



PREFECTURE DU HAUT-RHIN

ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement

du projet de renouvellement urbain du quartier des Coteaux

à **MULHOUSE**

RAPPORT et CONCLUSIONS

René JACQUES

Commissaire enquêteur

REÇU A LA PRÉFECTURE

21 AOÛT 2025

Bureau des Enquêtes Publiques
et Installations Classées

SOMMAIRE

Rapport du Commissaire enquêteur	3
Généralités	3
Présentation du projet	4
Objet de l'enquête	5
Cadre juridique de l'enquête	6
Liste des pièces du dossier	6
Préparation et organisation de l'enquête	6
1 - Désignation du commissaire enquêteur	6
2 - Préparation de l'enquête – Visite des lieux	7
3 - Arrêté d'organisation - Publicité	7
Déroulement de l'enquête	8
Examen de l'avis de la MRAe	9
Conclusions du commissaire enquêteur	
Cadre et objet de l'enquête	10
Définition du projet	10
Les acquisitions foncières	11
Le déroulement de l'enquête	12
A - Publicité	12
B - Participation du public	12
Conclusions du commissaire enquêteur	13
A- Sur l'intérêt public du projet	13
B- Sur le recours à l'expropriation	14
C- Sur les aspects financiers	15
D- Sur les impacts sociaux	15
E- Sur les effets sur l'environnement	16
 Avis du commissaire enquêteur	 17

Préfecture du HAUT-RHIN

Enquête publique

préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement du projet de renouvellement urbain du quartier des Coteaux à MULHOUSE.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Généralités

Par délibération du 12 décembre 2024 le Conseil municipal de MULHOUSE a approuvé la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique au bénéfice de la Ville de Mulhouse pour le projet d'aménagement du quartier des Coteaux, sur le périmètre correspondant au projet dit de « ZAC des Coteaux » à Mulhouse.

Situé à la limite sud-ouest de la ville et se développant sur 50 hectares environ, le grand ensemble des Coteaux a été construit dans les années 1960 pour répondre à la crise du logement. Au fil des années et malgré de nombreux aspects positifs, ce quartier abritant au 1^{er} janvier 2022 près de 7 800 habitants dans 3 100 logements a connu une évolution négative et souffre d'une grave déqualification patrimoniale et sociale. En vue d'enrayer cette évolution très préoccupante la ville de Mulhouse a travaillé de longue date sur des projets successifs, qui ont permis que le quartier des Coteaux soit retenu en 2020 au titre du Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour faire l'objet d'un projet de rénovation urbaine cofinancé par l'ANRU (Agence Nationale de Renouvellement Urbain). La ville a signé alors une convention pluriannuelle avec l'ANRU.



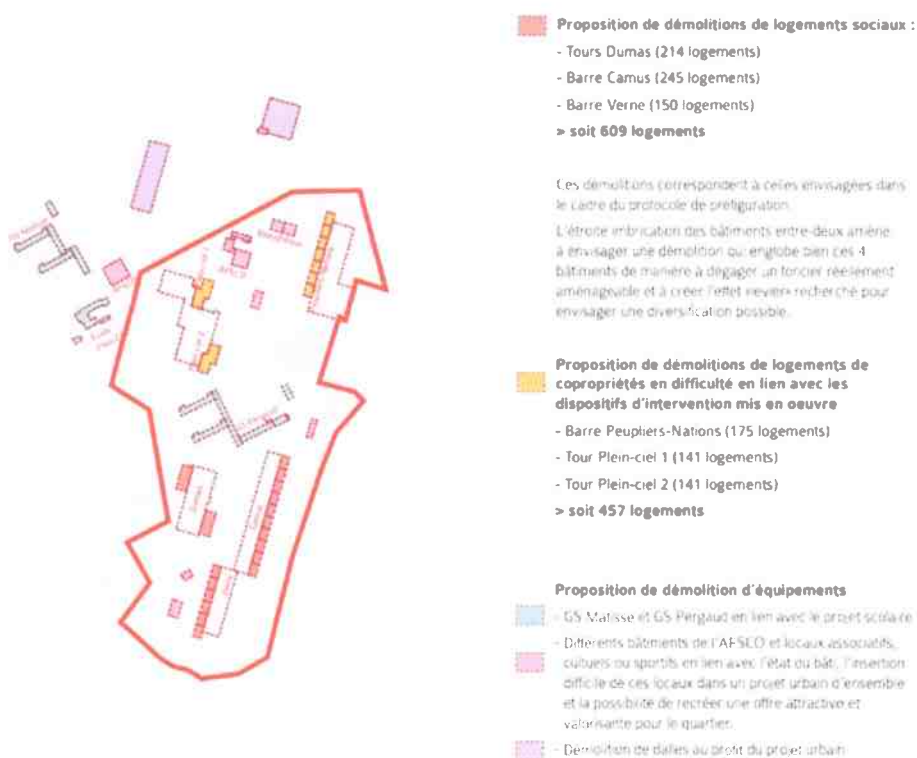
Plan de situation du quartier des Coteaux.

