



ENQUÊTE PUBLIQUE

**PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DANS LE CADRE D'UNE OPERATION DE RESTAURATION
IMMOBILIERE DU CENTRE VILLE DE JOIGNY**



**CONCLUSIONS MOTIVÉES
ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

2ème Partie

Dans cette seconde partie, le commissaire enquêteur émet un avis sur le projet soumis à l'enquête en prenant parti sur celui-ci sans se borner à entériner le point de vue du maître d'ouvrage et du public, mais en donnant les raisons qui ont fondé son avis.

Cet avis s'appuie notamment sur :

- l'opportunité du projet présenté,
- un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête,
- les conditions de déroulement de l'enquête publique,
- l'analyse des observations du public,
- les réponses apportées par le maître d'ouvrage,
- l'analyse bilancielle du projet.

1 – Généralités

1.1 – Rappel de l'objet de l'enquête publique

Il s'agit d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de rénovation immobilière du centre-ville de Joigny, engendrant l'obligation pour des propriétaires privés d'exécuter des travaux sous contrainte de délais, avec la faculté pour la collectivité de poursuivre l'acquisition amiable ou judiciaire des immeubles en cas de défaillance des propriétaires

L'enquête publique a donc pour objet d'assurer la bonne information du public et de lui permettre de présenter ses observations. Elle conduit le commissaire enquêteur à formuler un avis motivé à l'autorité compétente, pour l'aider dans sa prise de décision.

1.2 Synthèse du déroulement de l'enquête publique

S'agissant du dossier d'enquête publique :

Le dossier présenté à l'enquête publique, qui comprend au total 52 pages, a été réalisé pour le compte de la collectivité de JOIGNY par le groupe URBANIS agence d'Auxerre. Il n'est ni daté ni signé.

Sa composition a été détaillée au §1.4 du rapport. D'un volume plutôt réduit en comparaison de ce qui est habituellement soumis à la population lors d'enquêtes publiques, il est facilement accessible et aisément compréhensible.

Pendant toute la durée de l'enquête, ce dossier a été mis à disposition du public :

- sur le site Web de la préfecture de l'Yonne : www.yonne.gouv.fr – onglet « Actions de l'Etat » Rubriques Environnement/Déclarations d'utilité publique/Enquêtes publiques
- A la maison de l'habitat de JOIGNY, aux jours et heures d'ouverture au public et lors des permanences du commissaire enquêteur
- en préfecture de l'Yonne à Auxerre sur poste informatique mis à disposition du public les jours ouvrés de 9h à 12h et de 14h à 16h30, sur rendez-vous pris au 03.86.72.78.18 ou 03.86.72.79.89.

S'agissant de la légalité de la procédure :

L'enquête publique s'est déroulée durant 18 jours consécutifs du lundi 16 janvier 2024 à 9h00 au vendredi 02 février 2024 à 17h00, conformément aux prescriptions de l'arrêté l'organisant et dans le respect des articles R.123-8 du Code de l'environnement et R.122-1 à R.112-19 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle a fait l'objet de toutes les formalités prévues, notamment en termes d'information et de participation du public

Permanences :

Trois permanences de 3h00 chacune ont été réalisées à des jours et à des horaires susceptibles de permettre la participation de la plus grande partie de la population (Article R.123-10 du code de l'environnement).

Elles ont été tenues par le commissaire enquêteur qui a pris en compte et enregistré les courriers ou documents reçus, au siège de l'enquête à la maison de l'habitat de JOIGNY, mais également les observations verbales recueillies au cours des permanences.

La publicité légale, par voie de presse et d'affichage, a été réalisée conformément à l'article R.123-11 du Code de l'environnement et les délais imposés ont été respectés.

Parutions de presse :

La publicité légale dans la presse écrite a fait l'objet des parutions ci-après :
- l'Yonne Républicaine le samedi 6 janvier 2024 et le mardi 16 janvier 2024,
- l'Indépendant de l'Yonne le vendredi 5 janvier 2024 et le mardi 16 janvier 2024

Affichage :

L'arrêté n° PREF-SAPPIE-BE-2023-0514 du 18 décembre 2023 du préfet de l'Yonne prescrivant la mise à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique dans le cadre du projet de restauration immobilière du centre-ville de JOIGNY, a été adressé pour affichage dans les délais prescrits au maire de JOIGNY,

Un avis au public comportant les indications relatives au déroulement de l'enquête a également été adressé au maire de JOIGNY pour affichage, huit jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, en tous endroits susceptibles d'attirer l'attention des tiers.

