

Département de la Haute-Marne

Ville de JOINVILLE

Déclaration d'utilité publique du programme de travaux
de réhabilitation d'immeubles

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE



Enquête du 16 septembre 2015 juin au 15 octobre 2015

Code de l'urbanisme (art.L313-4) : Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.....Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique.

Commissaires enquêteur :

Robert DAVID président, Christian ROUVELIN, Jacques ERARD membres

4 novembre 2015

Sommaire

Chapitre I - GÉNÉRALITÉS ET PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	p 3
Chapitre II - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	p 3
..	
Chapitre III -DEROULEMENT DE L' ENQUÊTE PUBLIQUE.....	p 5
Chapitre IV - ETUDE DE L'OPÉRATION - DESCRIPTION-ANALYSE.....	p 8
Chapitre V - RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	p 11
.	
Chapitre VI - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	p 11
Chapitre VII- OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	p 16
CONCLUSION	p 18
LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT	p 19
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	p 20

Chapitre I - GÉNÉRALITÉS ET PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

I.1 - Généralités

Code de l'urbanisme art L313-4 :

Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre.

Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique.

Par délibération du 17 février 2015 le conseil municipal de Joinville a approuvé le dossier de restauration immobilière portée par la commune de Joinville et a demandé qu'il soit procédé à une enquête publique. La rénovation immobilière projetée concerne une première phase de 11 immeubles du centre ancien de Joinville.

I.2 Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique s'inscrit dans le cadre des textes suivants :

- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment les articles L110-1 et suivants ainsi que les articles R112-1 et suivants
- le code de l'urbanisme, notamment les articles L313-4 et suivants ainsi que les articles R313-23 et suivants
- le code de l'environnement notamment l'article R123-5
- l'article 11 de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005
- le décret 2007-817 du 11 mai 2007 sur les procédures relatives aux opérations de rénovation immobilière.

Chapitre II - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

II-1- Références

Sur demande de M le Préfet de la Haute-Marne du 18 juin 2015 , par décision du 27 juin 2015 N° E15000095/51 M le vice-président du Tribunal administratif a constitué pour le projet de restauration immobilière sur le territoire de la commune de Joinville une commission d'enquête composée comme suit :

M. Robert DAVID président, MM. Christian ROUVELIN, Jacques ERARD membres, M. Yves VAILLANT membre suppléant.

II-2 Dates de l'enquête

Par arrêté n° 2147 du 04 août 2015, Monsieur le Préfet de la Haute-Marne a prescrit la réalisation de l'enquête publique du mercredi 16 septembre au jeudi 15 octobre inclus.

II-3 - Le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique est composé de :

- l'arrêté préfectoral du 04 août 2015
- le registre d'enquête publique
- le dossier proprement dit comprenant
 - une notice explicative
 - liste des 11 immeubles concernés par la DUP
 - le programme de travaux déclarés d'utilité publique
 - l'appréciation sommaire des dépenses d'acquisition et de travaux
 - la délibération du conseil municipal de Joinville du 17 février 2015 approuvant le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du premier programme de travaux portant sur onze immeubles dans la cadre de l'Opération de Rénovation Immobilière (ORI) engagée.

Le dossier est cohérent, suffisant et accessible à la compréhension du public.

II-4 Information du public

Le siège de l'enquête a été fixé dans l'arrêté préfectoral à la mairie de Joinville.

Le dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public à la mairie de Joinville siège de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30 et le samedi de 10 h à 12 h 00.

L'avis d'enquête faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été affiché au tableau d'affichage de la mairie de Joinville et aux endroits les plus fréquentés de la commune.

L'avis d'enquête a été publié dans « Le journal de la Haute-Marne » les 12 septembre et 19 septembre 2015 ainsi que dans « La voix de la Haute-Marne » les 11 septembre et 18 septembre 2015.

II-5 Ouverture et clôture du registre d'enquête

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral , le registre d'enquête déposé à la mairie de Joinville a été coté et paraphé par le président de la commission d'enquête, M David, , et ouvert par le maire de Joinville le 16 octobre jour de l'ouverture de l'enquête.

Le registre d'enquête a été clos par le président de la commission d'enquête le 15 octobre à l'issue de la dernière permanence à 17 h 30, heure de fermeture de la mairie.

Les intéressés avaient la faculté d'adresser leurs observations écrites pendant la durée de l'enquête , par lettre adressée au président de la commission d'enquête domicilié au siège de l'enquête en mairie de Joinville.

II-6 - Rencontres préalables

Le 30 juin 2015, réunion préalable des trois membres titulaires de la commission d'enquête avec M : Anthony Koenig, responsable du service urbanisme de la ville de Joinville.

Le 21 juillet 2015, le président de la commission d'enquête a rencontré le M. Bertrand Ollivier, maire de Joinville.

Le 15 septembre 2015 de 10 h à 12 h deux membres de la commission, MM. David et Rouvelin (M. Erard étant indisponible) ont rencontré , M. Koenig et M. Rémy, collaborateur du bureau d'études en charge du dossier.

