



**PRÉFET  
DE L'YONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Service de l'Animation des Politiques Publiques  
Interministérielles et de l'Environnement  
Bureau de l'Environnement**

**Arrêté n° PREF-SAPPIE-BE-2024-147  
du - 8 AVR. 2024**

**déclarant d'utilité publique un premier programme de travaux d'une opération de restauration  
immobilière portant sur cinq immeubles du centre-ville de JOIGNY**

Le Préfet de l'Yonne,

- VU** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 313-4 et suivants ainsi que R 313-23 et suivants ;
- VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU** le décret du 16 mars 2022 portant nomination de Monsieur Pascal JAN, Préfet de l'Yonne ;
- VU** le décret du 22 juillet 2022 portant nomination de Madame Pauline GIRARDOT, Sous-préfète, Secrétaire générale de la préfecture de l'Yonne ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° PREF-SAPPIE-BCAAT-2023-0390 du 14 septembre 2023 donnant délégation de signature à Madame Pauline GIRARDOT, Sous-préfète, Secrétaire générale de la préfecture de l'Yonne ;
- VU** la délibération du conseil municipal de Joigny en date du 27 septembre 2023 approuvant le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du premier programme de travaux d'une opération de restauration immobilière portant sur cinq immeubles du centre-ville de Joigny ;
- VU** le courrier du Maire de Joigny en date du 6 octobre 2023 sollicitant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP du premier programme de travaux de l'opération de restauration immobilière dans le centre-ville de sa commune ;
- VU** l'ensemble des pièces du dossier constitué, conformément aux dispositions des codes susvisés ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2023 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP de l'opération de restauration immobilière du centre-ville de Joigny, du 16 janvier au 2 février 2024 ;
- VU** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, rendus le 15 février 2024, et son avis favorable ;
- VU** le courrier du Maire de Joigny du 11 mars 2024 confirmant la demande de déclaration d'utilité publique ;

**CONSIDÉRANT** que la Ville de Joigny s'est engagée depuis 2020 dans un projet visant à la reconquête et à la revitalisation de son centre-ville ;

**CONSIDÉRANT** que cette volonté a abouti à l'élaboration d'une convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) signée le 17 février 2022, dont l'objectif est de refaire du cœur historique de Joigny le lieu privilégié d'une offre diversifiée de logements réhabilités ;

**CONSIDÉRANT** que dans ce contexte, la commune de Joigny et la Communauté de communes du Jovinien se sont engagées dans une première opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU), pour une durée de 5 ans, jusqu'en février 2027 ;

**CONSIDÉRANT** que malgré les outils incitatifs mis en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU, il subsiste des immeubles identifiés dans un état de dégradation qui justifient la mise en œuvre d'une opération de restauration immobilière (ORI) ;

**CONSIDÉRANT** que l'ORI consiste à imposer aux propriétaires des cinq immeubles concernés, des travaux de restauration et de remise aux normes qui permettront non seulement d'améliorer les conditions d'habitabilité de ces immeubles, mais aussi d'en assurer la sécurité ;

**CONSIDÉRANT** que l'ORI projetée vise à lutter contre l'habitat indigne ou insalubre et permet de réduire la vacance des logements et de pérenniser le bâti existant ;

**CONSIDÉRANT** que l'ORI permet de garantir la réalisation de travaux de restauration sur les immeubles identifiés, en partie dégradés, et leur restauration complète, de façon qualitative et pérenne ;

**CONSIDÉRANT** que cette opération présente dès lors un caractère d'utilité publique ;

**CONSIDÉRANT** que les avantages attendus par l'opération de restauration immobilière sont supérieurs aux inconvénients que ceux-ci sont susceptibles d'engendrer, et que l'atteinte aux intérêts privés n'est pas disproportionnée par rapport à l'intérêt du projet pour la collectivité ;

**CONSIDÉRANT** les motifs justifiant du caractère d'utilité publique de l'opération figurant à l'annexe 1 du présent arrêté ;

**SUR** proposition de Madame la Secrétaire générale de la préfecture de l'Yonne,

## **A R R Ê T E :**

### **ARTICLE 1 – Déclaration d'utilité publique**

Sont déclarés d'utilité publique les travaux prévus dans le cadre du premier programme de l'opération de restauration immobilière portant sur les immeubles du centre-ville de Joigny, situés aux adresses suivantes :

- 10 rue Jean Chéreau ;
- 1 quai Henri Ragobert ;
- 10, 12, 14 rue Haute des Chevaliers ;
- 16 rue Haute des Chevaliers ;
- 15/17 rue Basse Pêcherie – 2 rue Haute Pêcherie ;

conformément au périmètre de ce programme (annexe n° 2), à la liste des immeubles et au programme des travaux par bâtiment (annexe n° 3).

## **Article 2 – Bénéficiaire**

Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique est la commune de Joigny.

