

Département de la LOIRE

Commune de Saint-Etienne

Dossier n° E18000295 / 69

PRÉFECTURE DE LA LOIRE  
Reçu le

27 MARS 2019

Service de la coordination  
des politiques publiques  
et de l'appui territorial

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
(DUP) POUR LE TROISIEME PROGRAMME DE TRAVAUX DE L'OPERATION DE RESTAURATION  
IMMOBILIERE DU QUARTIER CHAPPE FERDINAND**

**IV-Conclusions motivées et avis sur le projet de DUP.**

**Commissaire enquêteur : M. Jacques FOURT.**

#### IV-CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS SUR LE PROJET DE DUP.

Je dois préciser, en préambule, que j'ai été chargé, depuis 2011, des deux enquêtes publiques relatives aux DUP du premier et deuxième programmes de travaux du projet de restauration immobilière du quartier Chappe-Ferdinand s'intégrant dans une intervention globale d'amélioration de l'habitat du secteur. Les réunions d'information avec l'EPASE, l'étude des dossiers et les visites sur le terrain m'ont fait prendre conscience, à l'époque, d'une bien triste réalité sur les conditions déplorables dans lesquels des gens d'origine plutôt modestes étaient « logés ». L'insalubrité indigne d'un habitat décent et l'absence totale de qualités résidentielles n'étaient pas contestables. J'en ai gardé un goût amer ne soupçonnant pas de telles conditions de précarité des moyens d'existence et de logements pour certaines personnes et dans une telle proportion sur la ville de Saint-Etienne. Se posait la question, en 2011, de la façon d'aborder et de résoudre le problème. Malgré une concertation préalable « l'incitatif » ne suffisait pas. Devant le « blocage » constaté l'EPASE avait enclenché à deux reprises, par la demande d'une DUP préalable, un processus « coercitif » que j'avais approuvé compte tenu des enjeux.

Le troisième programme de travaux de l'Opération Immobilière, (ORI) est engagé à ce jour. Le Conseil d'Administration de l'EPASE a approuvé le dossier d'enquête publique préalable à la DUP. Je précisais dans mes deux rapports précédents qu'il était nécessaire de responsabiliser les propriétaires, je persiste et signe si je puis dire me référant d'une part au constat des travaux réalisés depuis 8 ans et d'autre part à la nécessité de continuer à produire une nouvelle offre d'habitat. Me référant à l'arrêté préfectoral n° 75 du 13 février 2008 portant prise en considération et délimitation des opérations d'aménagement Manufacture-Plaine-Achille, Jacquard et Chappe-Ferdinand au sein de l'opération d'intérêt national de Saint-Etienne je pense qu'il faut replacer l'intervention de l'EPASE dans ce contexte en notant que le projet s'inscrit dans la dynamique du quartier d'affaire de Châteaureux lancée précisément en 2008.

Je souscris aux trois objectifs de l'ORI 3, à savoir de continuer à désenclaver le secteur, à produire une nouvelle offre d'habitat et à revaloriser l'espace public. J'ai pu constater lors de mes passages successifs sur le terrain que la création et la requalification de parcours piétons entre le centre-ville et la gare étaient une réalité. Le passage Hervier est terminé ainsi que la passerelle piétonne reliant la fin de la rue Neyron à la gare (désenclavement du quartier Desjoyaux). J'avais pu également constater lors de l'enquête publique relative à l'ORI 2 l'avancement des travaux de réhabilitation d'immeubles dans la rue Ferdinand et dans la rue Neyron. J'avais pu visualiser les opérations de démolition permettant d'aérer le tissu urbain (îlot d'Enfert, tête du soleil et Neyron), de créer des nouveaux espaces publics, dont un parking, et de dégager des emprises pour des constructions neuves. L'évolution du quartier entre 2011 et 2019 est importante et encourageante à mon sens.