Au cours de ces rencontres ont été abordées le contexte général de l'opération immobilière, les procédures déjà mises en œuvre, le choix de la procédure ORI, la communication.

Visite des lieux :

A l'issue de la réunion du 30 juin 2015 , une visite des lieux a été faite :

- rue des Royaux pour les immeubles situés aux n° 32, 22 et 2,
- rue des Marmouzets pour les immeubles situés aux n° 26, 25 et 21
- rue de la Côte du Château pour l'immeuble situé au n° 2
- rue des Capucins pour les immeubles situés aux n° 22 et 28
- rue des Chanoines pour l'immeuble situé au n°1
- rue du faubourg Saint-Jacques pour l'immeuble situé au n° 7

Les immeubles ont été vus de l'extérieur uniquement, à partir des voies publiques.

Chapitre III -DEROULEMENT DE L' ENQUÊTE PUBLIQUE

III.1 Permanences du commissaire enquêteur.

Les commissaires enquêteurs ont tenu les permanences en mairie de JOINVILLE aux jours et heures prescrit par l'arrêté préfectoral :

- le mercredi 16 septembre de 14 h 00 à 16 h 00
- le samedi 19 septembre de 10 h 00 à 12 h 00
- le jeudi 24 septembre de 15 h 00 à 17 h 00
- le samedi 26 septembre de 10 h 00 à 12 h 00
- le lundi 28 septembre de 15 h 00 à 17 h 00
- le samedi 3 octobre de 10 h 00 à 12 h 00
- le mercredi 7 octobre de 15 h à 17 h 00
- le samedi 10 octobre de 10 h 00 à 12 h 00
- le jeudi 15 octobre de 15 h 30 à 17 h 30

Les permanences se sont tenues dans la bibliothèque au premier étage. Il était convenu qu'en

cas de visite de personnes à mobilité réduite, le commissaire enquêteur descendrait dans une salle du rez de chaussée.

Permanence du mercredi 16 septembre de 14 h à 16 h : M. Rouvelin

La première permanence correspond au premier jour de l'enquête.

L'avis d'affichage est présent sur le tableau d'affichage extérieur de la mairie et dans la ville.

Le dossier et le registre étaient disponibles. Pas d'observation transcrite au registre avant la permanence .

Personnes rencontrées lors de la permanence :

Une personne, M. Jean-Marie Del Bonta fils du propriétaire de plusieurs immeubles s'est présentée. A photographié l'ensemble du dossier d'enquête avec son téléphone portable. Il n'a pas noté de remarque sur le registre.

Observation reçue oralement :

:Pas d'observation mais un exposé sur l'habitat locatif à Joinville. Très grande difficulté actuellement pour louer des appartements à des personnes fiables qui payent les loyers et ne dégradent pas les logements. Il est conscient que le nombre d'appartement en sa possession est un vrai problème. Il aimerait bien sûr pouvoir rénover s'il avait la certitude de pouvoir louer. L'objectif de location du personnel du projet CIGEO Bure n'est pas pour maintenant car le projet ne verra pas le jour avant plusieurs années voir plus de 10 ans.

Etc.....

Pas d'observation transcrite au registre pendant la permanence

Nota : cette observation sera traitée avec le courrier remis à la permanence du 15 octobre

Permanence du samedi 19 septembre de 10 h à 12 h : M. David

Personne ne s'est présenté à la permanence. Pas de courrier

Permanence du jeudi 24 septembre de 15 h 00 à 17 h 00 : M. Erard

Mr Jeanmaire Pierre est passé afin d'identifier l'emplacement des immeubles concernés par l'enquête.

Permanence du samedi 26 septembre de 10 h à 12 h 00 : M Erard

Une inscription sur le registre de M. Noroy Laurent : « pris connaissance du dossier d'enquête, félicitations à l'équipe municipale pour le lancement de ce chantier de requalification de la ville et son centre historique ».

Personne ne s'est présenté à la permanence. Pas de courrier

Observation n° 1 dans l'analyse

Permanence du lundi 28 septembre de 15 h à 17 h 00 : M. Rouvelin

Personne ne s'est présenté à la permanence. Pas de courrier

Permanence du samedi 3 octobre de 10 h à 12 h : M. David

Personne ne s'est présenté à la permanence. Pas de courrier

Permanence du mercredi 7 octobre de 15 h à 17 h : M. Rouvelin

Personne ne s'est présenté à la permanence. Pas de courrier

Permanence du samedi 10 octobre de 10 h à 12 h : M. Erard

Passage durant la permanence de Mme. Seclier Aude propriétaire d'une maison 27 rue des Marmouzets, « donne un avis favorable au dossier d'enquête et annexera une lettre avant la fin de l'enquête ».

Nota : cette observation sera traitée avec le courrier remis le 14 octobre

Permanence du jeudi 15 octobre de 15 h 30 à 17 h 30 : M. David

Conditions identiques à celle de la première permanence.

Une personne consultait le dossier à mon arrivée. Une observation orale : « C'est bien, c'est ambitieux »

Nota : observation n°2 dans l'analyse

Un courrier de Mme Aude Seclier à M le Maire de Joinville reçu le 14 octobre. Ce courrier est une demande de renseignements pour des aides concernant l'habitat joinvillois. Ce courrier argumente la nécessité d'aides pour l'amélioration de l'habitat rue des Marmouzets où Mme Seclier possède une maison, non concernée par l'enquête. Courrier en pièce annexe du registre.

