Ville de NIORT

Opération de Restauration Immobilière ORI II – Centre ancien de Niort

Maitre d'ouvrage : Ville de Niort

Enquête parcellaire

du jeudi 9 janvier 2020 à 9h00 au mercredi 29 janvier 2020 à 17h00

Immeubles concernés : 21, rue Brisson et 3, rue Beauchamp

I- Rapport du Commissaire enquêteur

II- Registre des observations

III- Conclusion et avis du Commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur : W. Paulet

INTRODUCTION

Par courrier signé en date du 5 décembre 2019 et portant sur l'ouverture d'une enquête parcellaire en vue de délimiter deux immeubles à acquérir, Madame La Préfète du département des Deux-Sèvres a désigné Monsieur Paulet William comme commissaire enquêteur pour mener à bien cette opération (Voir annexe n°1)

L'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2019 prescrit l'ouverture d'une enquête publique, confirme la désignation de Monsieur Paulet William (Voir articles 1 et 2 de l'annexe 2) et en définit les modalités (Voir articles 3 à 5 et 8 à 10 de l'annexe 2) L'enquête publique s'est déroulée durant 21 jours consécutifs du jeudi 9 janvier à 9h00 au mercredi 29 janvier 2020 à 17h00.

Ce rapport se décompose comme en quatre chapitres :

- Titre I - Procédure et déroulement de l'enquête.
- Titre II- Examen du dossier soumis à l'enquête.
- Titre III – Observations portées sur le Registre d'Enquête Publique.
- Conclusions et avis du commissaire enquêteur.
- En annexe, les différentes pièces citées dans ce dossier.

Titre I- Procédure et déroulement de l'enquête

1°) Siège et horaires des permanences lors l'enquête publique

Comme le commissaire enquêteur était tenu d'assurer une permanence, celle-ci s'est tenue à l'Hôtel de Ville de Niort 1, Place Martin Bastard à Niort aux jours et horaires suivants :

- Jeudi 9 janvier 2020 de 9 heures à 12 heures ;
- Mercredi 15 janvier 2020 de 14 heures à 17 heures ;
- Lundi 20 janvier 2020 de 9 heures à 12 heures ;
- Mercredi 29 janvier 2020 de 14 heures à 17 heures.

2°) Information du public

a) Publication dans la presse : Celle-ci a été faite sous la forme de deux insertions (Voir annexes n°3 et 4) dans les annonces légales dans les temps et délais prévus par la législation :

- La Nouvelle République : le 27 décembre 2019 et le 15 janvier 2020
- Le Courrier de l'Ouest : le 26 décembre 2019 et le 15 janvier 2020.

b) Affichage :

Le public a également été informé du déroulement de l'enquête publique par affichage en extérieur sur un panneau d'information municipal situé Rue de l'Ancien Musée ainsi qu'en Mairie, d'un avis de mise en enquête publique (Voir annexe n°5)

c) Clôture de l'enquête publique :

Les formalités de clôture du seul et unique registre de d'enquête publique ont été accomplies par le commissaire enquêteur le mercredi 29 janvier 2020 à 17 heures en présence de la Responsable du Service d'Action Foncière.

Les observations ou mentions portées, ainsi que leur absence se répartissent de la façon suivante :

- Sur le registre mis à disposition du public en Mairie : 0
- Par voie électronique via deux adresses courriels dédiées, l'une sur le site internet des services de l'Etat des Deux-Sèvres et l'autre vers la Communauté d'Agglomérations du Niortais : 0
- Par courrier : 0

d) Déroulement de l'enquête :

Le commissaire enquêteur a constaté que toutes les pièces du dossier étaient bien mises à la disposition du public permettant la consultation des différents documents.

