

PREFECTURE DU LOIRET

ORLEANS METROPOLE

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) DANS LE CENTRE
ANCIEN D'ORLEANS – SECTEUR CARMES – MADELEINE**

Immeuble 11, 13 rue Porte Saint Jean

ENQUÊTE PARCELLAIRE

DU 14 AU 31 JANVIER 2022

- **RAPPORT - PROCES-VERBAL DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE**
- **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE – RAPPORT – PROCES-VERBAL

1 GENERALITES

Préambule

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Intervenants
- 1.3 Caractéristiques du quartier – Contexte au sein d'Orléans et de son agglomération
- 1.4 Cadre juridique.
- 1.5 Les principales étapes qui ont précédé l'enquête parcellaire
- 1.6 Descriptif de l'immeuble 11, 13 rue Porte Saint Jean
- 1.7 Le programme détaillé des travaux
- 1.8 Composition du dossier d'enquête parcellaire.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 Modalités de l'enquête
 - 2.2.1 Préparation
 - 2.2.2 Publication légale – Information du public
 - 2.2.3 Durée et lieu de l'enquête
 - 2.2.4 Mise à disposition du dossier
 - 2.2.5 Permanences du commissaire enquêteur
 - 2.2.6 Comptes rendus des permanences tenues par le commissaire enquêteur
 - 2.2.7 Climat de l'enquête
 - 2.2.8 Clôture de l'enquête et transfert des registres
 - 2.2.9 Personnes reçues par le commissaire enquêteur pendant l'enquête.

3 OBSERVATIONS ET DOCUMENTS REMIS

2^{ème} PARTIE – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Contexte – Cadre juridique – Objet de l'enquête – Actes pris l'autorité préfectorale – Notification au propriétaire – Le propriétaire et les principaux acteurs – La rencontre du 25 janvier 2022 – Constats – Considérations -Avis.

DOCUMENTS ANNEXES

- 1. L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- 2. Certificats du Maire d'affichages et de dépôt du dossier d'enquête
- 3. Avis d'enquête publique
- 4. Annonces légales dans les journaux
- 5. Courrier de notification au propriétaire et avis de réception.
- 6. Les courriels envoyés par le propriétaire et pièce jointe

RAPPORT – PROCES-VERBAL

1 GENERALITES

Préambule

Afin de résoudre un problème d'habitat dégradé ou indigne, les collectivités publiques disposent de plusieurs dispositifs : l'incitation par des aides financières proposées aux propriétaires, ou, si cela devient nécessaire, une procédure coercitive pouvant aboutir à une expropriation. Ainsi, parmi ces outils :

- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et de Renouvellement Urbain (RU), est une action publique qui vise à réhabiliter des logements privés anciens, dans un périmètre donné, pour une période pluriannuelle avec l'accompagnement d'aides.

- L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) définie par le code de l'urbanisme (L. 313-4 à L. 313-4-4 ; R. 313-23 à R. 313-29), qui peut être couplée à l'OPAH - RU à travers une déclaration d'utilité publique (DUP), pour inciter par la contrainte, les propriétaires inactifs à réhabiliter leurs immeubles dégradés. L'expropriation qui est un moyen d'arriver à améliorer l'habitat, permet à la collectivité publique de se substituer au propriétaire privé pour restaurer un immeuble le plus souvent par l'intermédiaire d'un opérateur.

Le secteur Carmes-Madeleine, à l'ouest du centre ancien d'Orléans, souffre de la présence d'immeubles dégradés alors que les autres secteurs de la partie historique de la capitale régionale connaissent un embellissement et des mises aux normes plus avancés. Près de 90 immeubles ont été évalués comme en état moyen ou dégradé dans ce secteur.

Ce constat a conduit Orléans Métropole, le 24 mai 2017, a déclaré d'intérêt métropolitain l'ORI du centre ancien.