Les études de définition du projet de rénovation urbaine, évolutives, ont identifié une concentration d'actions se déroulant sur la partie Est du quartier, ce qui a conduit à y définir une zone de 18 hectares destinée à être inscrite ultérieurement en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC des Coteaux).

Présentation du projet

Sur cet espace de 18 ha le projet de renouvellement urbain comporte une importante déconstruction d'habitations et d'équipements vétustes, qui touche :

- des logements sociaux (609 logements) ;
- des copropriétés en difficulté, soit 457 logements répartis entre la barre Peupliers-Nations (175 logements) et les deux tours Plein-Ciel de 141 logements chacune ;
- des ensembles de garage sous dalle associés aux bâtiments à démolir ;
- le groupe scolaire Pergaud et divers équipements associatifs, culturels ou sportifs le plus souvent gérés par l'AFSCO (Association Familiale et Sociale des Coteaux).



Les emprises foncières importantes dégagées par ces déconstructions permettront d'assurer un projet ambitieux de développement visant :

- la constitution d'un maillage de rues requalifiées et apaisées ;
- le renforcement de l'armature verte du quartier, avec création d'un « doigt vert » traversant l'espace du nord au sud ;

- la création d'un grand équipement à vocation sociale, culturelle, de loisirs et pour la petite enfance (Grand AFSCO) ;
- la construction d'un nouveau gymnase ;
- la construction d'un groupe scolaire (déjà en service depuis janvier 2025) ;
- un programme de construction de 503 logements et 1 230 m² de surfaces commerciales ou de services.

La ville de Mulhouse a concédé à CITIVIA SPL, par délibération du 22 juin 2023 suivie de la signature de la concession d'aménagement le 11 juillet 2023, la réalisation des opérations suivantes :

- l'aménagement des espaces publics du secteur Est ;
- le recyclage immobilier de la copropriété Peupliers-Nations ;
- une partie des démolitions.

Le groupe CITIVIA est un développeur public urbain, qui apporte un appui et un conseil aux collectivités alsaciennes dans le domaine de l'urbain depuis plus de trente ans. Son opérateur CITIVIA SPL permet de mener des projets complexes de long terme, notamment de grandes opérations d'aménagement ; son capital est entièrement détenu par des collectivités publiques, dont la ville de Mulhouse à hauteur de 38%..

Objet de l'enquête

La réalisation de ce projet nécessite d'obtenir au préalable la maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'exécution des travaux.

Les voiries, les espaces publics et l'essentiel des immeubles compris dans le périmètre du projet sont propriété de la ville de Mulhouse ou d'autres organismes publics (en particulier le bailleur m2A Habitat) de telle sorte que leur maîtrise foncière est acquise. Le relogement des occupants des immeubles de logement sociaux à démolir a été assuré par les bailleurs.

Cependant, pour les immeubles placés sous le régime de la copropriété, des procédures d'acquisition par voie amiable ont été engagées mais n'ont pas encore complètement abouti, et il n'est pas certain qu'elles puissent être couronnées de succès. C'est pourquoi la ville de Mulhouse a sollicité la mise en œuvre à son bénéfice de la procédure de déclaration d'utilité publique, permettant des acquisitions par voie d'expropriation si cela s'avérait nécessaire.

La demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) porte donc sur l'ensemble des travaux d'aménagement développés sur le périmètre correspondant au projet de « ZAC des Coteaux », à l'exclusion des deux immeubles en copropriété « Plein Ciel 1 » et « Plein Ciel 2 » occupant les parcelles IA 126 et IA 127. Ceux-ci, déclarés en situation de carence, font l'objet d'une procédure particulière d'expropriation relevant du code de la construction et de l'habitat. Mais la parcelle IA 124, support de la dalle de garages attachée aux deux tours, comprenant 351 garages et soumise au régime de la copropriété, est bien intégrée dans l'enquête.

Cadre juridique de l'enquête.

L'enquête est organisée en application de l'article L1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Portant sur une opération susceptible d'affecter l'environnement, l'enquête est régie selon l'article L110-1 du même code par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Au terme de l'enquête la ville de Mulhouse, maître d'ouvrage de l'opération, disposera d'un délai de six mois pour se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération.

Ensuite le préfet du Haut-Rhin décidera – ou non – de l'utilité publique de l'opération.