Il est à noter qu'il n'y a pas eu d'incident lors de l'enquête publique. Durant ses permanences, le commissaire enquêteur n'a reçu qu'une personne, à savoir le propriétaire du 3 de la Rue Beauchamp qui n'a rien consigné sur le registre des observations, tout en lui faisant part qu'il rédigerait prochainement un courrier afin de souligner ses difficultés pour trouver un architecte pouvant prendre en charge son dossier.
A la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur n'avait reçu aucun courrier de ce propriétaire.

e) Réunion publique :

Aucune réunion publique n'a été organisée pendant la durée de l'enquête publique.

Titre II - Examen du dossier soumis à enquête

A) Pièces constitutives du dossier :

Le dossier relié mis à la disposition du public comportait :

- Le courrier de la Mairie de Niort en date du 12 novembre 2019 à l'attention de la Préfecture des Deux-Sèvres demandant l'ouverture d'une enquête publique (Voir annexe n°6)

- Le dossier d'enquête parcellaire selon l'article L 313-4-2 du Code de l'urbanisme spécifique aux deux immeubles faisant l'objet de cette enquête publique et comprenant une notice explicative avec rappel du contexte dont la poursuite de procédure sous la forme d'une mise en enquête parcellaire, un plan parcellaire, un état parcellaire et la délibération du Conseil Municipal en date du 16 septembre 2019 (Voir annexe n°7)

- Le dossier d'enquête parcellaire comprenant un dossier d'enquête préalable à la DUP qui concernait la totalité des huit immeubles et l'Arrêté Préfectoral du 20 janvier 2016 déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière II (Voir annexe n°8)

B) Pièces complémentaires transmises au commissaire enquêteur :

a) Le 18 décembre 2019, lors de sa visite préalable à l'ouverture de l'enquête publique, l'interlocutrice de la Direction de l'Espace Public a remis au commissaire enquêteur :

- L'arrêté n° 2019-1298 fixant le programme de travaux à réaliser dans le cadre de l'ORI, bâtiment sis à Niort 3, rue Beauchamp(Voir annexe n°9)

- L'arrêté n° 2019-1300 fixant le programme de travaux à réaliser dans le cadre de l'ORI, bâtiment sis à Niort 21, rue Brisson(Voir annexe n°10)

b) Le 9 janvier 2020, lors du premier jour d'ouverture d'enquête publique, l'interlocutrice de la Direction de l'Espace Public a remis au commissaire enquêteur :

- Copie d'une lettre en AR datée du 18 décembre 2019 adressée à M. Bonnier afin de l'informer personnellement de l'ouverture d'une enquête publique concernant son bien immobilier sis 3, rue Beauchamp (Voir annexe n°11)

- Copie d'une lettre en AR datée du 18 décembre 2019 adressée à M. Paquet afin de l'informer personnellement de l'ouverture d'une enquête publique concernant son bien immobilier sis 21, rue Brisson.
Cette lettre n'ayant pas été remise par voie postale, a été transmise par une remise en main propre via un agent municipal suite à une demande informelle de la CAN (Voir annexe n°12)

c) En vue de la rencontre prévue le 17 janvier 2020, le Cabinet Urbanis a transmis au commissaire enquête un document concernant la synthèse des échanges avec les propriétaires du 21, rue Brisson et 3, rue Beauchamp (Voir annexe n°13)

C) Contexte, nature et raisons de l'Opération de Restauration Immobilière du centre ancien de Niort-ORI II.

La ville de Niort, depuis plusieurs années, s'est lancée dans des opérations de restauration immobilière de son centre ancien, action qu'elle compte poursuivre, car une opération similaire dénommée ORI III est déjà lancée.

L'opération ORI II concernait initialement huit bâtiments, dont deux font l'objet de l'actuelle enquête publique : l'un situé 21, rue Brisson et l'autre 3, rue Beauchamps.