Ce quartier n'est pas soumis à un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), ce qui rend nécessaire le recours à une DUP pour réaliser une ORI. D'autre part, l'OPAH-RU est située dans le quartier Carmes Bannier qui avait été inclus par décret ministériel du 31 décembre 2009 dans la liste du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Ce programme national avait pour but de favoriser notamment les requalifications globales de certains centres villes anciens où se concentrent, l'habitat indigne, des logements vacants dégradés, un déficit de mixité sociale, des situations sociales difficiles.

1-1 OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Cette procédure s'inscrit dans le déroulement de l'Opération de Restauration Immobilière.

Elle succède à une déclaration d'utilité publique (DUP) au bénéfice d'Orléans Métropole qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 27 février 2018.

Cet arrêté déclare donc d'utilité publique l'opération de restauration immobilière du centre ancien d'Orléans – rue de la Porte Saint Jean du quartier des Carmes. Onze bâtiments, occupants neuf parcelles, sont inclus dans cet arrêté :

- 11-13, rue Porte Saint Jean,
- 32, rue Porte Saint Jean,
- 35, rue Porte Saint Jean,
- 36, rue Porte Saint Jean,
- 43-45, rue Porte Saint Jean,
- 46, rue Porte Saint Jean,
- 50, rue Porte Saint Jean,
- 56, rue Porte Saint Jean,
- 60, rue Porte Saint Jean,

L'enquête parcellaire dont il est question à présent porte sur l'immeuble situé 11,13 rue Porte Saint Jean à l'angle avec la rue de la Grille à Orléans.

Il est précisé que cet immeuble n'est pas occupé et qu'il n'appartient qu'à un seul propriétaire.

Dans le cadre spécifique d'une Opération de Restauration Immobilière, l'enquête parcellaire permet de mobiliser les propriétaires et les ayants droit, d'une manière contrainte, vers l'objectif que constitue la restauration immobilière et l'amélioration de l'habitabilité.

Les contraintes imposées par la collectivité publique sont la réalisation d'un programme de travaux défini par elle, assorti d'un délai qu'elle fixe. L'irrespect des conditions fixées par la collectivité peut conduire à l'expropriation.

Cette enquête parcellaire prépare donc l'étape de l'appropriation publique. Elle permet de délimiter les immeubles éventuellement à acquérir et d'envisager la restauration. Elle informe et permet l'identification des ayant droits : propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Elle repose sur :

- Une information du propriétaire du déroulement de l'enquête parcellaire ;
- La notification au propriétaire d'un programme des travaux et d'un délai de réalisation, tous deux définis et imposés par la collectivité ;

- Des rencontres entre le commissaire enquêteur et le propriétaire ou éventuellement des ayants droits. Le commissaire enquêteur informe, répond aux questionnements sur la procédure et son déroulement, recueillent les informations, les intentions, les engagements. Les observations des intéressés doivent être écrites.
- L'établissement par le commissaire enquêteur d'un procès-verbal et d'un avis. L'article R 131-9 du code de l'expropriation précise : « *Le commissaire enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés ... et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer* ».

A l'étape suivante de la procédure, la préfète du Loiret sera l'autorité compétente pour statuer par arrêté sur la cessibilité.

Le code de l'urbanisme (R 313-4-2) précise que : si un propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est alors pas compris dans l'arrêté de cessibilité.

1-2 LES INTERVENANTS

Les précisions suivantes sont apportées ou rappelées :

La Préfète du Loiret est l'autorité organisatrice de l'enquête parcellaire qui a pris un arrêté d'ouverture de l'enquête le 17 décembre 2021 suite à la demande du Président d'Orléans Métropole.

Orléans Métropole, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), personne publique à l'initiative du projet, représentée par son président qui est l'autorité expropriante. L'habitat et la politique de la ville avec la réhabilitation de logements insalubres font parties des compétences d'Orléans Métropole.

L'opérateur de l'ORI : le groupement momentané des sociétés SEMDO et CITALLIOS a été désigné le 31 janvier 2019 suite à une consultation et par délibération du conseil métropolitain.

