

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE
ORLÉANS QUARTIER CARMES-MADELEINE

Enquête publique du 11 février au 04 mars 2022

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE

| | |
|---|---------|
| 1 GÉNÉRALITÉS | page 1 |
| 1.2 Objet de l'enquête | page 4 |
| 1.3 Cadre juridique | page 4 |
| 2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE | page 4 |
| 3 COMPOSITION DU DOSSIER | page 5 |
| 4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE-OBSERVATIONS DU PUBLIC | page 6 |
| 5 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE, RÉPONSES D'ORLÉANS MÉTROPOLÉ | page 11 |

CONCLUSIONS

Pièces jointes au Tribunal administratif :

- arrêté préfectoral d'organisation de l'enquête publique
- avis d'enquête
- parutions dans la presse (4)
- certificats d'affichage (2)
- certificats de mise à disposition du dossier (2)
- observation reçue après clôture de l'enquête

Pièces jointes à l'autorité organisatrice :

- registres d'enquête (4)
- certificats d'affichage (2)
- certificats de mise à disposition du dossier (2)

RAPPORT D'ENQUÊTE

1 GÉNÉRALITÉS

La métropole Orléans Val de Loire compte environ 274 000 habitants ; elle est la capitale économique, administrative et financière de la Région Centre. Le centre ville d'Orléans intramail en est le coeur historique. Il regroupe environ 15 000 habitants. Son évolution urbaine et immobilière était très préoccupante au début des années 2000.

Un grand projet urbain a été engagé dès ce moment, qui a réussi à transformer et embellir le Centre-ville, notamment sur sa partie Est. Plus récemment il s'est agi de l'étendre à l'Ouest de l'Intramail en s'appuyant notamment :

- sur la vocation universitaire du site de l'ancien hôpital Porte Madeleine dans le cadre de la ZAC Carmes-Madeleine, avec l'installation de la faculté de Droit et Gestion et notamment l'accueil de 4000 étudiants, à l'horizon 2025, ainsi que d'écoles d'enseignement supérieur,

- sur l'amélioration de l'habitat,

- sur la transformation de la rue des Carmes, axe majeur du quartier.

La mise en cohérence pour renouveler le coeur de la Métropole (l'Intramail) contient 6 objectifs clés progressivement mis en oeuvre dont la mise en valeur du patrimoine bâti, tant public que privé et la requalification de l'habitat. Cet aspect du projet s'avère essentiel mais aussi particulièrement complexe puisqu'il dépend de la double initiative publique et privée et qu'il fait se rencontrer les enjeux patrimoniaux avec ceux de la lutte contre l'habitat indigne, le mal logement et la vacance immobilière.

Le secteur du quartier des Carmes concentre un bâti ancien, dense, peu entretenu et à vocation majoritairement locative ayant conduit à d'importantes divisions de logements. Le taux de Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) s'y élève à 11 %, voire même 15 % sur certaines rues. Cela représente environ 400 logements. Au 1er septembre 2016, une dizaine de procédures pour traiter l'habitat indigne (présentant des risques pour la santé et la sécurité des personnes) étaient engagées sur ce secteur.

Par ailleurs, le taux global de logements vacants atteint 14 % (environ 360 logements) sur le secteur du quartier des Carmes, indiquant une inadaptation de l'offre, souvent du fait de sa typologie et de son état. De fait, l'offre de logements y est très spécialisée et essentiellement constituée de très petits logements (T1 ou T1 bis de moins de 20 m²).

Enfin, il existe un enjeu de lutte contre la précarité énergétique car ces immeubles anciens sont très vétustes.



La situation particulièrement problématique de ce quartier lui a valu d'être retenu parmi les 25 projets sélectionnés dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, dont l'objectif est d'aider à la refonte d'espaces urbains dégradés permettant de multiples retombées positives : logements et transports durables, dynamisme économique, mixité sociale, etc.

Les pouvoirs publics ont entrepris depuis plus de vingt ans des actions visant à susciter de la part des propriétaires privés des réhabilitations de logements et immeubles: elles ont partiellement réussi mais s'avèrent insuffisantes.

Une première opération engagée par la Ville d'Orléans s'est déroulée de 1990 à 1993, les résultats de cette première OPAH (opération programmée de l'amélioration de l'habitat) se sont avérés décevants en termes de travaux.

Une deuxième opération OPAH/PST (programme social thématique) a été lancée fin 2000 par la Communauté d'Agglomération Orléans Val-de-Loire, mais à l'issue le bilan dressé faisait état de la persistance de nombreux problèmes dans l'Intramail. Le diagnostic du nouveau PLH (Programme local de l'habitat), établi en 2004, précise que le bilan de cette OPAH « révèle un certain nombre de difficultés dont l'acuité est plus marquée sur le centre historique d'Orléans. Les problématiques qui pèsent sur ces secteurs tendent à montrer la nécessité de procédures plus contraignantes que l'OPAH »

Trois PIG (Programme d'intérêt général) ont été engagés à compter de 2005 dans le cadre du nouveau PLH, approuvé en 2006. Leurs bons résultats en termes de loyers maîtrisés s'expliquent en partie par un programme d'action territorial volontariste en la matière. Leurs résultats sont moins bons en termes de sortie d'insalubrité et de lutte contre le mal logement et la spécialisation de l'offre.

Il a donc été constaté qu'au plan de l'habitat, malgré la mise en oeuvre de ces politiques d'intervention sur le centre ancien notamment à l'Ouest de l'intramail, les résultats obtenus ne sont pas à la hauteur des objectifs. Il est observé une forte résistance de propriétaires à la

requalification de leur bien, malgré un environnement de plus en plus favorable déployé par les actions et les investissements des pouvoirs publics.