Liste des pièces du dossier

Sous forme d'un ensemble de pièces au format « A3 à l'italienne », le dossier d'enquête était composé comme suit :

- Guide de lecture (*Récapitulation des pièces du dossier ; contenu succinct de chacune.*)
- Pièce A - Objet de l'enquête et informations juridiques et administratives (9 pages)
- Pièce B - Plan de situation
- Pièce C - Notice explicative (18 pages)
- Pièce D - Plan général des travaux
- Pièce E - Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (6 pages)
- Pièce F - Appréciation sommaire des dépenses Evaluation sommaire globale. (7 pages)
- Pièce G - Etude d'impact (143 pages)
 - Cahier annexe à la pièce G, comportant le Diagnostic écologique (20 pages),
l'Etude Faune-Flore-Habitats naturels (60 pages) et l'Étude de faisabilité
sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (26 pages).
- Pièce H - Bilan de la concertation publique préalable
- Pièce I - Avis de l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact (18 pages)
 - et Mémoire en réponse (9 pages)
- Pièce J - Délibération d'approbation du dossier

Préparation et organisation de l'enquête

1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre enregistrée le 13 mars 2025 le préfet du Haut-Rhin a demandé au président du tribunal administratif de Strasbourg la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique au Quartier des Coteaux. Par décision du 27 mai 2025, le Premier vice-président du tribunal administratif m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête en question.

2 - Préparation de l'enquête – Visite des lieux

Dans un calendrier resserré j'ai eu dès le 28 mai des contacts avec Mme Cécile SCHMIDT, fonctionnaire de la préfecture en charge de ce dossier, et avec Mme Marie GILLARD, urbaniste responsable d'opérations de la société CITIVIA. Les perspectives de calendrier de l'enquête ont été affirmées ainsi que les modalités de permanences, de même que son cadrage juridique. Le contenu de l'arrêté préfectoral d'organisation a été passé en revue.

Le 2 juin j'ai récupéré en préfecture un exemplaire « papier » du dossier d'enquête.

L'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête a été signé le 5 juin.

Le 10 juin je me suis rendu à Mulhouse dans les bureaux de CITIVIA, pour une réunion de présentation et d'approfondissement du dossier, avec Mme GILLARD et la participation de M. Matthieu MOÏNO, chef du service Renouvellement urbain à la ville de Mulhouse.

Le 17 juin à Mulhouse en compagnie de Mme GILLARD j'ai reconnu le matin les deux lieux des permanences, en mairie de Mulhouse et à la bibliothèque des Coteaux, puis procédé à la visite du site du projet dans le quartier des Coteaux. L'après-midi je me suis entretenu, dans leur permanence tenue dans la barre en copropriété Peupliers-Nations, avec :

Mme Nathalie CLOIX, de CDC-Habitat prestataire retenu par CITIVIA SPL pour l'accompagner dans le processus d'acquisitions des logements de la barre,

et M. Jérémie DEMOLI de la société URBANIS, prestataire assurant pour CITIVIA une mission de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) portant sur l'accompagnement au relogement des ménages de cette copropriété.

Le 19 juin en préfecture j'ai coté, paraphé et ouvert les deux registres d'enquête, que les services de la préfecture ont fait parvenir avec les deux dossiers d'enquête dans les deux lieux de mise à disposition du public.

3 - Arrêté d'organisation de l'enquête - Publicité.

L'arrêté du 5 juin 2025 du préfet du Haut-Rhin a prévu le déroulement de l'enquête publique du vendredi 27 juin 2025 à 9h00 au mardi 29 juillet 2025 à 18h00, soit pendant trente-trois jours, durée supérieure à la durée minimale de trente jours mentionnée à l'article L123-9 du code de l'environnement

Le dossier d'enquête publique était consultable sous forme "papier" à la mairie de Mulhouse désignée siège de l'enquête, dans l'espace dit « Maison During », ainsi qu'à la bibliothèque des Coteaux, aux heures d'ouverture au public de ces deux sites.

Il était consultable sous forme dématérialisée, directement sur le site internet de la préfecture du Haut-Rhin.

L'affichage de l'avis mentionné en R123-11 du code de l'environnement a été fait le 11 juin en mairie de Mulhouse siège de l'enquête, à la bibliothèque des Coteaux et en six points du quartier des Coteaux fréquentés par du public (panneau d'affichage libre du Dojo ; écoles Claire Roman, Louis Pergaud et Simone Veil ; AFSCO Loti et AFSCO Matisse). L'avis affiché l'était sous un format A2 de couleur jaune et lettres noires très visible, conforme à l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique.

L'avis a été publié sur le site Internet de la préfecture ainsi que sur le site de la ville de Mulhouse.

Des parutions dans la presse sont intervenues dans les conditions prescrites par l'article 4 de l'arrêté, de la manière suivante :

- dans le quotidien "L'Alsace" les 11 juin et 29 juin 2025 ;
- dans le quotidien "Les Dernières Nouvelles d'Alsace-DNA " aux mêmes dates

Déroulement de l'enquête

Je me suis tenu à la disposition du public durant trois permanences :

- la première en mairie de Mulhouse (maison Doring) le vendredi 27 juin de 9h30 à 11h30 ;
- la deuxième à la Bibliothèque des Coteaux le jeudi 17 juillet de 10h00 à 12h00 ;
- la troisième en mairie de Mulhouse, le mardi 29 juillet dernier jour de l'enquête, de 14h30 à 16h30..