L'unique propriétaire de l'immeuble 11, 13, rue Porte Saint Jean, Rue de la Grille : La société IN CAM représentée par son gérant, Monsieur Jean-Pierre CAMAIL. Cette SARL est domiciliée 6, grands Terriers à VELLES, 36330. Il est conseillé par Monsieur Jean-Jacques ETIENNE, conseil et mandataire, représentant la société CORDAL CENTRE, agence immobilière basée à VATAN, 36150.

Le premier acquéreur potentiel de l'immeuble et porteur d'un projet de restauration, Monsieur Guinemert DAGNET avec qui Monsieur Jean-Pierre CAMAIL avait signé en 2017 une promesse de vente sous seing privé avec conditions suspensives et qui s'est rétracté en 2021.

L'agence d'architecture CYM, représentée par Monsieur Philippe COUTACHON, architecte missionné par Monsieur Guinemert DAGNET et dont le projet a fait l'objet d'un permis de construire le 12 novembre 2020.

Le Commissaire Enquêteur, désigné pour cette enquête parcellaire par arrêté du 16 décembre 2021 de la préfète du Loiret conformément à l'article R. 131-1 du Code de l'Expropriation.

1-3 CARACTERISTIQUES DU QUARTIER CONCERNE - CONTEXTE AU SEIN DE D'ORLEANS ET SON AGGLOMERATION

La ville d'Orléans est le siège de la région Centre Val de Loire, elle regroupe environ 116 000 habitants. Le centre ancien s'inscrit à l'intérieur de la ceinture de boulevards (intra-mail) laquelle se confond avec le tracé des anciennes fortifications décidées par Charles VII à la fin du 15-ème siècle. Le centre regroupe environ 15 000 habitants. La ville appartient au site Val de Loire – UNESCO et est labellisée « ville d'art et d'histoire ».

La rénovation du quartier Carmes Madeleine fait partie de la vaste requalification du centre ancien et de l'hypercentre dont on peut noter quelques étapes importantes qui illustrent l'importance des investissements financiers publics en jeu :

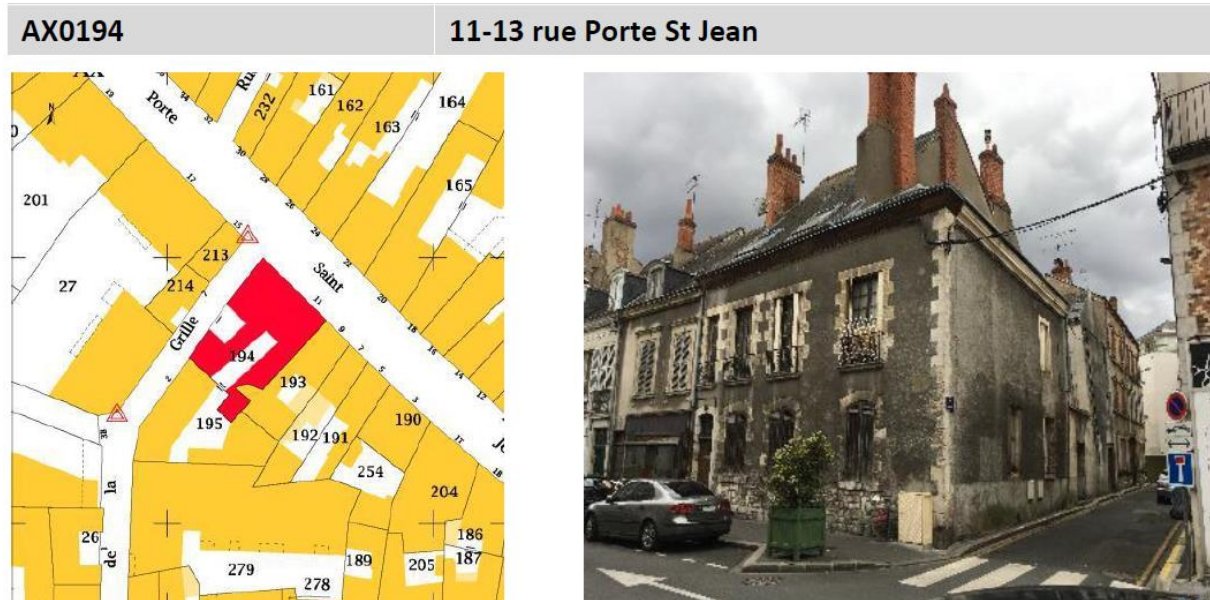
- L'ouverture de la ligne A du tramway, d'orientation nord-sud, en novembre 2000
- L'embellissement des espaces publics en accompagnement de l'ouverture de la ligne du tramway, comme la rénovation de la gare d'Orléans, celle des places De Gaulle et de la Croix-Saint-Marceau, des pistes cyclables.
- La mise en service en juin 2012 de la ligne B du tramway, d'orientation est-ouest.
- Une campagne de ravalement volontariste avec des aides importantes aux propriétaires (30% du montant hors taxes des travaux). Ces actions en faveur de la restauration des façades sont toujours en cours.
- Le déménagement en 2015 de l'ancien hôpital de la Porte Madeleine qui permettra l'implantation sur son site de 5,5 hectares d'un pôle d'enseignement supérieur. A l'horizon 2025, suivant les annonces d'élus orléanais, il est prévu que 4 200 étudiants fréquentent cet ensemble universitaire qui abritera aussi un restaurant universitaire. Le site historique de l'hôpital devrait accueillir également des logements et divers équipements comme un jardin public, un groupe scolaire, une maison de santé, un parking.