La motivation essentielle de la Mairie pour ce type d'opération est du au fait que le centre-ville est resté à l'écart du développement d'une agglomération active, notamment en périphérie. Cette mise à l'écart est liée à la fermeture de nombreux commerces de proximité qui apportaient une offre commerciale complémentaire, d'où une amplification de ce désintérêt croissant pour des immeubles anciens dont

l'insuffisance de leur rentabilité locative commerciale allait au détriment de l'occupation résidentielle des étages.

Ainsi le bilan en 2007 pour le centre-ville se présentait de la façon suivante :

- 30% des logements étaient vacants.
- Cette vacance dans certains ilots de l'hyper-centre était supérieure à 50%.
- Existence d'un parc locatif important avec une forte prédominance de studios ou T2 souvent de qualité médiocre.
- Un parc dégradé, habité par des locataires connaissant des difficultés sociales.

Comme stipulé dans l'annexe 8 (Pages 4 et 5) ce bilan dénote « le manque d'entretien, des logements devenus obsolescents et vacants, car inadaptés, à la demande. Pour certains, la dégradation induite in fine, qu'elle soit visible ou non de l'extérieur, est devenue préoccupante en termes de préservation du patrimoine ancien et d'attractivité du centre ville, tant économique, commerciale que résidentielle »

Malgré « la mise en place d'un volet incitatif important avec des aides conséquentes pour soutenir la réhabilitation des logements privés, les propriétaires des immeubles dégradés et vacants de l'hyper-centre où le commerce s'est développé au détriment de l'habitat ne se sont pas mobilisés ». De ce fait, la lutte contre la vacance de logements est devenu un enjeu dès l'année 2007 et a fait l'objet de plusieurs opérations :

- La première OPAH Renouvellement Urbain engagée dès 2007 pour une durée de cinq ans avec une première Opération de Restauration Immobilière déclarée d'utilité publique le 25 janvier 2011 a offert un bilan très encourageant ainsi :

  - 90% des situations ont été débloquées ;
  - 2 parcelles ont fait l'objet d'une expropriation ;
  - 179 logements réhabilités ;
  - 7 millions d'euros investis par les propriétaires ;
  - 5 millions d'euros de subventions.

  Cette première action placée sous l'initiative de l'Etat et de la Mairie de Niort a généré 11 millions d'euros de travaux pour l'économie locale. En parallèle à cette action, la Ville de Niort a investi 60 millions d'euros pour requalifier le centre de la ville en secteur piétonnier.

- Une deuxième OPAH Renouvellement Urbain engagée du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2017 permettait de poursuivre la requalification du parc privé, opération considérée comme indispensable par la Ville de Niort et l'Anah avec pour objectif la réhabilitation de 80 logements de propriétaires occupants et 160

logements locatifs accompagnée d'un engagement de 6 millions d'euros de subventions.

Enfin le choix des immeubles soumis à déclaration d'utilité publique des travaux est fondé sur trois critères, considérés de façon non cumulative, à savoir :

- Dégradation et vétusté des logements ;
- Aménagement d'accès indépendant entre les logements en étage et le commerce situé en rez-de-chaussée ;
- D'être localisé dans l'hyper-centre, ou sur les axes principaux du projet urbain du centre ville.

Il est a préciser que ces opérations visent des objectifs et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, donc les travaux doivent respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et l'ensemble des règles en vigueur dont :

- Décret sur les performances énergétiques ;
- Décret sur les normes d'habitabilité ;
- Articles sur la salubrité et lutte contre le saturnisme ;
- Décret et normes concernant la réglementation électrique ;
- Circulaire sur la sécurité contre l'incendie ;
- Respect des règlements locaux (Plan Local d'Urbanisme, Règlement de voirie, etc.....) comme pour les parties communes (dont les façades, cours, escaliers, rez-de-chaussée et locaux communs) ou privatives (respect des normes dimensionnelles associées à la redistribution des logements, des prescriptions sur les ouvertures et ventilations, les installations de cuisine ou coin cuisine, le gaz et l'électricité, l'équipement sanitaire, et le chauffage)