Ce même avis au public a également été publié :
- sur le site Web de la préfecture de l'Yonne : www.yonne.gouv.fr – onglet « Actions de l'Etat »
Rubriques Environnement/Déclarations d'utilité publique/Enquêtes publiques

Dans les mêmes conditions de délai et de durée, le responsable du projet a procédé à l'affichage du même avis sur les lieux du projet. (immeubles concernés)

Ces affiches, visibles depuis la voie publique, étaient conformes aux prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement (format A2, 42cm×59,4cm et titre « Avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur en caractères noirs sur fond jaune).

Communication du porteur de projet :

Les modes de communication réglementaires (publications, affichage) ont été respectés par le porteur de projet. Lors de la visite effectuée sur les lieux le vendredi 26 janvier 2024) j'ai constaté que les avis d'enquête publique mis en place par les services de la mairie sur les bâtiments 10.12.14.16 de la rue haute des chevaliers avaient disparus. J'ai questionné M. RICHEBOURG qui a reconnu avoir enlevé ces affiches sous l'effet de la colère dès qu'il a constaté leur présence sur les bâtiments.

S'agissant des moyens d'expression offerts au public :

Le public s'est exprimé en utilisant tous les modes d'expression mis à sa disposition qu'il s'agisse du site dédié de la préfecture ou des registres d'enquête publique déposés à la maison de l'habitat.

Le public s'est également déplacé pour rencontrer le commissaire enquêteur à l'occasion des permanences.

Au total, ce sont 4 observations qui ont ainsi été recueillies.

Toutes les observations formulées par le public ont été analysées par le maître d'ouvrage.

1.3 - S'agissant de la communication préalable et permanente

La communauté de communes du jovinien a mis en place un important dispositif de communication dénommé « maison de l'habitat, au service de tous les propriétaires occupants, bailleurs, futurs acquéreurs et copropriétaires ». Il s'agit d'un service public, gratuit, neutre et indépendant » qui peut les accompagner gratuitement dans leur projet de rénovation.

La mise en place de cette structure, ses missions, son rôle, son accessibilité ont fait l'objet de la part de la collectivité, d'une communication étendue à l'intention du public et sous toutes les formes disponibles :

- Sur le site internet de la ville de Joigny (présentation du site, conditions d'accès etc...)
- Dépôt de nombreux flyers à la médiathèque
- Affichage « Planimètre »
- Articles dans le bulletin communal et intercommunal
- Article dans le quotidien l'Yonne républicaine »
- Boîlage d'une lettre signée par le maire de la commune en date du 20/02/2023, informant les habitants du lancement de l'OPAH RU en 2022 pilotée par la maison de l'habitat avec incitation des propriétaires à prendre contact avec ses services.
- création d'une page Google sur le dispositif de la maison de l'habitat
- Vidéo- infographie- sur la maison de l'habitat ;
- Mise à disposition à la maison de l'habitat de nombreux flyers d'accès libre et gratuit apportant des conseils sur les rénovations de tous types (façades, isolation, chauffage etc...)

Le commissaire enquêteur considère au vu de tous ces modes d'information utilisés à l'adresse du public que la collectivité a fait le maximum pour informer les propriétaires qu'une

opération importante concernant la rénovation d'immeubles de la ville ancienne était en cours et que par conséquent nul ne pouvait l'ignorer et avait la possibilité de recourir aux services qui lui étaient proposés.

2 - Motivation des conclusions

2.1- Au sujet du projet :

- Il s'inscrit dans une politique beaucoup plus vaste menée par la commune de Joigny qui affirme sa volonté de redynamiser son territoire avec en particulier la reconquête de son cœur de ville. L'objectif étant « de refaire du cœur historique de Joigny... le lieu privilégié d'une offre diversifiée de logements réhabilités ».

2.2 – S'agissant de l'intérêt du projet

- Le centre-ville compte environ 1400 logements dont 340 ont été identifiés comme vacants. Les vacances qualifiées de « structurelles » concernent des logements très anciens, dégradés et leur concentration amplifie le phénomène de vacances. Des travaux de rénovation, de restructuration, de mise aux normes sont indispensables.

- La ville de Joigny a fait de la reconquête du parc de logements du cœur de ville un enjeu majeur et une priorité. Avec la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement Urbain (OPAH-RU) elle renforce les moyens qui lui permettent d'apporter son aide aux propriétaires sur les secteurs qui présentent le plus de difficulté notamment sur le secteur sauvegardé.

- Le projet comprend :

- un volet incitatif conforté par la volonté de la collectivité et les mesures d'accompagnement mises en place
- un volet coercitif sur la nature et la qualité des travaux de restauration à réaliser dans un délai prescrit

La non-réalisation de ces prescriptions, pour diverses raisons, pouvant conduire à la cessibilité de l'immeuble par vente amiable ou transfert de propriété par ordonnance du juge de l'expropriation.