Face à cette situation durablement insatisfaisante la Métropole a décidé d'engager plusieurs démarches très structurées au niveau de l'habitat privé avec la mise en place d'une OPAH-RU (Renouvellement urbain) accompagnée d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

L'OPAH-RU et ORI est une nouvelle approche opérationnelle : l'articulation entre l'OPAH-RU et l'ORI est considérée comme l'outil indispensable de traitement durable des immeubles dégradés. L'OPAH de renouvellement urbain constitue un dispositif essentiel pour une opération d'envergure, mais il a paru indispensable de la coupler à une Opération de Restauration Immobilière, un outil coercitif vis-à-vis de nombreux propriétaires qui ont peu de disposition à engager les réhabilitations lourdes et complètes nécessaires sur leur patrimoine. Il s'agit donc de coupler des mesures incitatives et des obligations de travaux complets pour assurer la requalification immobilière. L'ensemble s'appuie sur les mécanismes incitatifs de l'OPAH-RU, incluant les subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat, délivrées sous conditions notamment de performances énergétiques.

L'ORI, à la différence d'autres interventions coercitives (péril, insalubrité,...), intervient vis-à-vis des propriétaires passifs de façon plus large grâce à l'outil de la déclaration d'utilité publique (DUP), en prescrivant des travaux complets sur l'ensemble des immeubles (parties communes et parties privatives) à la fois en termes de lutte contre la dégradation, de remise aux normes mais aussi d'amélioration de l'habitabilité.

Orléans Métropole a souhaité engager dès 2017 une première Opération de Restauration Immobilière sur le Centre Ancien, couplée à une OPAH-RU.

Le choix des parcelles cadastrales soumises à déclaration d'utilité publique des travaux est fondé sur trois critères :

- Une forte dégradation des immeubles, qui rend nécessaires de lourds travaux de réhabilitation,
- Des difficultés d'occupation importantes avec une vacance non négligeable mais aussi parfois une sur-occupation,
- La complémentarité avec les actions d'aménagement engagées au Sud du quartier sur l'îlot de l'hôpital Madeleine.

Une première DUP a été obtenue le 27 février 2018, portant sur neuf parcelles, exclusivement situées rue Porte Saint Jean. Au terme des deux premières années d'animation réalisées dans le cadre de la concession d'aménagement Carmes-Madeleine des résultats significatifs ont été enregistrés et confortent Orléans Métropole et son concessionnaire, dans la nécessité de poursuivre et enrichir la procédure. À ce jour 90 visites d'immeubles, donnant lieu à 90 rapports attestant, ou pas, de la nécessité de réaliser des travaux ont été effectuées. Parmi les immeubles visités 10 ont été retenus au regard de leur état de dégradation, d'éventuelles procédures engagées, et des problématiques de sécurité rencontrées.

Le premier dossier de DUP Travaux a concerné exclusivement la rue Porte St Jean, la deuxième DUP concernera également le reste du périmètre.

Les critères de choix des immeubles concernés sont les suivants :

- Situation dans le secteur de la rue Porte St Jean à proximité des parcelles concernées par la DUP 1, afin de renforcer l'effet positif de l'intervention publique, sur des immeubles révélés par le suivi-animation de l'OPAH-RU numéro 1,
- Immeubles avec des enjeux forts de lutte contre l'habitat indigne et de vacance, ainsi que des objectifs de travaux lourds,
- Immeubles déjà repérés indignes mais pour lesquels l'animation de l'OPAH a été privilégiée dans un premier temps.

Liste des immeubles concernés par la DUP n°2 :

124, rue d'Illiers

37, rue Porte Saint Jean
2, rue de la Grille
7, rue de la Grille
10, place Croix Morin
40, rue Stanislas Julien
13, rue Croix de bois
15, rue Croix de bois
17, rue des Charretiers
6, rue Notre Dame de Recouvrance

1.2 Objet de l'enquête

L'enquête publique d'une durée de 22 jours organisée par la Préfecture du Loiret porte sur la détermination de l'intérêt général du projet justifiant la demande de Déclaration d'Utilité Publique concernant des travaux de remise en état et d'amélioration de l'habitat.

L'objet du présent dossier, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) permet de déclarer d'utilité publique (DUP) des travaux complets à mener dans plusieurs immeubles (article L. 313-4-1 du Code de l'urbanisme).

La présente Déclaration d'Utilité Publique concerne « des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, 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 ».

Les prescriptions de travaux doivent de plus être conformes au règlement de la ZPPAUP, devenue Secteur de Patrimoine Remarquable en 2018, servitude d'utilité publique annexée au PLU d'Orléans.

1.3 Cadre juridique

Art R 313-24 du Code de l'urbanisme pour la composition du dossier.

L'article L313-4 du Code de l'Urbanisme :

« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, 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 soit 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. »

2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

La décision de désignation du commissaire enquêteur N° E21000148/45 émise par le Tribunal Administratif d'Orléans est en date du 31 décembre 2021.

Le 29 décembre j'ai rencontré Mr Bigot, Chargé de la réglementation juridique, Bureau du contrôle de légalité et du conseil juridique de la préfecture du Loiret, qui m'avait déjà transmis le dossier d'enquête par voie électronique. Les dates d'enquête et de permanence ont été définies ainsi que les modalités de publicité et les éléments de l'arrêté et de l'avis d'enquête; les registres d'enquête ont pu être paraphés lors de cette réunion mais pas les dossiers soumis au public.

L'arrêté préfectoral d'organisation a été signé le 18 janvier 2022.

Trois permanences avaient été prévues :

- le mardi 15 février 2022 de 14h00 à 16h00 au 25 rue Porte Saint-Jean ;
- le samedi 26 février 2022 de 10h00 à 12h00 à la mairie de proximité centre-ville d'Orléans ;
- le vendredi 4 mars 2022 de 15h00 à 17h00 à la mairie de proximité centre-ville d'Orléans, correspondant à la date et heure de clôture de l'enquête publique.