La dimension historique très présente, la richesse architecturale et urbaine a conduit à inclure ce quartier dans un « Site Patrimonial Remarquable » (SPR) depuis le 08 juillet 2016. Ce classement succède à une zone de protection du patrimoine ZPPAUP instituée auparavant.

Les immeubles bordant la rue Porte Saint Jean appartiennent au tissu historique des faubourgs du cœur historique : les parcelles sont en général assez petites et densément bâties, de forme allongée pour les plus anciennes. Des regroupements de parcelles et des rénovations sont visibles ponctuellement. Les façades présentent en général deux ou trois étages sur un rez-de-chaussée.

L'immeuble situé au 11,13 rue Porte Saint Jean comporte un étage et un comble sur rez-de-chaussée partiellement commercial.

Situation de l'immeuble et vue extérieure :



(Plan parcellaire et photo extraits du dossier d'enquête publique)

1-4 CADRE JURIDIQUE

Les principaux textes de référence qui régissent cette opération et l'enquête parcellaire se trouvent dans :

- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Le code de l'urbanisme, notamment les articles L.313-4 et suivants et R.313-26 et suivants.
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-4 et L123-2-IV.

Il est rappelé les actes suivants :

- La déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral du 27 février 2018 (dite DUP n°1 du centre ancien d'Orléans) au bénéfice d'Orléans Métropole.
- L'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête parcellaire en date du 17 décembre 2021.
- L'arrêté préfectoral de désignation du commissaire enquêteur en date du 16 décembre 2021.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Orléans a été approuvé le 28 novembre 2019.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole d'Orléans a été arrêté le 29 avril 2021. Il devrait être approuvé en 2022.

1-5 LES PRINCIPALES ETAPES QUI ONT PRECEDE L'ENQUETE PARCELLAIRE :

En février 2016, l'acquisition par le propriétaire actuel :

Cet immeuble a été acquis par la société IN CAM.

Depuis 2016, un constat fait par l'opérateur et les services de la ville d'Orléans et de la métropole de dégradation et d'inaction du propriétaire :

L'immeuble est totalement vacant.