Jean-Marie Del Bonta a déposé une lettre datée du 11 octobre 2015 par laquelle il fait part de ses réflexions sur l'enquête et de son opposition sur la déclaration d'utilité publique pour les 5 bâtiments des 2 SCI familiales propriétaires des immeubles. Il a commenté sa lettre sans apporter d'éléments nouveaux. Courrier en pièce annexe du registre.

III.2 Courriers au lieu de l'enquête

Aucun courrier à l'adresse du président de la commission d'enquête n'est parvenu au siège de l'enquête.

Le courrier de Mme Seclier a été déposé, ainsi que celui de M. Jean-Marie Del Bonta pendant la permanence du 15 octobre. A noter que ce courrier comporte « LR avec AR » mais qu'il a simplement été déposé. Ces deux courriers sont annexés au registre d'enquête.

III.3 Clôture du registre d'enquête

Le registre d'enquête a été clos par le président le 15 octobre à l'issue de la dernière permanence à 17 h 30, heures de fermeture de la mairie.

Chapitre IV - ETUDE DE L'OPERATION SOUMISE A ENQUÊTE- DESCRIPTION-ANALYSE

Préambule :

Joinville, 3560 habitants en 2011 a perdu le quart de sa population en 30 ans, (-1000 h) De nombreux logements privés sont vacants. Le centre historique de la ville de Joinville présente une qualité patrimoniale importante et dense du bâti, mais le tissu urbain est dégradé et son occupation sociale en voie de paupérisation.

Les perspectives ouvertes par l'implantation du Centre Industriel de stockage Géologique (CIGEO) situé à une vingtaine de minutes de Joinville laisse envisager un rebond important, avec 200 à 500 emplois créés ou maintenus soit 500 à 1500 habitants.

Outre des créations de logement, la commune souhaite se lancer dans un programme de reconquête de son centre historique aussi bien dans une ambition de qualité du cadre de vie et d'attractivité de l'habitat qu'en termes touristiques et d'image perçue de la ville.

La commune de Joinville s'est classée en tête des 50 dossiers de « requalification » de centre-bourgs retenus par le Ministère du Logement en novembre 2014, ce qui entraîne un effet de levier auprès des financeurs, Etat, Région, Conseil Départemental, GIP.

Par ses atouts touristiques et patrimoniaux, la ville de Joinville a reçu le label « Petite cité de caractère » en 2015.

Nota : Pour compléter l'information de la commission d'enquête sur l'opération, la commune de Joinville a mis à disposition les documents d'études préalables suivants :

- *Étude pré-opérationnelle d'Amélioration de l'Habitat (OAH) de Joinville, phase 1 diagnostic nov 2013*
- *Étude de stratégie d'ORI dans le centre ancien de Joinville nov 2014*
- *Appel à manifestation d'intérêt des centres-bourg, dossier de candidature*

IV.1 Rappel de l'opération

Dans le cadre de la reconquête du centre ancien la ville de Joinville mène une politique active de réhabilitation des espaces publics et privés. Cependant, la dégradation et la paupérisation d'une partie du parc de logements privés n'ont pu être totalement enrayerées. La mise en place de l'opération de rénovation immobilière permettra -si besoin est- de rendre obligatoire l'exécution de travaux de réhabilitation d'immeubles en déshérence et pour certains dans un état d'insalubrité.

IV.2 L'outil ORI

Avec la mise en place de cette opération, les propriétaires qui acceptent d'entreprendre des travaux de réhabilitation de leur immeuble peuvent bénéficier de certaines aides financières des collectivités ou d'incitation fiscales.

Après la déclaration d'utilité publique faisant l'objet de la présente enquête, une procédure

d'expropriation peut être mise en œuvre,, à l'encontre des propriétaires qui refuseraient d'exécuter les travaux qui leur incombent en application des textes et règlements en vigueur notamment :

- le code de la construction
- le règlement sanitaire départemental (RSD)
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

La volonté de la commune est de privilégier l'incitation des propriétaires, plutôt que la procédure d'expropriation.

IV.3 Nature et étendue du projet

Le diagnostic effectué dans l'ensemble du centre ancien fait ressortir que 26 immeubles, d'une surface de bâti d'environ 6 850 m², avec 40 et 45 logements, peuvent être concernés par une Opération de Rénovation Immobilière (ORI).

Ces immeubles se concentrent principalement sur plusieurs rues :

- la rue des Royaux (une dizaine d'immeubles)
- la rue des Marmouzets (5 immeubles au moins)
- la rue des Capucins (quelques immeubles)
- la rue des Chanoines (quelques immeubles)

D'autres rues possèdent aussi des immeubles en déshérence, en nombre moins important :

- rue de la Côte du Château
- rue de l'Auditoire
- rue Notre Dame
- rue Saint Jacques
- rue du faubourg Saint-Jacques
- rue Diderot
- rue Charles Noël
- etc

La mise en place de 2 opérations de Rénovation Immobilière successives est envisagée par la commune, la première, objet de cette enquête, permettant d'en faire une « opération test », la seconde à venir deux ou 3 ans après.