Concernant la troisième phase de l'ORI soumise à l'enquête publique je rappelle que trois immeubles seulement sont concernés :

- -23, rue Neyron (parcelle cadastrale EL 44). Les négociations amiables entre le propriétaire et l'EPASE ont abouti à un acte de vente du 29 janvier 2019.
- -67, rue Neyron (parcelle cadastrale CH 22). Les négociations amiables entre le propriétaire et l'EPASE sont en cours, une promesse de vente a été signée.
- 2, avenue Denfert-Rochereau / 7 rue de Sorbiers (parcelle cadastrale EI 22). appartenant à la SNCF. Il s'agit d'un immeuble ancien (construction vers les années 1910) d'architecture néoclassique R+3 affecté à des bureaux. La visite du 15 mars en présence de Mme Elise Arnould (responsable d'opération à l'EPASE) et de M. Destrebecq (représentant la SNCF) m'a permis de constater la dimension importante (environ 2000m<sup>2</sup> de planchers), le caractère patrimonial évident, le mauvais état de l'ensemble laissant envisager des travaux d'amélioration et de transformation procédant aux mises aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Les bureaux ne sont plus utilisés depuis une dizaine d'années, l'état de l'immeuble s'aggrave, particulièrement en raison infiltrations d'eau par la toiture. En raison de dégradations commises les entrées ont été condamnées avec

installation d'un système d'alarme. A ce jour aucune relation particulière entre la SNCF et l'EPASE. La SNCF a fait établir récemment un diagnostic de vente. Des pourparlers sont engagés entre la SNCF avec la société COLODGE en vue d'un achat-gestion. Il s'agit d'un immeuble situé entre la place Fourneyron et l'avenue Denfert-Rochereau dont la restauration «*constituera un signal fort et un symbole de la revalorisation en cours du quartier Chappe-Ferdinand* ». La mutation de ce tènement immobilier, dans l'optique de sa transformation pour un usage de logements, doit être encadrée, compte tenu de l'importance du programme immobilier, en complémentarité des actions conduites rue Neyron notamment. Il s'avère que l'EPASE, en se dotant d'une DUP, pourra procéder à la mise en place d'un dispositif d'encadrement et de surveillance de la bonne exécution de l'opération du point de vue de l'intérêt public. Je retiens les notions de «*conservation du patrimoine, qualité de la réhabilitation, produits immobiliers de sortie* ». C'est effectivement la seule façon de créer les conditions d'éligibilité à l'un des régimes fiscaux adaptés à ce type d'intervention, permettant aux investisseurs privés de se procurer les moyens financiers seuls à même de garantir la bonne fin de l'opération dans son ensemble.

L'article 545 du code civil prévoit 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* ».

Je considère que les propriétaires ont une lourde part de responsabilité dans le problème d'insalubrité de leurs immeubles, si l'incitation par des aides financières importantes ne leur fait pas prendre conscience de leurs obligations la DUP s'impose dans le cadre de l'ORI 3 qui nous concerne. A défaut d'accords amiables, recherchés en priorité, le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique se justifie dans ce cas car permettant la réalisation d'un projet qui s'avère cohérent et indispensable. Le renouveau urbain de la ville de Saint-Etienne, sortant à peine d'une grave crise économique, en dépend et puis n'oublions surtout pas l'aspect humain sensible devant lequel il ne m'est pas possible de rester indifférent.

Le quartier Chappe-Ferdinand est un secteur difficile, il s'avère que le dispositif incitatif ne suffit pas toujours pour enclencher à lui seul la majorité des réhabilitations nécessaires. Le conseil d'administration de l'EPASE a approuvé le dossier d'enquête du troisième programme de travaux portant sur les trois adresses citées précédemment. J'approuve la demande de DUP préalable qui permettra d'accéder, dans un premier temps à une « phase d'animation » permettant de déterminer si les propriétaires concernés sont disposés à s'engager dans un planning de réalisation des travaux ou dans un processus de vente de leur bien.

Il s'avère que pour l'immeuble 23, rue Neyron la vente est réalisée et que pour l'immeuble du 67 rue Neyron une promesse de vente est signée. Concernant l'immeuble 2, avenue Denfert-Rochereau / 7 rue de Sorbiers la « phase d'animation » suivra son cours, en cas de désaccord la « phase coercitive » pourra être enclenchée par le biais d'une enquête parcellaire.