Durant ces trois permanences je n'ai reçu **aucun visiteur** à propos du dossier d'enquête.

Outre ce mode de contact direct lors de mes permanences qu'il n'a pas employé, le public disposait de trois autres voies pour déposer ses observations et propositions sur le projet :

- l'inscription dans l'un ou l'autre des deux registres d'enquête mis à sa disposition en mairie de Mulhouse (maison Doring) et à la Bibliothèque des Coteaux, aux jours et heures habituels d'ouverture de ces lieux, soit pendant cinquante heures par semaine au total ;
- l'envoi d'un courrier en mairie, à mon attention. Cette voie n'a pas été employée.
- l'envoi de courriel sur une adresse mail dédiée ouverte à la préfecture. J'ai eu confirmation auprès des services préfectoraux le 30 juillet de l'absence d'observations déposées par ce moyen.

Aucune de ces possibilités n'a été utilisée et en définitive **aucune observation** du public n'a été émise durant l'enquête.

J'ai prolongé ma troisième permanence jusqu'à 17h00, heure de fermeture de l'accès du public en mairie de Mulhouse, marquant la fin de l'enquête de ce fait anticipée d'une heure par rapport à sa fin annoncée à 18h00 selon l'article 1^{er} de l'arrêté d'ouverture. Cette circonstance, qui se révèle selon moi sans aucune incidence sur les possibilités de participation du public, m'a permis de clore sur le champ le registre d'enquête déposé en mairie, ainsi que le registre de la Bibliothèque des Coteaux, fermée depuis 13h00, que Mme GILLARD avait récupéré à la fermeture et m'a apporté ; je les ai emportés à mon domicile ainsi que le dossier d'enquête disponible en mairie.

J'avais prévu de provoquer une rencontre avec M. MOÏNO, personne responsable du projet, au plus tard le 4 août afin de lui remettre le procès-verbal de synthèse des observations selon les dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement. En l'absence de telles observations et n'ayant à ce moment aucune question ou observation personnelle supplémentaire à formuler, je n'avais pas à rédiger un tel procès-verbal et je l'en ai informé par message électronique le 30 juillet, en annulant l'option d'une rencontre.

Examen de l'avis de la MRAe

Le dossier d'enquête publique contenait un unique Avis, celui de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Grand Est (MRAe). Saisie par la ville de Mulhouse le 4 octobre 2024, la MRAe a rendu son avis le 3 décembre 2024.

Anticipant sur une procédure qui reste à engager, cet avis porte sur le projet de création de la ZAC du quartier des Coteaux, dont la superficie de 18 ha coïncide avec le périmètre de la demande de déclaration d'utilité publique objet de l'enquête.

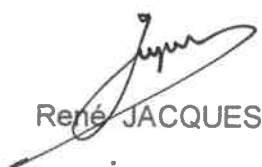
La MRAe estime que le projet répond visiblement à une nécessité forte d'améliorer le fonctionnement et l'image du quartier. Elle identifie les principaux enjeux environnementaux du projet, qu'elle range en six rubriques, et considère que l'étude des impacts du projet sur l'environnement est globalement aboutie. Toutefois certains thèmes ne sont pas abordés de manière suffisamment complète ; il s'agit des cheminements de mobilité douce, de la pollution des sols, de la qualité de l'air et de l'adaptation du quartier réhabilité au changement climatique.

Comme il est d'usage, l'avis comporte un certain nombre de recommandations.

Le dossier d'enquête contenait, à la suite de cet Avis de la MRAe, le Mémoire en réponse produit par le maître d'ouvrage CITIVIA, qui apporte des éléments de réponse pertinents à ces recommandations, en précisant pour certains que l'étude d'impact sera mise à jour au stade ultérieur de réalisation de la ZAC.

Fait à Colmar, le 20 août 2025

Le commissaire enquêteur



René JACQUES

Préfecture du HAUT-RHIN

Enquête publique

préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement du projet de renouvellement urbain du quartier des Coteaux à MULHOUSE.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cadre et objet de l'enquête

Depuis décembre 2020 la ville de Mulhouse est engagée dans la phase opérationnelle du projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire des Coteaux, quartier retenu au titre du Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour faire l'objet d'un projet de rénovation urbaine cofinancé par l'ANRU (Agence Nationale de Renouvellement Urbain).

Situé à la limite sud-ouest de la ville et se développant sur 50 hectares environ, ce vaste quartier des Coteaux a été construit dans les années 1960 pour répondre à la crise du logement. Au fil des années et malgré de nombreux aspects positifs, ce quartier abritant au 1^{er} janvier 2022 près de 7 800 habitants dans 3 100 logements a connu une évolution négative et souffre d'une grave déqualification patrimoniale et sociale que le projet de renouvellement entend enrayer.