Il est très lourdement dégradé comme l'attestent les photos et l'observation des façades depuis la rue : planchers effondrés, baies sans fermeture, toiture qui ne remplit plus son office, corniches fissurées, descentes d'eau pluviale rompues, matériaux hétéroclites et vétustes en façades comme sur cour, sur le corps principal des bâtiments donnant sur rues comme sur ses dépendances, mur incliné visible depuis la rue de la Grille. La façade sur la rue Porte Saint Jean ne présente pas, à première vue, de pathologies structurelles importantes, cependant il a été constaté la présence de plusieurs niveaux de caves, d'anciennes galeries d'extraction de calcaire et des risques d'effondrement de certaines parties.

Le 10 juillet 2017, Un compromis de vente a été signé entre l'acquéreur initial et un porteur d'un projet de rénovation, Monsieur DAGNET.

Le 27 février 2018, un arrêté préfectoral de DUP a été signé : Cet acte inclus l'immeuble concerné par l'enquête parcellaire. L'arrêté préfectoral avait été précédé par une enquête publique qui s'était déroulée entre le 29 novembre 2017 et le 15 décembre 2017 et qui avait conduit le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif à émettre un avis favorable au périmètre délimitant la DUP.

En 2019, Un suivi et des injonctions de la part des services de la ville d'Orléans :

Aucune amélioration n'a été entreprise ces dernières années à part la pose d'étais suite à des relances et mises en demeure de la mairie d'Orléans et notamment un courrier d'injonction du 3 juin 2019.

En 2019 et 2020 : D'après M. CAMAIL, plusieurs demandes de permis de construire ont été déposées par M. DAGNET. Il est relaté par l'opérateur une demande de permis de construire qui est devenue caduque par l'absence de réponse à des demandes de compléments de dossier dont la fourniture aurait permis la levée d'un avis défavorable de l'architecte des bâtiments de France. Une autre demande de permis de construire qui a conduit à une autorisation le 12 novembre 2020.

Dans le but d'informer, d'inciter ou de faciliter les actions du propriétaire ou du porteur de projet, une animation a été conduite par l'opérateur, le groupement SEMDO – CITALLIOS, Orléans Métropole et la ville d'Orléans qui ont organisé et pris part à des rencontres, des réunions techniques, des échanges, des courriers, une visite patrimoniale. Des demandes au porteur du projet de rénovation et au propriétaire de s'engager sur une rénovation et un calendrier prévisionnel de travaux ont été émises. Les documents témoignant de l'animation menée par l'opérateur d'Orléans Métropole ont été annexés au dossier d'enquête. On notera par exemple :

Une réunion, le 25 septembre 2019 en présence du propriétaire et de son conseil, des représentants d'Orléans Métropole, de la ville d'Orléans, de SEMDO et de CITALLIOS.

Une réunion, le 30 janvier 2020 en présence du porteur d'un projet de rénovation et son architecte, des représentants d'Orléans Métropole, de la ville d'Orléans, de SEMDO et de CITALLIOS.

Le 12 novembre 2020, un permis de construire au bénéfice du demandeur le porteur du projet de rénovation M. DAGNET a été accordé. Cette autorisation n'a pas été mise en œuvre et n'a pas été suivie d'engagements formalisés.

En 2021, le constat de l'immobilisme, de l'inaction et de l'absence d'engagement formalisé de la part du propriétaire ou du porteur du projet de rénovation a été fait.

Le 16 décembre 2021 un arrêté préfectoral a désigné le commissaire enquêteur et le 17 décembre 2022, un arrêté préfectoral a ouvert l'enquête parcellaire.