En supplément de l'affichage réglementaire à Orléans Métropole, en mairie d'Orléans et sur le site du projet, au 25 rue Porte St Jean sur la vitrine du local dédié au projet, l'enquête a été annoncée sur le site internet de la métropole. Cette annonce comportait un lien hypertexte vers le site de la préfecture où le dossier était en ligne pour la consultation par le public; une adresse électronique, gérée par la préfecture, a été dédiée à l'enquête publique.

Le 20 janvier 2022 j'ai rencontré Mr Moreau, d'Orléans Métropole, en charge du dossier, Mr Vandeville, en charge du dossier pour la SEMDO (Société d'économie mixte pour le développement orléanais) et Mr Aubier de l'agence Citallios, concessionnaire du projet. Il s'est agi d'un échange portant sur les raisons et modalités du projet, le contenu du dossier, et plus particulièrement sur l'animation de la première ORI qui a conduit à la présente ORI. D'un point de vue pratique il a été question des mesures d'affichage et de publicité, de retour des registres d'enquête et des certificats d'affichage. A l'issue de la réunion je me suis rendu dans les locaux de la SEMDO, à laquelle les dossiers d'enquête avaient été transmis, pour parapher ceux-ci. Ce jour j'ai également procédé à une visite partielle des immeubles concernés, que j'ai ensuite complété avant la permanence du 26 février ainsi qu'après la clôture de l'enquête pour une vérification.

Les publications dans la presse de l'avis d'enquête publique ont eu lieu les :

- 03 février dans la République du Centre et le journal de Gien,
- 17 février dans la République du Centre et le journal de Gien.

Le 15 février j'ai vérifié que les affichages réglementaires étaient bien présents sur les lieux prévus.

Chaque propriétaire a été destinataire d'une lettre d'Orléans Métropole l'informant de la tenue de l'enquête publique.

3 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier soumis à l'enquête publique présente l'objet de l'opération, justifiant la nécessité d'une telle opération, les résultats de la DUP 1 obtenus grâce à une animation spécifique, enfin le programme global de la DUP 2 :

- les raisons d'une DUP 2,
- liste d'immeubles, et occupation indicative,
- les prescriptions de travaux d'amélioration d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine,
- documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration,
- délais de réalisation des travaux,
- les fiches présentant les prescriptions particulières affectées à chaque parcelle,
- estimation de la valeur des immeubles avant restauration et estimation sommaire du coût des restaurations.

Le dossier comprenait les éléments suivants :

- Présentation du dossier
- Notice explicative
- Note de synthèse
- Estimation valeur coût des restaurations
- Plans de situation
- Désignation des immeubles
- Caractère vacant ou occupé des immeubles
- Avis du Domaine Estimation sommaire et globale

Le dossier comprenait également l'arrêté d'organisation et l'avis d'enquête.

Avis du commissaire enquêteur :

Le dossier est court mais suffisant pour exposer les divers éléments et enjeux du projet. Il est cependant regrettable que les fiches préconisant les travaux, si elles paraissent adaptées immeuble par immeuble, sont en fait, à quelques détails près, identiques et très générales. Ces préconisations ne semblent pas correspondre à la réalité de terrain et les observations émises par le public montrent que les spécificités de chacun des bâtiments concernés par l'opération ne seraient pas prises en compte avec suffisamment de précision. Il se peut cependant que les critiques des propriétaires ne portent pas précisément sur ces fiches mais sur des documents non inclus au dossier, puisqu'il a souvent été question d'une estimation par une société extérieure non mentionnée au dossier et dont les résultats sont très controversés. Néanmoins les divers textes législatifs et réglementaires auxquels les résultats de travaux devront se conformer sont listés dans le dossier, d'une part; d'autre part le processus d'animation de cette opération, au vu des retours de la DUP 1et de la réponse ultérieure du demandeur, est un accompagnement, et s'adapte à la réalité rencontrée. Par ailleurs il n'est pas pensable que soient demandés des travaux injustifiés, si l'état des logements s'avère en conformité avec les textes précités. Il me paraît donc, au vu du dossier puis des réponses d'Orléans Métropole, que les craintes manifestées par un certain nombre de propriétaires quant à l'étendue des travaux demandés ne sont pas objectivement justifiées au seul vu du dossier et du projet dans son état actuel.

4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE - OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique du 11 février au 4 mars 2022 ayant pour objet l'obtention éventuelle d'une DUP pour les travaux de l'opération de restauration immobilière de 10 immeubles dans le quartier des Carmes-Madeleine à Orléans, demandée par Orléans Métropole et organisée par la préfecture du Loiret, s'est déroulée ainsi que prévue par l'arrêté d'organisation. L'ambiance générale dans laquelle s'est déroulée cette enquête a été très bonne ; 12 personnes, dont 10 propriétaires, sont venues rencontrer le commissaire enquêteur au sujet de l'opération projetée. Il faut également noter l'excellent accueil des différentes personnes en charge des lieux de permanence. En mairie annexe d'Orléans, place de la République, la salle dédiée à l'enquête était située au premier étage, faute de mieux. Les secrétaires venaient systématiquement annoncer l'arrivée de nouvelles personnes désirant s'entretenir avec le commissaire enquêteur. Pour une personne ayant des difficultés à se déplacer, un bureau, petit mais suffisant, a été prêté pour l'entretien. Cette manière de procéder a permis de gérer au mieux les temps des 2 permanences dans ce lieu.