Une des opérations les plus structurantes à l'échelle du quartier est la mutation complète de sa frange Est, intéressant une zone de 18 hectares environ destinée à être inscrite ultérieurement en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC des Coteaux).

L'enquête est préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement liés au projet de renouvellement urbain sur cette zone de 18 hectares.

Définition du projet

Sur cet espace de 18 ha le projet de renouvellement urbain comporte une importante déconstruction d'habitations et d'équipements vétustes, qui touche :

- des logements sociaux (609 logements) ;
- des copropriétés en difficulté, soit 457 logements répartis entre la barre Peupliers-Nations (175 logements) et les deux tours Plein-Ciel de 141 logements chacune ;
- des ensembles de garage sous dalle associés aux bâtiments à démolir ;
- un groupe scolaire ainsi que divers équipements associatifs, culturels ou sportifs en partie gérés par l'AFSCO (Association Familiale et Sociale des Coteaux).

Transcrits dans « Le plan guide – Coteaux 2035 », les éléments du projet de rénovation urbaine sont notamment :

- la constitution d'un maillage de rues requalifiées et apaisées ;
- la création d'un grand équipement à vocation sociale, culturelle, de loisirs et pour la petite enfance (Grand AFSCO) de près de 7 800 m² ;
- la construction d'un nouveau gymnase de 3 300 m² ;
- un programme de construction de 503 logements (36 000 m² de surface de plancher) et 1 230 m² de surfaces commerciales ou de services.

La ville de Mulhouse a concédé à CITIVIA SPL, selon une concession d'aménagement en « quasi-régie » signée le 11 juillet 2023, la réalisation des opérations suivantes :

- l'aménagement des espaces publics du secteur Est ;
- le recyclage immobilier de la copropriété Peupliers-Nations ;
- une partie des démolitions.

CITIVIA SPL est un opérateur actif dans le développement public urbain, au capital entièrement détenu par des collectivités publiques, dont la ville de Mulhouse à hauteur de 38%.

Les acquisitions foncières

Les voiries, les espaces publics et l'essentiel des immeubles compris dans le périmètre du projet sont propriété de la ville de Mulhouse ou d'autres organismes publics, de telle sorte que leur maîtrise foncière, indispensable à l'exécution du projet, est acquise. Le relogement des occupants des immeubles de logements sociaux à démolir a déjà été assuré par les bailleurs.

La situation est différente pour le cas de sept parcelles qui se trouvent porter des immeubles en copropriété, soit respectivement :

- la barre d'habitations Peupliers-Nations de 175 logements, sur quatre parcelles ;
- la dalle de garages des tours Plein Ciel, comprenant 351 garages ;
- les deux tours d'habitation Plein Ciel 1 et 2, totalisant 282 logements (deux parcelles).

Par le biais de négociations amiables entamées depuis plusieurs années et qui se poursuivent, la Ville et CITIVIA sont devenus propriétaires d'environ 40 % des lots des deux premières copropriétés. Bien que le rythme des acquisitions progresse de manière satisfaisante, il s'avère que tous les propriétaires ne sont pas enclins à céder leurs biens, ce qui compromet la réalisation du projet dans le calendrier arrêté avec l'ANRU. C'est pourquoi, par le recours à la déclaration d'utilité publique, la Ville souhaite pouvoir mener les acquisitions à leur terme par voie d'expropriation si nécessaire.

Les deux tours Plein Ciel sont expressément exclues de la demande de déclaration d'utilité publique, même si elles sont implantées à l'intérieur du périmètre de la future ZAC. En effet, ces deux copropriétés en proie à de très sévères difficultés sont réputées en situation de carence au sens du code de la construction et de l'habitat (L615-6 et suivants), ce qui devrait aboutir à leur expropriation par arrêté préfectoral, en conclusion d'un processus indépendant sans qu'il soit nécessaire de procéder à une enquête publique.

Je considère que cette exclusion purement « procédurale » ne fait aucunement obstacle à ce que leur présence et leur évolution future, notamment en raison de la disparition

des 282 logements qu'elles abritent, soient évoquées et prises en considération dans les réflexions attachées au présent dossier.

C'est d'autant plus nécessaire que la dalle couvrant les garages souterrains attribués aux tours Plein Ciel, qui occupe une parcelle spécifique, est quant à elle incorporée dans le dossier d'enquête et qu'une expropriation pourrait être engagée à l'encontre de certains lots de cette copropriété. Les corrélations inévitables avec des lots des copropriétés « Plein Ciel » ne peuvent pas être ignorées et rester sans conséquences dans les avis portés sur le dossier.

Le déroulement de l'enquête

A - Publicité

Je constate que la publicité donnée à l'organisation de l'enquête a été assurée convenablement, dans les conditions posées par le code de l'environnement et définies par l'arrêté préfectoral du 5 juin 2025. Les deux publications dans deux journaux ont été faites dans les créneaux réglementaires. L'affichage a été assuré dans les deux lieux de mise à disposition du dossier pour le public, soit la mairie de Mulhouse et la bibliothèque des Coteaux ; il a été complété par un affichage en huit points du quartier fréquentés par le public. Ces affiches de couleur jaune au format A2 ne manquaient pas d'attirer l'œil. L'avis a également été publié sur le site Internet de la ville de Mulhouse.