«*Une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente...* ».

L'utilité publique ne s'appréciant pas seulement en fonction du but poursuivi (que j'approuve) je dois aborder les divers inconvénients et le coût du projet.

L'atteinte à la propriété privée est, je pense, négligeable (voir nulle) compte tenu de la forte dégradation des immeubles du fait de la négligence des propriétaires concernant l'entretien minimum induisant une vacance importante des logements insalubres.

Les inconvénients d'ordre social sont inexistantes, je pense, les immeubles étant actuellement vacants, ou presque, et présentent précisément de par leur état un risque de désordre social avec une tendance de « squat » difficile à gérer parfois.

Quant à l'aspect environnemental je ne peux que retenir des aspects positifs... l'amélioration du cadre de vie étant une évidence.

Concernant l'appréciation sommaire des dépenses prévisionnelles estimées à 1 594 450 euros pour les dépenses d'acquisition (appréciation sommaire et globale effectuée par France Domaine en mars 2018)

et à 2 405 000 euros pour les dépenses de travaux il m'est difficile de formuler un avis si ce n'est qu'ils sont en rapport avec le niveau des avantages liés à la réalisation du projet, et que l'EPASE a depuis 2011 une certaine expérience dans ce domaine laissant supposer une réflexion et étude sérieuse préalable par ses services.

J'ai également noté la compatibilité du projet avec le PLU de la ville de Saint-Etienne (zone UA-secteur AB) et de toute façon une demande de permis de construire sera exigée dans chacun des cas.

S'agissant de la troisième, et dernière, phase de travaux j'ai, si je puis dire, l'avantage d'avoir pu juger des résultats des deux phases précédentes lors de mes visites successives sur le terrain.

J'avais trouvé en 2011 les rues Ferdinand et Chappe dans un état lamentable avec un pourcentage de vacance globale des logements de l'ordre de 52%, des immeubles aux façades murées (certains squattés à l'accès délicat en présence d'un représentant de la police municipale), des friches industrielles servant de dépotoirs, des passages et traboules difficiles. L'impression de « tension » que j'avais ressentie à l'époque n'est plus perceptible actuellement. L'amélioration du cadre de vie des habitants est incontestable ce qui permet progressivement d'attirer de nouvelles populations. Enfin le désenclavement du secteur et la revalorisation de l'espace public sont bien réels, j'ai pu le constater. J'ai donné en 2011 et 2016 un avis favorable au projet dans les conclusions de mes rapports concernant les deux premières phases. L'enquête publique de 2019 est basée sur un dossier similaire complet et correctement établi, sur un échange instructif avec les représentants de l'EPASE et sur des objectifs constants visant à transformer les conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine. J'insiste sur le fait que la déclaration d'utilité publique concerne des travaux de restauration prescrits répondant à des règles strictes et qui seront notifiés aux propriétaires. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et l'ensemble de la réglementation en vigueur à la date de l'arrêté préfectoral prononçant la DUP.

Il s'avère donc que concernant les travaux nécessaires à la troisième tranche de restauration immobilière Chappe-Ferdinand, l'intérêt général l'emporte largement sur les intérêts particuliers. Les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les éventuels inconvénients d'ordre social et environnemental ne sont en aucun cas excessifs en égard à l'intérêt du programme de restauration immobilière en cours.

Compte tenu de l'ensemble des diverses analyses, constats et appréciations personnelles faites dans mon rapport et conclusions je donne **un avis favorable au projet de déclaration d'utilité publique du troisième programme de restauration immobilière du secteur Chappe-Ferdinand sans aucune réserve ni recommandation particulière.**

Fait le 27 mars 2019.

Le commissaire enquêteur.

M. Jacques FOURT.

PRÉFECTURE DE LA LOIRE

Reçu le

27 MARS 2019

Service de la coordination  
des politiques publiques  
et de l'appui territorial