En effet au vu du déroulement de l'enquête publique précédente sur le même sujet il avait été convenu avec l'autorité organisatrice de ne pas trop charger la présente enquête en temps de permanence. La présence de vacances scolaires au milieu de celle-ci avait incité à y accorder 3 semaines plutôt que les 15 jours minimum réglementaires. Les permanences avaient été réparties en trois sur la durée totale mais limitées à deux heures chacune. Si la première permanence a été très calme avec seulement 3 personnes, les deux suivantes bien que suffisantes, ont été très soutenues.

Le vendredi 4 mars, la fin de la dernière permanence correspondant à la fin de l'ouverture de l'enquête, j'ai emporté le dossier et le registre de la mairie annexe, place de la République. Mr Moreau s'est rendu à la permanence, nous avons pu échanger quelques informations concernant le déroulement de l'enquête et les observations émises. Je l'ai informé que je rédigerai un document de synthèse afin d'obtenir des réponses en lien avec des interrogations survenues en cours d'enquête et quelques éléments d'observation du public. Mr Moreau m'a adressé en courrier recommandé les trois autres registres le 8 mars, ils m'ont été remis le samedi 12. Ceux-ci n'avaient pas été clos, de même que le premier, aussi, conformément au Code de l'Urbanisme pour le cas présent, j'ai clos ces trois registres dès réception.

Mr Moreau m'a informé ultérieurement à la clôture de l'enquête qu'un document relatif à l'enquête publique avait été glissé sous la porte de la mairie annexe et découvert le samedi matin à l'ouverture de celle-ci. L'enquête publique étant close le vendredi 4 mars à 17h00 selon l'arrêté préfectoral et la dernière permanence, du même jour, se terminant à 17h00, ce document n'a pu être déposé qu'après la fin de l'enquête pour le public et n'est donc, en toute rigueur, pas recevable.

Deux personnes venues en permanence le 26 février avaient déclaré vouloir écrire tranquillement leurs observations et les apporter pour qu'elles soient annexées au registre d'enquête mais elles ne l'ont pas fait dans le délai imparti. Ce document (précité) a été remis après la fin de la dernière permanence qui était également l'heure de clôture de l'enquête prévue par l'arrêté d'organisation. En toute rigueur donc ce document ne peut être pris en considération. Les personnes rencontrées lors de l'entretien, dont l'auteur de ce document, ne m'avaient pas parues opposées au projet ; l'entretien, même s'il portait sur des critiques du dossier et du programme des travaux demandés, s'étant déroulé dans un climat très paisible et sous forme de questions de ces deux personnes et réponses du commissaire enquêteur. Il s'avère à la lecture du document qu'il remet en cause le choix de leur immeuble dans le cadre du projet et demande son retrait du périmètre de la DUP. Par ailleurs les éléments de ce document coïncident, sur un plan plus général, avec ceux d'autres observations. Cet immeuble avait été vu lors d'une visite préalable, néanmoins je suis retourné sur place afin de juger si les critiques émises par cette observation tardive étaient justifiées. Je dois écrire que le choix d'insérer le bâtiment concerné dans le cadre de l'obligation de travaux me semble, au vu de l'extérieur, parfaitement justifié. Sur la façade seules les fenêtres en PVC semblent correctes, peut-être sont-elles en accord avec le reste de l'aménagement intérieur, mais la façade elle-même justifie d'une réfection car elle contraste par sa vétusté avec la plupart des bâtiments alentour, plus récents et entretenus.

Aucun des propriétaires rencontrés ne s'est prononcé, lors des permanences, ouvertement comme défavorable à l'opération de restauration immobilière. Certains sont très favorables à la DUP afin de faire bouger les copropriétaires éventuels qui ne veulent pas engager de travaux. Si aucun n'est défavorable il faut cependant nuancer selon trois critères :

- certains font état de difficultés pour trouver les entreprises compétentes pour réaliser les travaux demandés dans les règles de l'art et sont donc inquiets des délais prévus par le dossier ,
- par ailleurs, et cela rejoint un sujet évoqué lors de la réunion du 20 janvier, les travaux prévus par le dossier ne semblent pas suffisamment précis et justifiés. 4 personnes ont, en particulier, critiqué le travail d'évaluation de l'état des appartements et des travaux à effectuer ; pour l'une d'entre elles il aurait été impossible de visiter l'ensemble des appartements de son immeuble.

- coût des travaux

Note du commissaire enquêteur : suite aux réponses d'Orléans Métropole il s'avère que le programme des travaux ne devrait être définitivement déterminé qu'ultérieurement, pourtant les propriétaires semblaient avoir déjà un programme de travaux plus détaillé que celui inclus au dossier.

Observation de Mme Noëlle Charpentier, 124 rue d'Illiers

- la situation actuelle est bloquée dans l'immeuble
- que la DUP permettra enfin de débloquent les travaux

Observation de Mr De Sousa :

Le samedi 26/02/2022 Mr De Sousa Texeira (plus N° de téléphone personnel)

Avis du commissaire enquêteur : Mr De Sousa est venu en permanence signaler qu'il avait acheté un immeuble, ou plus exactement une partie d'immeuble, visée par le projet de DUP, au 13 rue de la Croix de Bois, et qu'il avait déjà déposé une déclaration préalable portant sur celui-ci.

Observation de Mme Aurore Clouvet :

Objet : requalification du centre ancien

Copropriété : elle se compose de :

- 4 logements appartenant à la SCI Bruvel (M. Edouard)
- 1 logement acquis par M. Edouard (frère du précédent)
- 1 logement, N° 3, en triplex appartenant à Clouvet Q.
- 1 garage, propriété de la SCI Les Grillons (Mme Grécourt)

Le propriétaire des 5 logements est défaillant depuis l'acquisition de ceux-ci en août 2013. Redevable d'environ 18000 € au titre de charges de copropriétés, il a été contraint par le cabinet Pierrat (administrateur judiciaire depuis le 15.04.2015) de vendre 1 de ses 5 appartements à son frère M. Edouard. La SCI s'est acquittée de ses dettes en août 2021.