B - Participation du public.

Je dois faire malheureusement le constat d'un total désintérêt du public vis-à-vis de cette enquête,

Strictement aucune observation du public n'a été formulée par les divers canaux mis à sa disposition : registres d'enquête en mairie et à la bibliothèque des Coteaux, contacts avec le commissaire enquêteur lors de ses permanences ou par courrier à lui adresser en mairie, courrier électronique à envoyer en préfecture. Aucune consultation du dossier "papier" n'est intervenue dans les deux lieux de dépôt.

Je n'ai pas été complètement surpris par cette situation au vu de la pièce H du dossier d'enquête présentant le bilan de la concertation publique préalable à la création de la ZAC menée au premier semestre 2024 ; déjà à l'époque, aucune observation n'avait été formulée malgré des modalités de concertation très ouvertes.

Devant ce constat, sans écarter les explications usuelles évoquant la période estivale de l'enquête - en notant cependant qu'elle a commencé avant la fin de la période scolaire - je pense surtout que le public ne croit pas ou plus à sa capacité de peser sur le projet qui lui est présenté, d'autant moins que son exécution est largement engagée sur le terrain par des acquisitions et des débuts de démolition. Je m'attendais cependant à recevoir des personnes les plus immédiatement concernées, des copropriétaires non disposés à conclure des accords amiables ; ce ne fut pas le cas, symptôme peut-être d'une certaine résignation devant ce qui est ressenti comme inéluctable.

Conclusions du commissaire enquêteur

A – Sur l'intérêt public du projet.

a - Le projet global de renouvellement urbain du quartier des Coteaux, contractualisé en 2023 entre l'ANRU, la ville de Mulhouse et différents partenaires maîtres d'ouvrage et financeurs, a pour ambition de corriger la situation très préoccupante que connaît cet important quartier qui souffre de longue date d'une déqualification urbaine, patrimoniale et sociale. Ce projet se place dans un exercice de longue haleine, puisque des réflexions sur la rénovation urbaine ont été engagées par la ville dès le début des années 2000, alors que les éléments de présentation et de concertation autour du projet sont placés sous la bannière « Coteaux 2035 ».

Il s'agit d'une action de grande envergure, dont le coût global est de l'ordre de 209 millions d'euros HT d'investissements publics, supportés à hauteur de 53 % par l'ANRU. Ces engagements financiers ont déjà été entamés à travers des acquisitions d'immeubles, des démolitions, la construction d'un groupe scolaire et divers aménagements.

J'estime que ce projet global, mûrement élaboré et progressivement amélioré ces six dernières années, est susceptible de répondre aux objectifs identifiés : enrayer la dégradation du quartier, le requalifier en profondeur et améliorer son attractivité. Ces résultats seront importants pour les quelque 8 000 résidents qui l'habitent ou l'habiteront, soit près de 8 % de la population de la ville. Ils le seront également pour la ville, qui verra sa gestion du quartier se dérouler dans un contexte amélioré et apaisé ; elle tirera profit d'une attractivité améliorée de ce quartier à l'image corrigée. Je suis en conséquence d'avis que l'intérêt public de ce projet global est avéré.

b - Le projet soumis à l'enquête, se développant sur la partie Est du quartier, est une composante majeure de ce projet global, en contribuant à attribuer à ce secteur de 18 ha une fonction de diversification fonctionnelle obtenue par l'implantation d'équipements et à terme la création de logements en accession.

Le contenu de ce projet, si je veux en faire un raccourci brutal, est de faire table rase de l'existant sur la zone Est de 18 ha (exception faite d'un gymnase mais en y intégrant les tours Plein Ciel comme exposé plus haut), et d'y organiser et aménager les espaces ainsi libérés pour les adapter à leurs destinations renouvelées.

Ceci implique la démolition de 1 066 logements soit 609 logements sociaux et 457 logements issus de copropriétés fragilisées ; même si une partie de ces logements est déjà vide, l'opération aura un impact sur les occupants actuels contraints de quitter leurs logements et probablement, dans la majorité des cas, de quitter leur quartier de résidence. A terme, au-delà de 2030, l'effectif des logements recréés sur la zone sera de 503 logements uniquement sous le régime de l'accession à la propriété, dans ce qui est présenté comme une contribution à la mixité sociale, en sous entendant que les populations qui les occuperont seront d'une catégorie sociale différente de celle des habitants du reste du quartier. Ainsi, le bilan final à long terme de l'opération sera une perte pour le quartier des Coteaux de 560 logements soit plus de 1 000 habitants, avec des typologies de population sortante et entrante différenciées.