La commune a choisi pour cette première ORI onze immeubles, les plus emblématiques et les plus touchés, dont les propriétaires n'ont pas donné suite aux attentes de la commune malgré des sollicitations appuyées.

Programme de travaux :

Le dossier donne au chapitre 3.1 les prescriptions générales à appliquer avec la liste exhaustive (à la date d'établissement du dossier) de tous les documents législatifs et réglementaires généraux et particuliers à prendre en compte pour les travaux de restauration. Notons que ces documents s'appliquent à tout projet de construction ou de réhabilitation.

Les prescriptions particulières pour chaque immeuble concerné, données dans le chapitre 3.2 découlent d'une vision extérieure de l'immeuble ou des parties communes. Sont précisées le

cas échéant la qualité architecturale de l'immeuble avec les éléments à préserver ou à remettre en état.

Appréciation des dépenses :

Dépenses d'acquisition :

Rappelons que c'est seulement si les propriétaires refusent d'exécuter les travaux, que la commune pourra envisager d'appliquer la procédure d'expropriation, et se rendra propriétaire des biens immobiliers.

Le service des domaines estime globalement à 400 000 € les acquisitions pour les 11 immeubles, non compris les frais de réemploi, d'évictions éventuelles et divers autres frais.

Dépenses de travaux

L'appréciation sommaire des dépenses a été réalisée sur la base d'un document ministériel de méthode d'estimation rapide de coûts de travaux de réhabilitation et à partir d'expérience de réhabilitation déjà menées. Ces estimations sont données à titre indicatif seulement, et ne sauraient engager la collectivité.

Les dépenses de travaux ressortent globalement à 2 490 000 € pour les parties communes et à 1 160 000 € pour les parties privatives, soit un total estimé à 3 650 000 € .

La commune aurait donc à supporter une dépense de l'ordre de 4 050 000 € pour cette première tranche d'ORI au cas où tous les propriétaires refuseraient d'effectuer les travaux.

IV .3 Les actions menées par la commune

Le projet fait suite à une série d'actions dans le centre ancien de la ville où le parc de logement privés a subi une forte dégradation :

- la mise en place d'un pôle communal de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI)
- la lutte contre l'insalubrité avec 4 arrêtés d'insalubrité dont 3 levés suite à travaux
- la mise en place de la procédure d'abandon manifeste (dont 11 en voie de sortie)
- la mise en place de la procédure de biens sans maître (dont 4 bien acquis)
- la réalisation d'une étude de programmation urbaine
- des acquisitions d'immeubles à enjeu en utilisant le droit de préemption
- la mise en place du droit de préemption commercial
- le suivi de l'ensemble des infractions au code de l'urbanisme et au code du patrimoine

IV.4 Les aides attribuées à la commune

Le Conseil régional de Champagne-Ardenne a subventionné au titre de 2015 à hauteur de 900 000 € la commune de Joinville :

123 000 € au titre de la Solidarité Urbaine , pour les aménagements de voirie, la réhabilitation d'un bâtiment communal de la rue des Royaux

800 000 € pour le fonds commun de l'Opération Programmée de Rénovation de L'Habitat (OPAH),

C'est ce fonds commun qui permettra les aides pour la réhabilitation des immeubles soit par les propriétaires, soit par la commune si la procédure d'expropriation est mise en œuvre.

IV.2 La communication sur les opérations d'urbanisme et de promotion de la commune

Sur le plan de la communication, on remarque une communication permanente de la commune de Joinville vers ses administrés et le public en général notamment à travers des articles de presse à chaque « événement », opération patrimoine, attribution des subventions, rénovation de l'habitat, visite de délégations etc. Par ses actions menées, la ville de Joinville devient « une référence » pour d'autres villes du département ou de départements voisins.

Les labels obtenus, « Petite cité de caractère », ou « Village étape » montrent tout l'intérêt porté par l'extérieur à la cité.

Chapitre V - RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La commission d'enquête constate que la participation du public a été très faible pour cette enquête, malgré un grand nombre de permanence, 9 permanences, des jours de permanences diversifiés (samedi matin 4 permanences , lundi 1 permanence, mercredi 2 permanences, jeudi 2 permanences) et l'ouverture des bureaux de ma mairie tous les jours ouvrables et couvrant une grande partie de la journée.

La commission constate que cinq personnes seulement se sont intéressées à l'enquête, une a simplement consulté le dossier, trois ont exprimées un avis positif, une un avis défavorable.

Chapitre VI - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observations positives sur le registre :

« Félicitations à l'équipe municipale pour le lancement de ce chantier de requalification de la ville et de son centre historique ».

« avis favorable à l'enquête »

« C'est bien, c'est ambitieux »

Sans commentaires de la commission

Lettre de Mme Aude Seclier :

Cette lettre est jointe au dossier avec le registre d'enquête.