Une assemblée générale a eu lieu le 01.10.2021 au cabinet Pierrat mais ni la SCI Bruvel, ni M.Edouard ne se sont présentés.

Depuis août 2013 aucuns travaux n'ont été engagés sur cette copropriété, faute de pouvoir les financer.

Une assemblée générale aura lieu le 29.03.2022 avec le nouveau syndic : l'agence Bourgogne Orléans.

Je suis très réticente à engager des travaux d'importance si les autres copropriétaires ne paient pas leurs charges. J'ajoute qu'il m'est impossible de louer mon appartement (en bon état et vacant depuis 2 ans) à cause de l'environnement désastreux (poubelles qui débordent, encombrants stockés dans la cour commune, boîtes aux lettres détériorées, trafics en tous genres). Certains de ces logements sont insalubres et occupés par des personnes vulnérables.

Préconisations de la SEMDO

1° sur la copropriété

- le ravalement de la façade est nécessaire, mais l'isolation par l'extérieur est impossible (voir l'avis de l'architecte des bâtiments de France, qui souhaite conserver les briques et le bois de charpente apparents, bien qu'en très mauvais état).

- la réfection de la toiture risque d'être beaucoup plus onéreuse car elle ne se prête guère à une isolation efficace.

- changement des volets et fenêtres en PVC qui sont en très bon état au profit du bois : cela n'apportera rien de plus aux occupants. Rien ne sera gagné au point de vue isolation, sauf un coût élevé pour les propriétaires.

Je soulignerai que l'immeuble au 1, rue des charretiers, jouxtant le nôtre est, lui, pourvu de fenêtres et volets en PVC. Le montant économisé sur ces travaux serait mieux employé ailleurs (réfection du mur mitoyen avec la copro. précitée). De plus, il s'avère que ces travaux de façade ne sont pas subventionnables, car notre immeuble se trouve EN RETRAIT de la rue, mais ils seraient tout de même obligatoires, car VISIBLES de la rue. Quelle incohérence !

- problèmes d'étanchéité, mon appartement est parfaitement sain. Seuls les logements appartenant à la SCI Bruval sont humides. Cela est dû à un manque de ventilation. Des travaux d'étanchéité ne sont donc pas nécessaires à l'échelle de l'immeuble.

2° sur mon appartement

- les garde-fou seront installés, pour une meilleure sécurité des occupants.

- le changement de la porte d'entrée n'est pas urgente mais se justifie davantage que le changement des volets.

- chaudière : j'envisage son changement, dans le but de faire des économies d'énergie, et de préservation de l'environnement.

Coût de l'opération

- Les coûts sont, de mon point de vue, largement sous-évalués par l'étude Soliha, ce qui engendre une participation beaucoup plus importante de ma part.

Financement et subventions

- Plus ou moins importantes selon les travaux, les subventions seront loin de couvrir les dépenses.

- Je risque d'avoir beaucoup de difficultés à financer ces travaux :

- je n'ai pas droit au P.T.Z., car mon logement est inoccupé, faute de locataire convenable, donc pas de loyer encaissé.

- pas de subvention pour les façades car immeuble en retrait de la rue.

- prêt en cours pour financer ma résidence principale et ressources limitées ; travail à mi-temps.

Observation de Mr Naquin, SCI Turance, 6 rue Notre dame de recouvrance :

Nous avons acheté, avec mon épouse, le bâtiment il y a 5 mois à peine.

Nous avons fait des devis pour rénover l'extérieur et l'intérieur du bâtiment (environ 130000 € de budget intérieur et à peu près autant à l'extérieur). Je suis en rapport régulier avec la SEMDO. J'ai sélectionné la société RPL pour faire les travaux et ils ont des délais à plus de 14 mois d'attente.

Je peine à trouver un prestataire qui pourrait les remplacer car peu de sociétés sont capables de faire de l'enduit à la chaux non mécanisé, du pan de bois et de la pierre. Je vais sans doute être contraint de prendre une autre société plus chère.

Je suis par ailleurs contraint par des travaux de ventilation lourds à l'intérieur.

Je n'ai pas bien compris la « pression » du courrier reçu d'enquête publique au regard du travail à faire, des budgets et des délais des prestataires qui sont encore plus tendus avec la crise Covid 19.

Enfin, je ne trouve pas normal que la ville d'Orléans ne propose pas de solution de relogement à mes locataires qui vont subir des perturbations lors des travaux et des hausses de loyer.

Observation de Mr Viron Patrice, 15 rue de la Croix de Bois

Je vais faire le maximum pour être là vendredi 4 à 17h au sujet de mon immeuble pour la réalisation demandée par la ville.

Avis du commissaire enquêteur : Mr Viron est donc venu lors de la permanence du 4 mars, à 16 h 30 ce qui lui a laissé une demi-heure pour exprimer ces observations, temps qui s'est avéré suffisant. Cependant celui-ci n'a pas voulu écrire sur le registre. Mr Viron ne s'est pas prononcé comme opposé au projet cependant il n'est pas d'accord avec l'amplitude des travaux demandés. Selon lui les appartements qu'il possède au 15 rue de la Croix de Bois sont en bon état à l'exception de deux d'entre eux.

Observation de Mr De Truchis Christian, syndic bénévole du SDC 13 rue de la Croix de Bois.

Ayant pris connaissance de l'enquête publique diligentée par la préfecture du Loiret, j'ai cru que celle-ci concernait la partie de sud de notre résidence, celle-ci ayant été murée pour cause d'insalubrité (cf croquis).

M'étant déplacé à la mairie de proximité j'ai pu constater que cette enquête portait sur des travaux de restauration et de rénovation concernant la totalité de la résidence et en particulier la porte donnant sur la rue Croix de Bois.