Je reste sceptique devant cette mise en avant d'une amélioration de la mixité sociale dans le quartier, qui est censée être favorisée par ce projet de renouvellement urbain lorsque

la situation sera stabilisée. En termes d'arithmétique en s'intéressant au quartier des Coteaux dans son ensemble, on pourra probablement considérer que le degré de mixité s'est amélioré. Par contre, ce ne sera pas le cas pour les logements recréés dans cette partie Est, qui risqueront au contraire de connaître par hypothèse une réelle absence de mixité sociale. S'y ajoute le fait que, malgré les opportunités offertes par la présence d'équipements publics ouverts à tout le quartier (Grand AFSCO, gymnase, groupe scolaire), l'implantation de ces futurs logements en périphérie du quartier, les séparant de la partie Ouest par le « doigt vert » continu qui sera aménagé, n'est pas favorable à la création d'échanges entre les deux parties du quartier ainsi constituées. De même, la restructuration des voiries conduit à confirmer une séparation du quartier en deux blocs non reliés par des voiries internes, sauf à identifier – ce qui reste à préciser – des cheminements doux.

Ceci étant, la libération d'emprises permise par le projet soumis à enquête dégagera les espaces nécessaires pour des équipements dont l'intérêt au profit de l'ensemble des habitants du quartier – et au-delà - est indéniable :

- le Grand AFSCO, qui regroupera en un même lieu l'ensemble des espaces socio-culturels aujourd'hui dispersés dans le quartier, la bibliothèque, un accueil petite-enfance et une salle de spectacle modulable ;
- un nouveau gymnase venant s'ajouter à celui existant qui sera réhabilité et agrandi ;
- le groupe scolaire Simone Veil déjà construit.

Au total, je considère que l'intérêt public du projet soumis à enquête, jalon indispensable du projet de réhabilitation urbaine du quartier des Coteaux, est comme celui-ci d'un intérêt public certain.

B – Sur le recours à l'expropriation.

Au fil d'études évolutives – qui pourront encore être affinées – le choix fait par la ville de Mulhouse est celui d'une intervention lourde impliquant démolitions de biens immobiliers, qui impose qu'elle acquière ceux qui ne sont pas aujourd'hui sa propriété ou celle de ses partenaires.

De ce point de vue sont concernés : :

-l'immeuble en copropriété « Peupliers – Nations » de 175 logements. Le foncier sur lequel se situe cette copropriété est destiné à accueillir le futur équipement « Grand AFSCO » dont la construction doit commencer en 2028 pour s'achever avant fin 2030, date impérative fixée dans la convention avec l'ANRU qui cofinance le projet. A rebours, la ville a besoin de disposer de la propriété de l'immeuble fin 2026 pour que son concessionnaire puisse assurer sa destruction en 2027.

Les démarches d'acquisition engagées à l'amiable ont abouti pour 50% environ des lots de copropriété et se poursuivent. Mais certains propriétaires ne sont pas enclins à céder leurs biens, de telle sorte que la ville souhaite pouvoir bénéficier du droit d'expropriation pour cette acquisition qui est sur le chemin critique de la construction du Grand AFSCO.

La nécessité de recours à l'expropriation me semble entièrement justifiée dans ce cas.

-la dalle de garage des tours Plein Ciel. Occupant une vaste parcelle d'un hectare, cette dalle de garages comprend 351 garages soumis au régime de copropriété. Elle est directement contiguë aux deux tours Plein Ciel et les garages qu'elle comporte sont attribués et rattachés à des lots de copropriété de ces tours. Les acquisitions amiables ont abouti pour 35 % environ des garages. Les contraintes de délai de libération de l'emprise de la dalle sont moindres que dans le cas précédent, mais en cas d'insuccès de la procédure amiable le recours à l'expropriation serait indispensable. Cette dernière est à mon sens encore plus justifiée par la situation spécifique qui est celle de propriétaires de lots de copropriété dans les tours Plein Ciel et dans les garages. Comme les tours vont se trouver dans le champ d'une procédure d'expropriation menée au titre de la carence, il serait difficilement gérable de pouvoir mettre en œuvre si besoin la procédure d'expropriation pour un lot situé dans une des tours et de ne pas en disposer simultanément pour le lot « garage » du même propriétaire. Il est clair que cette situation imposera un parallélisme des conduites des deux procédures en direction des personnes bi-propriétaires, de telle sorte qu'un occupant d'un logement ne soit pas privé de l'usage de son garage avant de devoir quitter son logement.

Dans ces conditions j'estime que le recours à l'expropriation est totalement justifié.

C – Sur les aspects financiers

Le projet soumis à enquête n'est qu'un élément – certes significatif – du projet général de renouvellement urbain du quartier des Coteaux, estimé à 209 M€ HT.