Le 30 décembre 2021, la notification au propriétaire :

Après la désignation du commissaire enquêteur et l'ouverture de l'enquête parcellaire qui ont fait l'objet au mois de décembre 2021 de deux arrêtés de la préfète du Loiret, Orléans Métropole a procédé, conformément à l'article R 313-27 du code de l'urbanisme, à la notification au propriétaire, par courrier daté du 30 décembre 2021 envoyé en recommandé avec avis de réception :

- De l'arrêté d'ouverture de l'enquête parcellaire ;
- De l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique ;
- Du programme individualisé des travaux lequel est assorti d'un délai imposé de réalisation des travaux de 15 mois ;
- De l'information du dépôt dans les locaux d'Orléans Métropole du dossier d'enquête parcellaire, des dates de l'enquête parcellaire, des permanences du commissaire enquêteur.
- Du rappel de l'obligation définie dans l'article R 131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui s'impose aux propriétaires auxquels notification est faite : il s'agit de « de fournir les indications relatives à leur identité (...) ou, à défaut de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels ». Un questionnaire joint au courrier devra être renseigné par le propriétaire et

transmis à la SEMDO au plus tard le 31 janvier 2022, date de la fin de l'enquête parcellaire.

L'avis de réception postal montre que cette notification a été remise au destinataire le 3 janvier 2022.

1-6 DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE 11, 13 RUE PORTE SAINT JEAN

La parcelle cadastrée AX 194 a une superficie foncière de 356 m². Elle supporte un ensemble bâti affecté à plusieurs logements. Un ancien local commercial à rez-de-chaussée, présente une devanture assez délabrée sur la rue Porte Saint Jean. La lecture du plan du rez-de-chaussée montre deux courettes de surfaces 22,40 m² et 38,54 m². L'emprise bâtie existante est donc supérieure à 80 % de la superficie de la parcelle. La surface de plancher existante indiquée dans la demande de permis de construire de novembre 2020 est de 662 m² dont 40 m² de surface commerciale. Dans cette même demande la surface qu'il est envisagé de démolir est de 224 m² pour une surface à créer de 181 m².

Il s'agit d'un regroupement de deux parcelles et de constructions autrefois séparées.

La visite technique et la note du 21 juin 2019 de l'expert Laurent Mazuy a permis d'estimer la datation de certaines parties (sous réserve d'une étude patrimoniale plus poussée).



Extrait du rapport de l'expert Laurent Mazuy – Ville d'Orléans

En sous-sol :

Il existe sur ces parcelles « deux galeries d'extraction de calcaire » surplombée par un niveau de caves au niveau du N°13.

Le bâti :

La façade du n° 11 est à pans de bois de même que d'autres partie sur cour.

« Les constructions présentent un intérêt patrimonial certain puisqu'elles illustrent l'histoire de l'ancien faubourg puis de la rue »

Rez-de-chaussée :

Ce niveau est occupé par trois logements, un local poubelles, un garage, deux escaliers. Le garage fermé a un accès rue de la Grille. Un local poubelles d'environ 5 m² donne sur l'une des courettes. Un escalier dont la ferronnerie de style Louis XV est remarquable.



Le local commercial donnant rue Porte Saint Jean, situé entre les deux accès distincts de l'immeuble.

Etage et comble : Un seul étage surmonté de combles. On remarque des lucarnes et des fenêtres de toit.

Façades : Sur la rue Porte Saint Jean, la façade est recouverte d'un enduit avec des pierres de taille en encadrement des portes et des fenêtres. Les linteaux des baies du rez-de-chaussée du n°13 sont en pierres de type arc surbaissé. Les autres fenêtres sont à linteau droit, les appuis de fenêtres sont également en pierre. Le soubassement du n°13 est en soubassement de pierres de taille apparentes.

La façade sur la rue de la Grille est entièrement enduite. Les façades sur les cours intérieures sont en matériaux hétéroclites : briques, pans de bois ...

Les toitures semblent être constituées de petites tuiles noircies avec le temps.



Les parties sur cour intérieure sont extrêmement dégradées.

1-7 LE PROGRAMME DETAILLE DES TRAVAUX

L'article R. 313-27 du code de l'urbanisme précise que « *l'autorité expropriante qui a pris l'initiative de la déclaration d'utilité publique de l'opération notifie à chaque propriétaire, ou copropriétaire, le programme détaillé des travaux à réaliser sur le bâtiment et son terrain d'assiette... Elle comporte l'indication du délai dans lequel doivent être réalisés les travaux* ».