La visite de l'immeuble 10.12.14 de la rue Haute des chevaliers conduite et réalisée à la demande de son propriétaire M. RICHEBOURG a permis le constat suivant :

Extérieurement l'immeuble se présente tel qu'il a été photographié dans le dossier. Sa valeur patrimoniale est confirmée (chambranle en pierre, porte en bois sculptée, maçonnerie en pierre de taille/briques pleines, pans de bois couverture en petites tuiles). L'ensemble est dégradé et une réfection s'impose.

La partie habitable du n° 10 a été refaite avec une nouvelle répartition des pièces. Les menuiseries extérieures ont été changées et remplacées pour la plupart par des menuiseries en PVC double vitrage. Des radiateurs électriques neufs à inertie ont été mis en place, le tableau électrique est neuf, la salle de bains, les toilettes, sont de construction récente. Les matériaux utilisés sont de qualité, les boiseries anciennes ont été préservées et décapées pour retrouver leur état naturel. Les poutres au plafond ont également été préservées. La cave voûtée présente un véritable intérêt, les combles ne sont pas aménagés, les couches

de matériau isolant recouvrent en partie le sol. Les tuiles plates sont apparentes L'ensemble correspond aux photographies que le requérant a jointes à son observation dans le registre d'enquête publique. L'appartement sera mis en location dès ce samedi 27 janvier 2024. Interpellé, M. RICHEBOURG précise qu'il effectue ces travaux pendant les Week end et ses congés. Il se fait aider par les membres de sa famille, des amis et a recours à des entreprises professionnelles lorsque nécessaire (électricité par exemple).

Les n° 12 et 14 de l'immeuble sont dans « leur jus ». Quelques huisseries ont été changées par du PVC en double vitrage. Quelques travaux de dégagement ont été entrepris afin de permettre une évaluation des travaux à envisager et des mesures de restructuration des zones habitables. L'ensemble présente une valeur architecturale et patrimoniale certaines (plafond, poutres, moulures, boiseries). Des gravats jonchent le sol, tout est à imaginer et à construire) Les caves sont d'un accès difficile, elles sont imposantes, voutées et ont certainement fait partie à une époque, d'un réseau souterrain communiquant. La toiture nécessite d'être reprise.

M. RICHEBOURG conçoit que la tâche est immense et il insiste sur le fait qu'il y consacre toute son énergie, son temps libre et ses revenus. Il reconnaît qu'il aurait besoin de conseils voire d'une aide financière.

La partie rénovée de l'immeuble devait, selon propriétaire, être remise en location dès le lendemain de notre visite. Le samedi 27 janvier M. RICHEBOURG m'a avisé téléphoniquement qu'il renonçait à accueillir un nouveau locataire dans cet appartement, qu'il souhaite auparavant prendre contact avec les services de la maison de l'habitat et réaliser quelques travaux de consolidation.

Cette visite réalisée dans le temps de l'enquête publique confirme à mon sens l'intérêt du projet porté par la collectivité. La nécessité de rénover ces immeubles qui présentent une valeur patrimoniale est incontestable. La bonne volonté affichée par certains propriétaires peut se heurter à des contraintes administratives, financières, ou techniques. Quant aux propriétaires déficients ils doivent être incités à entretenir ou rénover leur bien. Un encadrement de ces rénovations est nécessaire ainsi qu'un accompagnement des propriétaires.

2.3 - s'agissant du coût et du financement du projet

Le cout global pour l'acquisition de la totalité des emprises foncières objet de la présente opération a été évalué par la Direction régionale des finances publiques de Bourgogne Franche-Comté et du département de la Côte d'or et a été fixé à 311.100 euros. (estimation jointe au dossier).

Dans le cas de la réalisation extrême des mesures d'expropriation, la collectivité doit posséder les moyens de procéder aux acquisitions immobilières inévitables mais doit également être en mesure de réaliser les travaux nécessaires. Faute de pouvoir visiter les logements et par conséquent d'établir des devis précis, elle ne connaît ni l'ampleur ni le coût de ces travaux et ne peut que faire référence à une appréciation sommaire qui les chiffre à 3.100.000 euros. Elle se doit d'afficher une prudente réserve.