Compte tenu du fait que la partie « insalubre » vient d'être rachetée par un promoteur restaurateur qui va procéder à la restauration de ce premier ensemble, nous sommes tout à fait satisfaits de savoir que des travaux de rénovation peuvent être également engagés sur la partie actuellement habitée par les autres propriétaires (8 logements + 2 garages).

En 2019/2020 nous avons été contactés par un organisme public pouvant attribuer des aides et des subventions pour procéder aux travaux nécessaires. La situation d'insalubrité d'une grande partie de la résidence a empêché toute analyse plus approfondie de la situation.

Le 26/03/22, j'ai convoqué, en ma qualité de syndic bénévole, l'assemblée générale au cours de laquelle le nouvel acheteur des lots « visés » nous exposera ses projets de rénovation ; les références connues de ce restaurateur étant particulièrement bonnes, nous sommes confortés dans notre souhait de voir l'ensemble de notre copropriété remise en état, celle-ci se trouvant proche du futur campus universitaire (ancien hôpital) pourra ainsi retrouver une valeur immobilière satisfaisante.

Enfin, nous signalons qu'en 2020/2021 des travaux de rénovation du bâti et de la cage d'escalier du bâtiment A (sur la rue) ont été entrepris et menés à bien par des artisans professionnels très qualifiés.

Nous sommes donc tout à fait disposés à reprendre des contacts avec les organismes pouvant financer les travaux futurs.

Note du commissaire enquêteur : l'observation de Mr De Truchis comporte un schéma succinct de la composition de l'immeuble.

5 DOCUMENT DE SYNTHÈSE

Bien que non explicitement prévu pour ce type d'enquête j'ai jugé utile de transmettre au demandeur une synthèse du déroulement de l'enquête reprenant l'intégralité des observations du public ainsi que certaines questions soit pour confirmation de certains éléments, soit pour éclaircissement de certains points, en particulier relatifs aux interrogations du public qui s'est exprimé au cours de l'enquête.

Extraits du document de synthèse et réponses de Orléans Métropole (titrées en caractères gras):

- le dossier mentionne l'historique et les critères pris en compte pour déterminer le périmètre des immeubles soumis à la DUP. Cependant il fait état de 30 immeubles susceptibles d'être concernés or l'opération ne porterait que sur 10 d'entre eux. Serait possible de connaître plus précisément pourquoi cette limite à 10 ?

Choix des immeubles en DUP 2 d'ORI :

Plusieurs facteurs ont conduit aux choix des immeubles listés dans la DUP 2 d'ORI : l'implication des propriétaires dans la réhabilitation de leur bien et l'état apparent des façades et des parties communes sans les avoir visitées parfois.

Pourquoi 10 immeubles alors qu'il est fait état de 30 ?

Il a été relevé un potentiel de 30 immeubles à placer sous DUP d'ORI sur l'ensemble du périmètre. Afin de permettre une réhabilitation de ces immeubles, il a été décidé de mettre en place 3 DUP de 10 immeubles à chaque fois sur toute la durée de l'OPAH-RU (2019-2024). La première DUP est en place depuis 2018 et aujourd'hui nous sollicitons la mise en place de la 2ème.

- 2 propriétaires ont montré la lettre reçue d'Orléans métropole les informant de l'enquête publique et les incitant à y participer. Pourriez-vous confirmer que tous les propriétaires ont reçu le même courrier ? En complément quelles ont été les autres mesures de publicité effectuées en supplément de la publicité purement réglementaire ?

Envoi de courriers aux propriétaires :

Je vous confirme qu'un courrier a été envoyé à tous les propriétaires concernés par les immeubles en ORI. Ce qui n'était pas une obligation mais une demande que vous avez formulée le 20 janvier lors de notre rencontre.

Publicité liée à l'enquête publique :

Suite à votre sollicitation, l'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site d'Orléans-Métropole.

- concernant les délais pour les travaux prévus d'être intégrés à la DUP, à quoi correspondent-ils : début ou fin des travaux ? Quelles conséquences pour les propriétaires en cas de non respect ? Sont-ils définis d'une manière impérative ou pourraient-ils être rallongés pour tenir compte des éventuelles difficultés, notamment délais d'intervention des entreprises ?

Les délais :

La Métropole et son concessionnaire/opérateur ont choisi d'accompagner chaque propriétaire en fonction de leur situation personnelle, de la nature de l'immeuble et de la réalité des travaux à réaliser. C'est uniquement après ce long travail d'accompagnement qui n'aboutirait à aucun projet de réhabilitation, qu'il est engagé l'enquête parcellaire. Par exemple l'enquête parcellaire concernant l'ensemble immobilier du 11 et 13 rue Porte Saint Jean a été sollicitée après 2 ans d'animations renforcées auprès du propriétaire et de son potentiel acquéreur.

J'ai repris contact par courriel avec Mr Moreau afin d'avoir quelques précisions supplémentaires :

- concernant les délais pour les travaux prévus d'être intégrés à la DUP, à quoi correspondent-ils : début ou fin des travaux ? Quelles conséquences pour les propriétaires en cas de non respect ? Sont-ils définis d'une manière impérative ou pourraient-ils être rallongés pour tenir compte des éventuelles difficultés, notamment délais d'intervention des entreprises ?

Le délai :

Lorsque la préfecture délivrera l'arrêté préfectoral de DUP 2 d'ORI (valable 5 ans), la Métropole délibérera ensuite pour donner aux propriétaires de chaque immeuble, un délai dans lequel les travaux demandés seront à réaliser (entre 15 et 18 mois de délai lors de la 1ère DUP). Même si dans l'absolu ce délai doit être respecté, en réalité c'est l'accompagnement personnalisé et adapté à la situation de chaque propriétaire qui déterminera la limite de l'animation d'ORI.