Le montant global figurant au dossier d'enquête s'élève à 46 M€ HT. Dans le déroulement chronologique du projet d'aménagement de la partie est du quartier, il s'articule sur le contenu de la concession d'aménagement passée avec CITIVIA SPL. Il ne prend pas en compte les opérations déjà engagées par les bailleurs sociaux ni celles déjà menées ou à engager sous maîtrise d'ouvrage directe de la ville ; il s'arrête à la mise à disposition de terrains libérés aptes à recevoir des constructions et bâtiments de coût non chiffré. Il distingue :

- les frais d'études, de diagnostic et de maîtrise d'œuvre pour 4,97 M€ ;
- les frais d'acquisition des copropriétés potentiellement sujettes à expropriation, à 129 M€. Les autres acquisitions de garages, de bâtiments publics et de parcelles n'apparaissent que pour 0,26 M€ par le jeu de cessions à prix symbolique ;
- les coûts de démolition et mise en état des terrains supports des copropriétés et des bâtiments communaux, pour 15,5 M€ ;
- les aménagements urbains et paysagers de la zone de la ZAC, dont les voiries, pour 12,5 M€.

Appuyé sur une estimation du service des Domaines bien détaillée, cohérent avec le montant d'opération annoncé lors de la décision municipale d'attribution de la concession à CITIVIA SPL, ce montant m'apparaît proportionné à l'envergure et à la consistance du projet poursuivi.

D – Sur les impacts sociaux.

J'aurais aimé trouver dans le dossier une mention, une évocation du choc brutal que ressentiront les copropriétaires non désireux de vendre leur bien à l'amiable et qui se verront

en fin de compte obligés de partir. La valeur d'estimation de ces logements est de l'ordre de 420 €/m², valeur extrêmement basse qui est le reflet du marché immobilier dans le quartier ; il est à peu près certain que l'indemnité d'éviction même assortie de ses accessoires ne leur permettra pas – toutes choses égales par ailleurs – de retrouver un bien équivalent et de réinvestir le statut de propriétaire, subissant ainsi ce qu'ils ressentiront comme un « déclassement ».

Le dossier décompte des « logements » sans mention des « occupants ». Mais sur le terrain, les opérateurs CDC Habitat (Gestion locative et aide aux acquisitions) et URBANIS (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale), missionnés par le concessionnaire CITIVIA SPL, contribuent à humaniser autant que possible cet aspect des opérations.

E – Sur les effets sur l'environnement

Le projet intervient sur une zone fortement urbanisée mais qui laisse place à de nombreux espaces verts naturels. Il permettra de reconstituer un paysage urbain modifié, où les bâtiments de modèle barres et tours auront disparu pour laisser place à des habitats de petit format, avec renforcement des aménagements paysagers.

Les travaux, objet central du dossier devant se dérouler sur plusieurs années, auront des impacts de divers ordres et d'importance variable.

La population concernée, davantage celle des environs puisque les habitations du site auront été progressivement vidées de leurs occupants, connaîtra des difficultés d'accès et sera soumise à des nuisances sonores et des vibrations, ainsi qu'à des émissions de poussière. Les mesures envisagées de réduction des nuisances apportent selon moi une bonne compensation face à, ces impacts inévitables, qui au total ne paraissent pas susceptibles d'avoir un effet sur la santé humaine. Je note cependant que la présence au cœur du projet du groupe scolaire Simone Veil déjà en service appellera une attention spéciale et des précautions renforcées y compris en termes de sécurité.

La gestion du fort tonnage de déchets de démolition se fera sous couvert d'un « diagnostic démolition » qui sera établi pour toutes les opérations.

Les habitats naturels et la flore ne présentent pas d'enjeux de conservation particuliers, vu leur caractère banal. C'est un risque de dissémination d'espèces exotiques envahissantes qui apparaît ; il sera combattu par des mesures adaptées de nettoyage des engins et de gestion par enlèvement des espèces présentes.

24 espèces d'oiseaux sont présentes sur site et seraient susceptibles d'être dérangées ou détruites pendant les travaux. La gestion fine du calendrier de libération des emprises puis de démolition des bâtiments permettra d'éliminer les impacts potentiels sur cette population.

En conclusion l'impact environnemental des travaux me paraît acceptable.

Par ailleurs, une fois passée la période des travaux et après aboutissement des aménagements programmés à un horizon décennal, je relève que les effets sur les enjeux environnementaux seront positifs par comparaison avec la situation actuelle.

* * *

Au vu des appréciations que je porte plus haut sur les différents aspects du projet soumis à enquête, je donne un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement du projet de renouvellement urbain du quartier des Coteaux à MULHOUSE.

J'accompagne cet avis favorable des **recommandations** suivantes à destination du maître d'ouvrage des travaux :

- porter une attention toute particulière à la présence en pleine zone de travaux du groupe scolaire Simone Veil, en activité.
- rechercher autant que possible la synchronisation des procédures distinctes concernant les tours Plein Ciel et leurs garages sous dalle, de façon à en assurer l'application unifiée auprès des personnes concernées.

Fait à Colmar, le 20 août 2025

Le commissaire enquêteur


René JACQUES