## **Article 3 – Arrêt du programme des travaux pour chaque immeuble**

Conformément à l'article L 313-4-2 du code de l'urbanisme, le Maire de Joigny arrêtera, pour chaque immeuble à restaurer, le programme précis des travaux à réaliser dans le délai qu'il fixera et qu'il lui appartiendra de notifier à chaque propriétaire ou copropriétaire.

Les travaux devront être réalisés par les propriétaires des immeubles concernés dans le délai prescrit. À défaut, la ville de Joigny pourra procéder à leur acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation après enquête parcellaire.

La présente déclaration d'utilité publique ouvre un droit de délaissement aux propriétaires, opposable à la commune de Joigny.

## **Article 4 – Compatibilité des travaux avec la réglementation en vigueur**

Les travaux nécessaires à la réalisation de l'opération de restauration immobilière sont soumis à permis de construire en application de l'article R 421-14 du code de l'urbanisme.

Les cinq immeubles d'habitation étant situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable doté d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les travaux seront soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France en vertu de l'article R 313-29 du code de l'urbanisme.

Les travaux doivent être également compatibles avec la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R 313-25 du code de l'urbanisme.

## **Article 5 – Caducité**

Le délai de validité de la présente déclaration d'utilité publique est de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

Le bénéficiaire peut solliciter une prorogation de ce délai, pour une durée qui ne peut excéder 5 ans.

Au-delà de ce délai, si le transfert de propriété n'a pas eu lieu et qu'aucune prorogation n'a été effectuée, le projet devra faire l'objet d'une nouvelle procédure de déclaration d'utilité publique.

## **Article 6 – Publicité**

Le présent arrêté est affiché à la mairie de Joigny pendant une durée minimale de deux mois. L'accomplissement de cette formalité est justifié par un certificat d'affichage établi par le maire.

Il est aussi publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Yonne et mis en ligne sur le site internet des services de l'État dans l'Yonne.

## Article 7 – Délais et voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif (gracieux ou hiérarchique) dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Dijon (22 rue d'Assas, BP 61616, 21016 DIJON), dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou du rejet d'un recours administratif. La juridiction peut être saisie d'un recours déposé via l'application Télérecours citoyens, accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

## Article 8 – Exécution

Madame la Secrétaire générale de la préfecture de l'Yonne et Monsieur le Maire de Joigny sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté et dont copie sera adressée à :

- Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de Sens,
- Madame la Directrice départementale des territoires,
- Monsieur le Responsable de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine,
- Monsieur le Directeur général de l'Agence régionale de santé Bourgogne-Franche-Comté,
- Monsieur le commissaire enquêteur.

Fait à Auxerre, le **8 AVR. 2024**

Pour le Préfet et par délégation,  
La Sous-préfète,  
Secrétaire générale



Pauline GIRARDOT

# ANNEXE 1

**ANNEXE à l'arrêté préfectoral n° PREF-SAPPIE-BE-2024-147  
du 8 AVR. 2024  
exposant les motifs et considérations justifiant  
le caractère d'utilité publique de l'opération**

- améliorer la qualité de l'habitat privé et lutter contre l'habitat indigne, en accompagnant les propriétaires, bailleurs ou occupants, pour la réhabilitation de leurs logements ;
- diversifier l'offre de logements en centre-ville, afin de mieux répondre aux besoins des personnes qui souhaitent s'y installer ;
- renforcer l'attractivité résidentielle du centre historique de Joigny qui comprend du patrimoine bâti ancien qu'il convient de restaurer, dans le cadre du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