Compte tenu de ces critères, ce premier projet de DUP paraît raisonnablement dimensionné. Il permettra à la collectivité d'affiner son dispositif d'aides, dévaluer le potentiel

des mesures incitatives, d'apprécier plus finement le chiffrage du montant de travaux à réaliser dans les immeubles très dégradés, de réfléchir éventuellement à un assouplissement de certaines mesures imposées par le PSMV de manière à rendre les rénovations plus accessibles financièrement sans pour autant négliger la valeur patrimoniale des immeubles.

2.4 - S'agissant de la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme existants

Le projet de DUP s'appuie sur les documents d'urbanisme existants et cités en page 15 du dossier. Il s'agit notamment pour les principaux :

- du SCOT Nord de l'Yonne approuvé en avril 2022
- du PLUI de la communauté de communes du Jovinien approuvé puis modifié le 28 septembre 2022
- du PSVM approuvé le 22 janvier 2016
- Du code de la construction et de l'habitation

Le dossier indique clairement que les travaux prescrits devront respecter les dispositions issues de ces documents et je prends acte de cette affirmation.

3- Analyse bilancielle

L'analyse bilancielle répond à une obligation légale dans ce type d'enquête. Le commissaire se doit de répondre aux questions suivantes :

3.1 – Le projet mis à l'enquête présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt général ?

L'intérêt majeur du projet consiste à reconquérir et revitaliser le centre-ville ancien de la ville de Joigny qui se caractérise par la densité de son bâti, par ses rues étroites, la richesse de son patrimoine architectural, l'état de dégradation évident de nombreux bâtiments inoccupés voire abandonnés.

L'autre intérêt est de lutter contre la mise en location de logements insalubres ou qui ne correspondent pas aux critères définis par la réglementation.

Compte tenu de ces éléments, le commissaire enquêteur considère que le projet présente un caractère d'intérêt général réel et permanent.

3.2 – Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ? Les atteintes ne sont-elles pas disproportionnées ? Existe-il une solution alternative ?

La mise en place du projet résulte du constat que le centre historique de la ville de Joigny présente un certain nombre de bâtiments à la valeur patrimoniale affirmée qui se dégradent progressivement. Pour diverses raisons, manque de moyens financiers, désintérêt, succession difficiles, les propriétaires n'entretiennent plus leurs biens qui deviennent inoccupés et ne répondent plus aux normes en vigueur de salubrité et de sécurité. A terme, sans aucune mesure, ce sont des pans entiers de la vieille ville qui sont menacés.

Le projet consiste à inciter les propriétaires à entreprendre les travaux nécessaires à la rénovation ou la réhabilitation des bâtiments pour rendre à la vieille ville son caractère

exceptionnel, attractif, avec un habitat conforme aux attentes de la population et conforme aux normes en vigueur. Cette méthode qui comprend également l'accompagnement des services mis en place par la collectivité est une alternative à l'expropriation qui n'est pas une fin en soi mais qui peut s'avérer nécessaire.

3.3 – Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ? Le coût financier de l'opération est-il supportable ?

S'agissant de la rénovation ou de la réhabilitation de bâtiments dans le respect de normes répondant à des critères exigeants, les coûts peuvent être importants selon l'état de dégradation des lieux. Le projet constitue une incitation voire une opportunité pour les propriétaires de bénéficier d'un accompagnement et finalement de valoriser leur bien.

La collectivité doit également se donner les moyens de parvenir à ses ambitions si elle devait faire l'acquisition de gré à gré ou sous la contrainte judiciaire des biens et d'en assurer ensuite la rénovation. Le dimensionnement du projet présenté qui concerne cinq structures semble raisonnable. Il permet sur la période déterminée de tester le dispositif d'accompagnement mis en place, de réaliser l'acquisition immobilière si elle était inévitable et d'entreprendre les travaux nécessaires aux rénovations avant de dimensionner sans doute une nouvelle déclaration d'utilité publique sur d'autres immeubles.

3.4 – Le projet présente-t-il des inconvénients d'ordre social ?

C'est plutôt à partir des désordres sociaux constatés (logements dégradés qui dévalorisent l'image de la vieille ville, patrimoine remarquable immobilier qui n'est plus entretenu, logements insalubres etc...) que la ville de Joigny a mis en œuvre un dispositif incitatif d'aides, soutenu par le dispositif de « la maison de l'habitat ». Face à l'inertie de certains propriétaires, la collectivité met en place un dispositif plus contraignant qui vise à réduire ces désordres.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que le projet est de nature à réduire considérablement les désordres sociaux constatés.

3.5 – Le projet est-il susceptible de porter atteinte à l'environnement ? Quelles sont les mesures de compensation envisagées ?

Le projet ne porte pas atteinte à l'environnement. Aucune mesure de compensation n'est donc nécessaire.