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous solliciter concernant l'article de presse du 23 septembre 2015 relatant les aides obtenues concernant l'amélioration de l'habitat joinvillois. Je suis propriétaire d'une maison située au 27 rue des Marmouzets à Joinville, dans une rue dont je ne vous décris ni le décor ni l'ambiance... Malheureusement ce n'est pas très encourageant de poursuivre les améliorations de l'habitat sans un coup de pouce de la mairie qui par celui-ci je pense reconnaîtrait la situation critique de ce quartier de Joinville. En terme d'impôts foncier ils sont plus qu'onéreux au regard de l'état plus qu'inquiétant de cette zone de Joinville. De plus, aucune attractivité pour parvenir à louer nos biens. Je me permets donc de vous interpeller sur ce problème déjà visiblement bien pris en compte par vos services. Je trouve dommage que nous regrettions notre investissement dans la ville à cause de ce si dégradant décor d'autant plus que les biens avaient une certaine valeur lors de leur achat et qu'aujourd'hui en toute honnêteté il va falloir bientôt donner de l'argent pour s'en débarrasser.... Je compte sur votre professionnalisme et votre bon sens pour étudier cette situation et surtout pouvoir nous éclairer quant aux dispositions qui seront mises en œuvre au regard de l'enveloppe attribuée. Cela fait vraiment des années que je m'interroge quant à ce problème et que je ne parviens à me poser pour vous l'énoncer.... Aujourd'hui c'est chose faite en espérant maintenant être entendue, comprise et surtout que cette situation va s'arranger....

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes plus respectueuses salutations.

SECLIER Aude, une jeune propriétaire désœuvrée



La lettre de Mme Aude Seclier, si elle n'est pas directement en rapport avec l'objet de l'enquête publique (elle ne concerne pas un immeuble faisant l'objet de demande de DUP) n'en est pas moins intéressante pour faire ressortir ce qui a conduit la ville de Joinville à envisager un projet de restauration immobilière :

« *décor et ambiance rue des Marmouzets* »

« *situation critique de cette zone de Joinville* »

« *aucune attractivité pour parvenir à louer nos biences biens avaient une certaine valeur lors de l'achat et maintenant il va falloir bientôt donner de l'argent pour s'en débarrasser* »

Ce ressenti est celui d'une propriétaire qui souhaite améliorer l'habitat, se faire aider, mais qui manifestement veut une amélioration de l'ensemble d'un quartier sans attractivité du fait de l'état de certains de ses immeubles.

Observations négatives

M. Jean-Marie Del Bonta, co-gérant de deux SCI dont 5 immeubles sont concernés par l'enquête, s'est présenté à 2 permanences, la première, celle du mercredi 16 septembre premier jour de l'enquête ; Après avoir photographié l'ensemble du dossier il a fait oralement un exposé sur l'habitat locatif à Joinville :

« Très grande difficulté actuellement pour louer des appartements à des personnes fiables qui payent les loyers et ne dégradent pas les logements. Il est conscient que le nombre d'appartement en sa possession est un vrai problème. Il aimerait bien sûr pouvoir rénover s'il avait la certitude de pouvoir louer. L'objectif de location du personnel du projet CIGEO Bure n'est pas pour maintenant car le projet ne verra pas le jour avant plusieurs années voir plus de 10 ans. »

Il s'est présenté lors de la dernière permanence le 15 octobre et a déposé une lettre :

Cette lettre est jointe au rapport avec le registre d'enquête.

Une copie intégrale est en pages suivantes .

SCI Les GALMOTCHES / SCI LR
M DEL BONTA Jean-Marie Le Gessan
52300 JOINVILLE LA FOIE
Tel : 0607629046
jeanmariedelbonta@orange.fr

Maire de JOINVILLE
A l'attention de la commission d'enquête
publique sur la commune de JOINVILLE O.R.I
Monsieur le Maire
Place Général Lecière
52300 JOINVILLE

JOINVILLE
le 11 Octobre 2015

LR avec AR

Messieurs,

Nos bâtiments suivants ont des panneaux à vendre, nous n'avons jamais eu une « activité de pillage », de « revendeurs à la découpe qui sont ensuite laissés à l'abandon » et selon les arguments du dossier d'enquête : une « dégradation fortement marquée », « laissés à l'abandon », « lourdement en déshérence » ce qui est faux pour nos bâtiments

- 32 rue des Royaux, immeuble A Vendre achetée 05/1997

- 7 Faubourg St Jacques, maison A Vendre acheté 11/2001 avec 3 petit Valleroy et 11 Fbg St Jacques à qui il sert de garage et de réserve si besoin au locataire, en plus il se trouve hors du centre ancien, alors pourquoi dans ce dossier enquête ?

- 22 rue de Capucins, (idem hors centre ancien) maison A Vendre servant actuellement à la SCI acheté en 11/2003

- 21 rue des Marmouzets, maison A Vendre acheté le 09/2001

L'immeuble au 28 rue des capucins n'est pas à vendre (idem hors centre ancien), acheté 08/1998, le RDC est un local commercial loué par le magasin PULSAR-INTERNITY géré par M DEL BONTA John depuis 1999, l'étage suite à des travaux **la levée des arrêtés** déclarant insalubre à titre **remédiable** pour les parties communes et appartements (jamais nos immeubles n'ont été loués en état d'insalubrité, ce sont des locataires qui ont dégradé et en plus ne payez pas leur loyer) **a été faite en Juin 2014**, l'immeuble a actuellement 3 appartements loués et 4 appartements viennent d'être libérés par des locataires en école d'ingénieur satisfaits de ces appartements.

