement exploitables.
- ▶ Une cartographie des logements ciblés illisible.
- ▶ Certains logements sous combles et RDC ne sont pas clairement identifiés comme « indignes ».
- ▶ La notion de curetage et le traitement à l'îlot insuffisamment explicités dans le dossier.
- ▶ Une estimation très sommaire des travaux (certains appartements n'ont pas pu être visités).
- ▶ Une faible participation du public à la concertation organisée par la Ville.
- ▶ Une communication jugée insuffisante par certains propriétaires/ syndics.
- ▶ Une concertation non organisée à ce stade.
- ▶ Un tableau de synthèse des coûts des travaux par immeuble incompréhensible pour le grand public.
- ▶ Absence du détail et d'un calendrier pour la suite de la procédure.

3.2. AVIS MOTIVE du commissaire enquêteur

Considérant que l'ensemble des conclusions qui précèdent repose :

- sur une vérification de la procédure en termes de publicité légale et d'information du public,
- sur une analyse approfondie du dossier,
- sur des conclusions partielles réalisées tout au long de cette enquête,
- sur un dialogue qui s'est voulu constructif avec le maitre d'ouvrage porteur du projet,
- sur l'analyse des observations et avis formulés par les Personnes Publiques Associées, services,
- sur la tenue des permanences conformément à l'arrêté préfectoral SCPP n°8-2024 du 19/01/2024,
- sur l'analyse des observations consignées sur le registre papier, le formulaire numérique, les courriers reçus pendant l'enquête de la part du public,
- sur l'analyse des réponses apportées au procès-verbal de synthèse par la Ville de CHAMBERY,

Considérant que j'ai pu ainsi procéder à une confrontation objective et impartiale des éléments favorables et défavorables contenus dans le dossier :

J'émet un AVIS FAVORABLE

au projet de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative à une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur le territoire de la commune de Chambéry

(Ilot Montmélian- Italie - Ilot Lans-Sénat - Faubourg Reclus)

Celui-ci est toutefois assorti de 3 recommandations.

3.2.1. RECOMMANDATIONS

REC 1 : Renforcer la communication et la concertation

Programmer dans les meilleurs délais une réunion d'information et d'échanges pour tous les propriétaires concernés sur la suite de la procédure et le calendrier prévisionnel.

REC 2 : Mise en place d'un « Guichet Unique » pour accompagner la démarche ORI

Pour faciliter la communication, la concertation et l'accompagnement social mettre en place un « Guichet Unique » à destination des propriétaires, syndicats et tout autres acteurs concernés par le projet.

REC 3 : Pour une meilleure appropriation du projet par le public, améliorer/compléter le dossier sur les points suivants conformément aux observations formulées dans le rapport d'enquête (§ 6.9.1):

- Reprendre et compléter le tableau de synthèse de l'évaluation du coût des travaux.
- Remplacer les éléments graphiques par des plans lisibles (au minimum au format A3).
- Préciser les objectifs et la nature des travaux dits de curetage et du traitement à l'îlot.

Fait à Aix les Bains, Le 25 mars 2024

Le Commissaire Enquêteur
Frédéric GOULVEN