- 4 personnes m'ont parlé de travaux demandés par le projet assez précis or ainsi que je l'avais souligné lors de notre réunion du 20 janvier les 10 fiches travaux du dossier, une par immeuble, sont très imprécises. Le public m'a également parlé d'une évaluation par une société "Soliha" dont il n'y a aucune trace dans le dossier, j'ai donc fait le rapprochement. Le résultat de l'intervention de la société a été très critiqué. Dans votre réponse à une question se rapportant à la sélection des immeubles soumis à la procédure de DUP vous dites que certaines parties n'ont pas même été visitées. Il semblerait, d'après les entretiens, que la société Soliha ait procédé de même c'est à dire sans avoir pu visiter les locaux, ou seulement partiellement. Ceci amène les questions suivantes:

- qu'est-ce que la société Soliha, quel lien avec le projet, avec Orléans Métropole, qu'a t-elle fait, comment et surtout quelle valeur juridique (contrainte ou future contrainte, simple constat..), quelles implications, cette intervention de la société a t-elle dans le cadre du projet?

Intervention de Soliha Loiret :

Soliha Loiret est mandatée par le groupement SEMDO/CITALLIOS pour s'occuper de la partie animation classique de l'OPAH.

Suite à la signature d'une convention partenariale, Soliha Loiret est également mandatée par la Caf du Loiret pour visiter et diagnostiquer les situations de non-décence dans le périmètre de l'OPAH-RU.

C'est à ce titre que les propriétaires des immeubles proposés en DUP 2 d'ORI ont bénéficié d'un premier accompagnement avant que leur bien soit proposé dans la DUP 2 d'ORI. Les

désordres constatés et les aides disponibles ont été exposés aux personnes lorsque les accès aux logements étaient autorisés.

Les éléments retenus après analyse au cas par cas des situations, ont conduit aux choix des immeubles proposés: manque d'implication des propriétaires, nombre d'arrêté de mise en sécurité délivrés par le Maire (15 rue Croix de Bois), état apparent des façades et des parties communes etc.

- à quel moment et selon quelle procédure, sur quels critères, la décision d'expropriation, en cas de nécessité, serait-elle prise?

Mise en place de la procédure d'expropriation :

La procédure d'expropriation est mise en place uniquement lorsque le temps accordé à l'accompagnement du propriétaire n'a pas permis à celui-ci de s'inscrire dans un projet de réhabilitation réaliste de son immeuble. C'est alors uniquement à ce moment que l'enquête parcellaire est engagée.

- j'ai par ailleurs compris que la liste des travaux à faire pour chaque propriétaire lui serait remise au moment de l'enquête parcellaire. Si cette liste des travaux n'est pas encore remise aux propriétaires à la date présente pourquoi les propriétaires rencontrés font état d'une liste de travaux qui, semble-t-il, leur aurait déjà été remise? Comment sera dressée cette éventuelle liste des travaux à faire, par quel intervenant?

Liste de travaux à réaliser :

Une fois la DUP d'ORI obtenue, une visite de chaque logement, de chaque partie commune, sera demandée afin de confirmer ou non et de préciser la présence de dégradation, de normes obsolètes et de tous manquements au RSD. Un cahier des charges précis sera alors établi pour chaque immeuble par le groupement SEMDO/CITALLIOS, en lien avec les propriétaires.

Ces derniers seront également accompagnés par tous les experts nécessaires à l'élaboration de leur projet : un inspecteur d'hygiène et habitat de la ville d'Orléans pour les normes d'habitabilité, un instructeur des autorisations d'urbanisme d'Orléans pour le respect du projet avec le PLU (et avant le dépôt du PC), d'un expert patrimonial pour les façades et de Soliha Loiret pour les demandes de subventions.

Tout cela avant même l'ouverture d'une éventuelle enquête parcellaire (voir plus haut).

À Orléans,
le 02 avril 2022,

original signé

CONCLUSIONS

Depuis 1990 la ville d'Orléans a engagé diverses opérations de rénovation urbaine dont les résultats sont visibles mais ne sont pas partout totalement satisfaisants. Notamment l'hôpital Madeleine d'Orléans, transféré à La Source au sein du nouvel hôpital régional, a libéré un site offrant l'occasion de développer un nouveau quartier articulé autour de logements et de programmes d'enseignements supérieurs et universitaires en Centre-Ville. Cette opération entraîne la transformation de l'ensemble du quartier Carmes-Madeleine touchant à tous les aspects fondamentaux de la ville : espaces publics, façades, habitat, mobiliers urbains, commerces, équipements, logements, transports.

Le secteur concentre un bâti ancien, dense, peu entretenu et à vocation majoritairement locative ayant conduit à d'importantes divisions de logements et qui présente un nombre certain de problèmes (vacance, salubrité, non décence, manquement au RSD, performance énergétique).

Afin d'améliorer l'habitabilité de ces logements, de permettre leur rénovation et leur requalification, Orléans Métropole a mis en place en 2019, une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le secteur Carmes Madeleine. Cette politique permet aux propriétaires de bénéficier d'un accompagnement personnalisé dans la réalisation de leur projet et la possibilité d'obtenir des aides financières sous certaines conditions.

Malgré ce dispositif et la mise en œuvre des politiques d'intervention sur le centre ancien, les résultats obtenus ne sont pas à la hauteur des objectifs fixés. C'est pourquoi afin de procéder à la rénovation des immeubles les plus dégradés et devant la forte résistance de certains propriétaires malgré un environnement de plus en plus favorable déployé par les actions et les investissements des pouvoirs publics, Orléans Métropole a accompagné son dispositif d'OPAH-RU d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI). Il a été décidé de mettre en place les moyens techniques et financiers permettant de réaliser des opérations de recyclage immobilier, dans le cas où les propriétaires ne seraient pas en mesure, ou ne souhaiteraient pas répondre aux attentes de la collectivité.