L'arrêté n°2147 en date du 4 août 2015 concernant cette enquête stipule « **publié dans les endroits fréquentés par le public – en particulier à proximité des immeubles** visés à l'article 1er » nous n'avons vu pas vu ces affichages.
Et cette liste des 11 bâtiments n'a pas été mise dans les parutions des annonces légales

Noté dans le compte rendu conseil municipal du 17/02/2015 « Mme JEAN DIT PANNEL

demande si ces prescriptions ont été remises aux différents propriétaires
M PAQUET reprend que la il s'agit de la déclaration d'enquête publique »

Pourquoi les photos et la liste des 11 bâtiments non pas été données lors du vote au conseil municipal ?

Pourquoi comme le dit Mme JEAN DIT PANNEL Adjointe, n'avoir pas remis ces prescriptions avant aux propriétaires qui pour certains travaillent, vivent dans cette commune pour les informer afin d'y recevoir leurs observations ?

Comment savoir les travaux à prescrire à l'intérieur alors que ces bâtiments n'ont jamais été visité par quelqu'un mandaté de la mairie ?

Pourquoi le dossier d'enquête ne comprend aucune photos des bâtiments pour voir l'état des toitures, des façades ?

De plus, pour continuer à prouver cet acharnement, 5 bâtiments nous appartiennent sur cette sélection de 11 bâtiments sans photos, et ces 5 bâtiments ne correspondent pas aux arguments du dossier et ne sont pas concentrés dans le même secteur

une enquête de gendarmerie à la demande de la mairie sur des propriétaires soit disant indelicats terminée en Juin 2014, nous demandant de visiter nos bâtiments (**prise de photos extérieurs et intérieurs lors des visites de nos bâtiments par les gendarmes**): que nous avons acceptée (nous n'avons rien à cacher) et qui n'a jamais eu de suite de la part de Monsieur Procureur de la République.

Nous nous opposons à la déclaration d'utilité publique pour nos 5 bâtiments. Moi même et les associés de ces 2 SCI familiales s'interrogent d'un tel acharnement. Selon les conseils de notre avocat et de notre Fédération de propriétaires, nous nous gardons la faculté de porter cette affaire devant la juridiction compétente pour acharnement, abus de pouvoir avec demande de dommages et intérêts.

Veillez agréer, messieurs, nos sincères salutations

M DEL BONTA Jean-marie
Le Gérant SCI Les GALMOUCHES et SCI JDF



N B : concernant le parc de bâtiments public très dégradé acquis par la mairie (depuis environ 3,4 ans, soit de - de 10 bâtiments) sans compter tous les autres biens public, les façades et l'intérieur sont de loin de montrer « l'exemple » aux propriétaires tant décrie
De plus, pourquoi des propriétaires bailleurs membre du conseil municipal et des proches ayant des immeubles avec des travaux à refaire ou ne louant pas au conditions évoquées dans ce dossier ne sont-ils jamais inquiété ?

La commission d'enquête ne retient de ce courrier que ce qui concerne l'enquête publique de DUP en particulier :
sur l'organisation de l'enquête :

M Del Bonta indique que « l'affichage dans des endroits fréquentés par le public -en particulier à proximité des immeubles- n'a pas été réalisé ».

L'affichage a été réalisé sur le panneau extérieur de la mairie et aux endroits les plus fréquentés (attestation du maire en pièce annexe). A noter que six immeubles sur 9 concernés par la DUP, dans situés rue des Royaux, rue des Marmouzets, rue de la Côte du Château et rue des Chanoines sont très proches de la mairie.

Les publications réglementaires ont été faites sur 2 journaux du département habilités à recevoir les annonces légales, le Journal de la Haute-Marne et « La voix de la Haute-Marne » .

*« La liste des bâtiments n'a pas été mise dans les parutions des annonces légales »
« pourquoi le dossier d'enquête ne comprend aucune photo des bâtiments pour voir l'état des toitures, des façades »*

La commission d'enquête estime que le dossier mis à l'enquête est réglementaire et conforme.

La commission d'enquête n'a pas de commentaires à faire sur le reste du contenu de la lettre qui ne concerne pas l'enquête DUP à proprement parler.

Chapitre VII- OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D' ENQUÊTE

Concernant la faible participation, la commission estime qu'en matière d'information et de publicité, tout a été fait pour informer et expliquer le projet au public. Cependant, malgré l'information et la publicité faite autour du projet, on peut regretter que toutes ces actions d'accompagnement n'aient pas eu plus d'effets sur la participation du public.