D) Remarques spécifiques concernant les deux immeubles concernés par la DUP ;

Suite à l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a été sollicité par la Chef de projet et l'avocat du Cabinet Urbanis sis 1, Place Jean Jaurès à Bordeaux (33000 / www.urbanis.fr) qui souhaitaient le rencontrer. Lors de la rencontre en date du 17 janvier 2020 les points suivants ont été abordés et complétés :

- Le Cabinet Urbanis est un organisme qui aide les villes à mener des animations lors d'opérations immobilières dont celles des réhabilitations. En clair, le Cabinet Urbanis assure l'ingineering.

- Les **O**pérations **P**rogrammée d'**A**mélioration de l'**H**abitat – **R**énovation **U**rbaine sont portées par la **C**ommunauté d'**A**gglomérations du **N**iortais qui est le maitre d'ouvrage. Ce type d'opération rentre aussi dans le cadre du **P**lan de **S**auvegarde et de **M**ise en **V**aleur.

- La procédure **O**pération **R**estauration **I**mmobilière est portée par la Mairie qui est le maitre d'ouvrage, car il peut y avoir des incidences foncières.

- Dans le cadre d'une **D**éclaration d'**U**tilité **P**ublique d'**O**pération de **R**estauration **I**mmobilière, la constitution d'un permis de construire par un architecte, et non pas une simple déclaration préalable de travaux, est nécessaire pour l'engagement et la réalisation des travaux aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur. De plus, la présentation d'un permis de construire permet d'obtenir des subventions pouvant aller jusqu'à 40%.

- En clair, la DUP place le propriétaire sous obligation, afin que celui-ci transmette par écrit non pas des intentions, mais des engagements formels complétés d'un échéancier. De ce fait, la DUP surmonte le blocage des propriétaires qui laissent leurs bâtis glisser vers la vétusté à cause de l'absence de travaux d'entretien durant une longue période (Incidence du facteur temps)

- Enfin, lorsqu'un bien immobilier est mis en vente ou vendu, cette opération ne remet pas en question la procédure DUP ORI qui devra être assumée et réalisée par le nouvel acquéreur : la mutation entraine l'obligation de réhabilitation (Ce qui pourrait être le cas du 3, rue Beauchamp)

Titre III – Observations portées sur le registre d'Enquête Publique

Comme indiquait dans le Titre I, alinéa **c,** aucune observation n'a été portée sur le registre d'Enquête Publique (Voir annexe n°14)

Conclusion et avis du Commissaire Enquêteur

Concernant cette enquête publique, le commissaire enquêteur donne :

<u>Un avis favorable sans réserves concernant la cessibilité des ces deux immeubles</u>

Les motivations qui ont conduit à cet avis sont les suivantes :

- 1er) Les différents organismes, Mairie de Niort chargée de l'opération ORI II, et la Communauté d'Agglomérations du Niortais chargée de l'opération OPAH-RU ont largement prévenu les deux propriétaires, et se sont assurés que les informations concernant ces opérations leur étaient bien parvenues.

- 2éme) L'ensemble des explications concernant l'objet et le but de ces opérations ont été transmises avec clarté par l'ensemble des acteurs, y compris le Cabinet Urbanis ayant en charge l'animation de celles-ci, au commissaire enquêteur

- 3éme) La nature de ces opérations de réhabilitation concernant cette DUP rentre dans un esprit de continuité, puisque une opération ORI III est en cours de lancement par la ville de Niort, traduisant la volonté de poursuivre la restauration du centre ville afin de freiner la vétusté liée au facteur temps.

- 4éme) La période d'exécution de l'ORI II devait se clore au 31 décembre 2017, mais celle-ci s'est poursuivie au delà des délais dans un esprit d'ouverture et de concertation dont les propriétaires pouvaient largement bénéficier.

Fait à François le 7 Fevrier 2020
Le Commissaire Enqueteur

Mr William Paulet