La présente enquête publique porte sur la détermination de l'intérêt général de l'opération de restauration immobilière dans le but de déclarer d'intérêt public les travaux nécessaires. Cette opération porte sur 10 immeubles situés dans le quartier des Carmes-Madeleine.

L'enquête publique d'une durée de 22 jours, du 11 février au 4 mars 2022 s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral d'organisation. Le public concerné a relativement bien participé puisque 12 personnes, dont 10 propriétaires, sont venus rencontrer le commissaire enquêteur pour des entretiens, parfois longs, et déposer, au total, 6 observations écrites dans la période impartie à l'enquête publique (et 1 après la clôture). Il ressort qu'aucun des propriétaires rencontrés lors des permanences ne s'est ouvertement montré défavorable au projet, certains même sont très favorables afin de faire bouger les copropriétaires passifs, d'autres favorables avec quelques « réserves ». Celles-ci portent sur les difficultés à engager des entreprises compétentes en fonction de la nature des travaux ainsi que des délais pour leur intervention, sur la définition des travaux demandés qui ne semblent pas correspondre parfaitement avec la réalité de terrain, état réel des bâtiments et logements ; le coût des travaux et la possibilité de les financer est également un souci manifesté par plusieurs personnes.

Après étude du dossier, rencontres avec le demandeur de l'enquête publique et les représentants des organismes associés à l'opération, les visites sur sites, l'examen des observations et la prise en compte des éléments échangés lors des entretiens avec le public, je prends en considération les éléments suivants :

- la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires dans le cadre de l'opération de restauration immobilière est une procédure contraignante pour les propriétaires,
- le coût des travaux sera non négligeable et paraît à certains propriétaires difficile à financer,

en contre-partie :

- les immeubles concernés verront leur valeur patrimoniale augmenter,
- les parties communes d'immeuble et/ou les logements rénovés répondront aux différentes normes d'habitabilité obligatoires et de confort actuel,
- des aides financières dans le cadre de l'OPAH-RU seront disponibles pour certains travaux, sous certaines conditions,
- la possibilité de vendre, soit entre particuliers, soit au concessionnaire délégué par la Métropole, est envisageable avant une éventuelle décision d'expropriation,

par ailleurs :

- cette opération s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble de mutation et de mise en valeur du patrimoine bâti, des équipements et du centre ancien d'Orléans quartier des Carmes-Madeleine, afin de compléter la requalification et l'attractivité de la ville,
- le quartier a été retenu en 2009 dans le cadre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD),
- la cohérence de l'action publique de requalification de la ville nécessite que certains bâtiments du patrimoine privé qui ne sont pas en harmonie avec leur environnement, se composant de parties communes et/ou de logements dégradés, et qui déprécient l'image du quartier soient améliorés afin de rendre celui-ci plus moderne et plus attractif,
- le projet urbain de la Métropole se heurte à des difficultés de réalisation dues à la passivité de propriétaires qui ne souhaitent pas, ou ne peuvent pas, investir dans les travaux nécessaires au maintien en état ou à la rénovation de leur bien,
- la nécessité d'une action contraignante est validée par l'expérience, notamment le retour d'expérience de l'ORI précédente, qui fait état de résultats beaucoup plus significatifs que ceux obtenus par l'animation classique (incitative) de l'OPAH,
- des propriétaires désireux d'agir ne peuvent entreprendre de rénovation dans leur immeuble par manque de synergie entre copropriétaires,
- l'obligation de travaux assurerait la résolution des problèmes persistants d'insalubrité, de spécialisation excessive des logements et de vacance, et de performance énergétique,
- cette opération serait la 2^o ORI d'une série de 3 qui devrait amener à traiter tous les immeubles répertoriés (30),
- la procédure de choix des immeubles s'est effectuée en fonction de critères précis, notamment des immeubles avec des enjeux forts de lutte contre l'habitat indigne et de vacance, ainsi que des objectifs de travaux lourds, suite à une animation ayant amené une bonne connaissance du quartier,
- le programme détaillé des travaux à réaliser par chaque propriétaire sera établi après évaluation de chaque bâtiment et appartement, une fois la DUP établie, dans le cadre de l'accompagnement du projet,
- les travaux de remise en état, de modernisation et de transformation des 10 immeubles concernés par le projet contribueraient à redynamiser le quartier et augmenter son attractivité,
- la rénovation de l'habitat favorisera l'accueil d'une population nouvelle, indispensable dans

un quartier à vocation universitaire,

- en l'absence de plan de sauvegarde et de mise en valeur, la déclaration d'utilité publique est nécessaire pour la mise en œuvre efficace du projet élaboré par Orléans Métropole.

Les avantages de l'opération de restauration immobilière l'emportent largement sur les inconvénients que celle-ci peut engendrer, l'atteinte aux intérêts privés n'est pas disproportionnée par rapport à l'intérêt pour la collectivité, l'opération de restauration immobilière me paraît être d'intérêt général. Le bilan du projet est positif en faveur de celui-ci, je formule donc un AVIS FAVORABLE pour la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière demandée par Orléans Métropole pour les 10 immeubles désignés dans le quartier Carmes-Madeleine d'Orléans.

Orléans Métropole devra délibérer pour donner aux propriétaires de chaque immeuble le délai dans lequel les travaux demandés seront à réaliser (entre 15 et 24 mois selon le dossier), je recommande, pour leur détermination de tenir compte des difficultés manifestées par les propriétaires pour faire intervenir des entreprises spécialisées et des délais d'intervention de celles-ci.

À Orléans ,
le 02 avril 2022,

original signé