La commission d'enquête retient que le projet fait suite à une série d'actions dans le centre ancien de la ville où le parc de logements privés a subi une forte dégradation :

- la mise en place d'un pôle communal de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI)
- la lutte contre l'insalubrité avec 4 arrêtés d'insalubrité dont 3 levés suite à travaux
- la mise en place de la procédure d'abandon manifeste (dont 11 en voie de sortie)
- la mise en place de la procédure de biens sans maître (dont 4 bien acquis)
- la réalisation d'une étude de programmation urbaine
- des acquisitions d'immeubles à enjeu en utilisant le droit de préemption
- la mise en place du droit de préemption commercial
- le suivi de l'ensemble des infractions au code de l'urbanisme et au code du patrimoine

La commission d'enquête au vu du dossier d'enquête et des documents mis à sa disposition

retient un certain nombre d'éléments qui montrent comment les élus en sont venus à cette opération de rénovation immobilière et comment elle va être mise en œuvre :

- La ville de Joinville, cinquième ville de la Haute-Marne constitue le seul pôle urbain entre Chaumont et Saint-Dizier. Elle joue le rôle de centre-bourg pour la Communauté de Communes du bassin de Joinville. Héritière d'un riche passé historique et présentant un intérêt patrimonial certain, la ville s'inscrit dans un territoire en perte de vitesse sous l'effet d'une désindustrialisation qui a touché l'ensemble de la vallée de la Marne, avec en conséquence une érosion démographique.
- L'implantation prévue à moyen terme du Centre de stockage de déchets radioactifs en couche géologique profonde (CIGEO) à environ 20 km de Joinville va entraîner un besoin de logements pour ses salariés dans le domaine locatif tant public que privé.
- La ville de Joinville et la Communauté de Communes souhaitent répondre à cette demande par la remise sur le marché des logements vacants ou dégradés et situés en centre-bourg ou en centre village. Joinville étant le premier bourg structurant du secteur, elle occupe une situation privilégiée.
- Joinville se préoccupe activement de la redynamisation de son centre au plan commercial et du cadre de vie par des actions déjà reconnues par les labels « Ville étape » et « petite cité de caractère », qui renforcent le potentiel touristique de la ville
- L'opération programmée d'amélioration de l'habitat, modalité renouvellement urbain (OPAH-RU), a pour objectif la rénovation sur 5 ans de 155 logements du parc privé.
- Des démarches actives et volontaires ont déjà été entreprises au niveau de l'habitat privé.
- La mise en œuvre de l'OPAH-RU comporte un volet incitatif pour les propriétaires coopérants, et un volet coercitif pour les propriétaires qui refuseraient .
- La déclaration d'utilité publique (DUP) réglementaire pour cette opération de Rénovation Immobilière (ORI) , permettra si nécessaire, après procédure d'expropriation de prendre la main sur l'opération.
- Le centre ancien de Joinville présente actuellement des immeubles particulièrement dégradés qui donnent une mauvaise image d'une cité ayant un riche passé historique et patrimonial.
- Le dossier de DUP, réglementairement constitué, décrit la situation d'un centre ancien en déshérence, et d'un parc de logements dégradés dans des immeubles qui abritent pour la plupart des logements en location qui ne répondent plus aux conditions d'habitabilité et de confort que les habitants sont en droit d'attendre.
- La commune affiche sa volonté d'aides aux propriétaires par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- Rénovation Urbaine, acceptée et financée tant par l'État que par la Région Champagne-Ardenne.
- La commune veut rendre obligatoire l'exécution de travaux de réhabilitation qui incombent normalement aux propriétaires , mais elle s'engage elle même à prendre la main si ceux ci refusent.
- Avec les aides obtenues, les capacités de la commune sont suffisantes pour mener à bien cette opération, première phase réaliste d'une opération plus globale.
- L'ensemble des immeubles à réhabiliter a fait l'objet de priorités, cette première tranche est cohérente et opportune pour donner une meilleure image d u centre ancien de la ville.

CONCLUSIONS

La ville de Joinville s'est engagée depuis 2006 années dans une réflexion d'ensemble sur l'urbanisme de la cité. La baisse de population constatée devrait être enrayée dans les prochaines années, à condition que les futurs habitants trouvent un intérêt à s'installer à Joinville.

La commune souhaite mener une politique incitative plutôt qu'une politique coercitive mais force est de constater que les actions menées sont insuffisantes pour inciter les propriétaires des certains immeubles du centre ancien à effectuer les travaux qui leur incombent. Les signes de déshérence fortement marqués ne sont pas de nature à attirer de nouveaux habitants.

Le projet de rénovation immobilière, (ORI), par les incitations financières qui y sont liées, est de nature à faire prendre conscience aux propriétaires de la nécessité d'effectuer des travaux dans les meilleures conditions.

Le projet est cohérent et s'inscrit en droite ligne des actions déjà réalisées pour redonner à Joinville des capacités locatives dans un environnement architectural de qualité.

L'État, comme les collectivités locales, par leur aides financières conséquentes ont déjà reconnu le bien fondé de l'opération par laquelle la ville de Joinville vise à accueillir de nouveaux habitants.