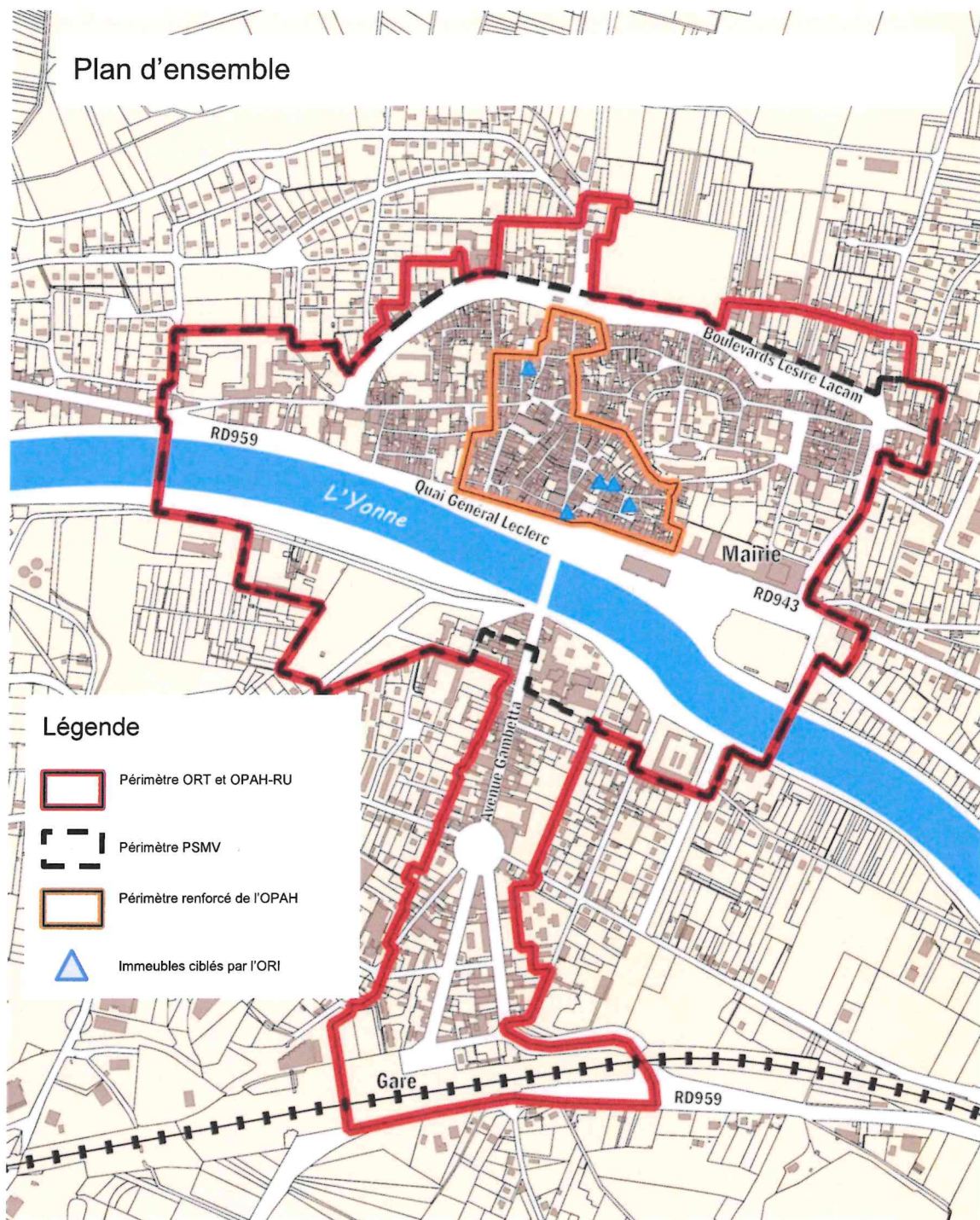
Pour le Préfet,  
La Sous-préfète,  
Secrétaire générale

  
Pauline GIRARDOT



# ANNEXE 2

## Pièce n°2 - Plan de situation des immeubles



# ANNEXE 3

## Pièce n° 3 – Désignation des immeubles concernés & indication du caractère vacant ou occupé des immeubles concernés

Adresses	Référence cadastrale	Surface cadastrale	Nature du bien	Statut de propriété	Occupation
10 rue Jean Chereau	AE 98	187 m <sup>2</sup>	Immeuble d'habitat collectif Niveaux R+1+Combles	Monopropriété	Nombre de logements : 2 dont 2 vacants
1 quai Henri Ragobert	AH 276	53 m <sup>2</sup>	Immeuble Mixte (habitat collectif et activité commerciale) Niveaux R+3	Monopropriété	Nombre de logements : 3 dont 3 vacants  Nombre de commerce : 1 dont 1 vacant
10, 12, 14 rue Haute des Chevaliers	AH 290	380 m <sup>2</sup>	Immeuble d'habitat collectif Niveaux R+1+Combles	Monopropriété	Nombre de logements : 4 dont 4 vacants
16 rue Haute des Chevaliers	AH 218	172 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	Monopropriété	Nombre de logements : 1 dont 1 vacant
15/17 rue Basse Pêcherie 2 Rue Haute Pêcherie	AH 230	490 m <sup>2</sup>	Immeuble d'habitat collectif Niveaux R+1+Combles à R+3	Monopropriété	Nombre de logements : 10 dont 10 vacants

Le relogement des occupants qui pourrait s'avérer nécessaire à la réalisation des travaux prescrits, incombe aux propriétaires des immeubles sous DUP.

Notamment lors de l'enquête parcellaire, en application de l'article R.313-28 du code de l'urbanisme, les propriétaires qui décident de réaliser ou de faire réaliser les travaux devront produire à l'autorité expropriante, la date d'échéance des baux, et s'il y a lieu, les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent, dans les conditions prévues à l'article L.313-7 dudit code.

Un suivi de leur obligation sera cependant effectué dans le cadre de l'animation de l'ORI.

En cas de cession amiable ou judiciaire des immeubles, suite à une défaillance des propriétaires dans l'exécution des travaux, les relogements à la charge des personnes publiques dans ce cas, s'effectueront dans le strict respect des obligations issues des articles L.314-1 et suivants du code de l'urbanisme instaurant un régime de protection renforcée des occupants.