3.6 – Le projet est-il compatible avec les documents d'urbanisme existants ?

- Le Plan local d'urbanisme intercommunal du Jovinien qui fait de la reconquête du centre-ville de Joigny un de ses enjeux majeurs

- Ce secteur sauvegardé est devenu Site Patrimoine remarquable

- Le Plan de Sauvegarde et de mise en valeur de Joigny constitue une servitude du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Ces trois documents constituent le socle sur lequel le projet a été bâti. Il est donc compatible.

3.7 – Conclusion générale de l'analyse bilancielle : bilan avantages / inconvénients du projet

Les avantages du projet :

Dans un centre-ville ancien qui présente un patrimoine architectural exceptionnel, la collectivité constate la dégradation progressive de bâtiments qui deviennent vacants, et sur lesquels aucune rénovation et aucun entretien n'est opéré par les propriétaires. C'est l'image même de la ville ancienne qui en pâti avec un évident délaissement immobilier et un désintérêt pour le locatif. Le projet permet de cibler les bâtiments qui font partie du patrimoine architectural de la ville et d'enrayer par l'incitation ou la contrainte la dégradation progressive qui est constatée.

- Il constitue une première étape qui va permettre :

- d'inciter ou contraindre les propriétaires défectueux des biens concernés à entreprendre des travaux de réhabilitation ou de rénovation de bâtiments qui représentent une valeur patrimoniale mais qui sont dégradés et ne correspondent plus aux critères de mise en valeur de la vieille ville,
- d'aider ces mêmes propriétaires à cerner le niveau des travaux à réaliser et leur apporter le soutien administratif voire financier selon les cas.
- d'inciter d'autres propriétaires de ce quartier à réfléchir à la nécessité d'entreprendre des travaux de rénovation ou d'envisager en cas d'impossibilité, un avenir différent pour leur bien en le vendant par exemple à un investisseur ;
- d'amener ces mêmes propriétaires à prendre contact avec la « maison de l'habitat » afin d'étudier ensemble la situation de leur bien au regard des projets en cours et la faisabilité d'une rénovation qui s'avérerait indispensable ;
- de réaliser des rénovations ou réhabilitations de qualité de nature à valoriser le patrimoine existant et redynamiser l'ensemble du quartier.
- d'éviter par l'application de la réglementation spécifique du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV), des rénovations disparates
- d'améliorer la qualité de vie des habitants de la vieille ville en luttant également contre « les marchands de sommeil »
- d'affiner et d'évaluer, l'important dispositif d'accompagnement administratif voire financier mis en place par la collectivité au bénéfice des propriétaires concernés et d'envisager peut-être d'autres procédures de DUP visant d'autres bâtiments du même type.

Les inconvénients du projet :

Le projet à lui seul n'est pas suffisant pour atteindre les objectifs de la ville de Joigny mais il constitue indéniablement une première étape incontournable. Il est contraignant pour les propriétaires qui ne disposent pas des ressources financières pour restructurer des appartements très dégradés et peut conduire à l'expropriation.

Les exigences en termes de qualité de rénovation des bâtiments constituent également un inconvénient mais ces exigences sont indissociables du contexte dans lequel se trouvent ces bâtiments. Il s'agit d'un secteur qui bénéficie du label « site patrimonial remarquable » qui fait également l'objet d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) qui constitue une servitude du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

De ce qui précède, le commissaire enquêteur conclut que les avantages générés par le projet l'emportent nettement sur les inconvénients

4 – Avis

Vu les conclusions motivées précédemment et étant donné que :

- Le dossier présenté au public contient les documents prévus par la réglementation ;
- Le contenu de ces documents permet une bonne compréhension du projet ;
- L'enquête publique a été organisée dans le respect de la réglementation en vigueur et s'est déroulée sans incident ;
- Le public a pu exprimer librement son avis et faire part de ses observations sur le registre ouvert à cet effet, par courrier adressé au commissaire enquêteur ou par courrier électronique ;
- Toutes les observations exprimées ont été présentées au porteur de projet qui y a répondu ;
- Le commissaire enquêteur a commenté l'ensemble des observations déposées par le public ;

- L'analyse bilancielle met en évidence le fait que le projet constitue un outil au service de la collectivité qui devrait lui permettre de faire réaliser par l'incitation, par l'accompagnement ou la contrainte, les travaux nécessaires à la rénovation de bâtiments dégradés de la ville ancienne. Il présente un nombre d'avantages nettement supérieur aux inconvénients qui ne peuvent toutefois être ignorés.

Le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique concernant l'opération de restauration immobilière du centre-ville de JOIGNY

Fait et clos à Magny le 15 février 2024