L'opération de rénovation immobilière « ORI », objet de cette Déclaration d'Utilité Publique est l'outil adapté pour mener l'opération à son terme soit en convainquant les propriétaires de rénover leurs immeubles, soit en donnant la possibilité à la commune d'être maître d'ouvrage de cette première tranche de réhabilitation justifiée.

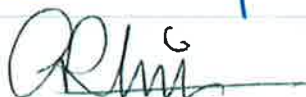
Les conclusions motivées et l'avis font l'objet d'un feuillet séparé.

A Joinville le 4 novembre 2015

La commission d'enquête



Robert DAVID président,



Christian ROUVELIN membre titulaire



Jacques ERARD membre titulaire

Commune de JOINVILLE

Enquête publique Opération de Rénovation Immobilière

ANNEXES AU RAPPORT

Annexe n° 1 Désignation du Tribunal administratif n° E 15000095/51 du 27/ 05 /2015

Annexe n° 2 Arrêté préfectoral n° 2147 du 4 août 2015

Annexe n° 3 Arrestation du maire sur l'affichage

Annexe n° 4 Publications « Annonces légales »

Annexe n° 5 pm Registre d'enquête de la commune de JOINVILLE et 2 courriers reçus

Département de la Haute-Marne

Ville de JOINVILLE

Déclaration d'utilité publique du programme de travaux
de réhabilitation d'immeubles

Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête

Généralités :

La ville de Joinville, cinquième ville de la Haute-Marne constitue le seul pôle urbain entre Chaumont et Saint-Dizier. Elle joue le rôle de centre-bourg pour la Communauté de Communes du bassin de Joinville. Héritière d'un riche passé historique et présentant un intérêt patrimonial certain, la ville s'inscrit dans un territoire en perte de vitesse sous l'effet d'une désindustrialisation qui a touché l'ensemble de la vallée de la Marne, avec en conséquence une érosion démographique.

L'implantation prévue à moyen terme du Centre de stockage de déchets radioactifs en couche géologique profonde (CIGEO) à environ 20 km de Joinville va entraîner un besoin de logements pour ses salariés dans le domaine locatif tant public que privé.

La ville de Joinville souhaite répondre à cette demande par la remise sur le marché des logements vacants ou dégradés et situés en centre-bourg ou en centre village. Joinville étant le premier bourg structurant du secteur, elle occupe une situation privilégiée.

Joinville se préoccupe activement de la redynamisation de son centre au plan commercial et du cadre de vie par des actions déjà reconnues par les labels « Ville étape » et « petite cité de caractère », qui renforcent le potentiel touristique de la ville.

L'OPAH-RU :

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat, modalité renouvellement urbain (OPAH-RU), a pour objectif la rénovation sur 5 ans de logements du parc privé. Une première tranche de 11 immeubles fait l'objet de la présente enquête.

Des démarches actives et volontaires ont déjà été entreprises au niveau de l'habitat privé.

La mise en œuvre de l'OPAH-RU comporte un volet incitatif pour les propriétaires coopérants, et un volet coercitif pour les propriétaires qui refuseraient .

La déclaration d'utilité publique (DUP) réglementaire pour cette opération de Rénovation Immobilière (ORI) , permettra si nécessaire, après procédure d'expropriation de prendre la main sur l'opération.

L'enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée réglementairement, du 16 septembre au 15 octobre 2015 avec une faible participation du public malgré les neuf permanences tenues par la commission d'enquête

Conclusions :

Le centre ancien de Joinville présente actuellement des immeubles particulièrement dégradés qui donnent une mauvaise image d'une cité ayant un riche passé historique et patrimonial.

Le dossier de DUP, réglementairement constitué, décrit la situation d'un centre ancien en déshérence, et d'un parc de logements dégradés dans des immeubles qui abritent pour la plupart des logements en location qui ne répondent plus aux conditions d'habitabilité et de confort que les habitants sont en droit d'attendre.

La commune affiche sa volonté d'aides aux propriétaires par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Rénovation Urbaine, acceptée et financée tant par l'État que par la Région Champagne-Ardenne.

La commune veut rendre obligatoire l'exécution de travaux de réhabilitation qui incombent normalement aux propriétaires, elle s'engage elle même à prendre la main si ceux-ci refusent.

Avec les aides obtenues, les capacités de la commune sont suffisantes pour mener à bien cette opération, première phase réaliste d'une opération plus globale.

L'ensemble des immeubles à réhabiliter a fait l'objet de priorités, cette première tranche est cohérente et opportune pour donner une meilleure image du centre ancien de la ville.

Le programme de redynamisation du centre urbain s'accompagne en toute logique d'un volet habitat, pour des logements qui permettront la mixité sociale souhaitée par la commune.

L'attractivité de la ville et en particulier des logements offerts est une condition indispensable pour attirer de nouveaux habitants.

Cette opération de rénovation immobilière (ORI) vient en continuité des actions entreprises par la commune pour améliorer le cadre de vie.

En conséquence , la commission d'enquête donne **un avis favorable** à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Rénovation Immobilière portant sur un programme de travaux de réhabilitation de 11 immeubles à Joinville .

A Joinville le 4 novembre 2015



Robert DAVID président,

Christian ROUVELIN membre titulaire

Jacques ERARD membre titulaire