Le document intitulé « programme individualisé des travaux » est un document qui fait partie du dossier d'enquête et qui a été notifié au propriétaire le 30 décembre 2021.

Ce document rappelle le contexte, l'objectif de l'Opération de Restauration Immobilière », le déroulement et les objectifs de l'enquête parcellaire, les obligations du propriétaire, les réglementations auxquelles se référer, la localisation des bâtiments. Il rappelle ainsi l'obligation pour le propriétaire de fournir « *Une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux, qui ne peut être supérieur à celui fixé par l'autorité expropriante* ».

Le document précise ensuite les prescriptions réglementaires et normatives de travaux d'amélioration d'habitabilité et de valorisation du patrimoine.

1-8 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

- Arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire du 17 décembre 2021 : 3 pages
- Avis d'enquête : 2 pages
- Etat parcellaire daté du 1^{er} novembre 2021 : 2 pages
- Plan parcellaire daté du 1^{er} novembre 2021 : 1 plan à l'échelle 1/550 et une photo aérienne.
- Annexe : Bilan de l'animation auprès des propriétaires de l'immeuble concerné daté du 1^{er} novembre 2021 : 22 pages. Ce document « Annexe » comprend les parties suivantes :
 - Un immeuble à l'abandon en centre-ville : descriptif et plan du rez-de chaussée.
 - Un jeu d'acteurs en contradictions avec la politique publique de valorisation patrimoniale et d'amélioration de l'habitat.
 - Des photographies de l'immeuble.
 - ANNEXE 1 : courrier d'injonction au propriétaire en date du 3 juin 2019.
 - ANNEXE 2 : compte rendu de la réunion du 25 septembre 2019 avec le propriétaire [sté IM CAM].
 - ANNEXE 3 : compte rendu de la réunion du 30 janvier 2020
 - Imprimés cerfa bordereau de dépôt de pièces jointes à une demande de permis de construire.
 - ANNEXE 4 : courrier de relance du propriétaire adressé au propriétaire le 6 février 2020.

- ANNEXE 5 : note d'information sur les aides financières mobilisables, adressée au propriétaire le 31 mars 2020 par mail.

- Programme individualisé des travaux daté du 1^{er} novembre 2021 : 18 pages

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2021, Monsieur Daniel Melczer, inscrit sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour l'année 2022, a été désigné pour conduire l'enquête parcellaire.

2-2 MODALITES DE L'ENQUETE

2-2-1 Préparation

1ère réunion le 30 novembre 2021, en Préfecture du Loiret, au bureau du contrôle de légalité et du conseil juridique, avec Monsieur le chargé de la réglementation juridique.

Cette réunion a permis au commissaire enquêteur de recueillir les premières informations sur le dossier, sur l'avancement de la procédure et les intervenants, de prendre connaissance de la composition du dossier d'enquête, de fixer les dates de l'enquête, les dates et lieux de permanence, de parapher les registres.

2^{ème} réunion le 5 janvier 2022, au local situé 25 rue Porte Saint Jean avec les représentants d'Orléans Métropole, de SEMDO et de CITALLIOS.

Au cours de cette deuxième réunion, un historique du déroulement a été exposé au commissaire enquêteur qui avait visité préalablement l'immeuble depuis l'extérieur et le quartier proche. En plus d'échanges sur les spécificités de la procédure, sur l'animation avant l'enquête, il a été évoqué aussi les différents scénarios possibles pour les ayants-droits, ainsi que les différents publics susceptibles d'être intéressés par cette enquête.

Documents demandés avant l'ouverture de l'enquête et reçus par le commissaire enquêteur :

La lettre de notification au propriétaire et son accusé de réception, obtenu de la part d'Orléans Métropole.

Documents demandés après l'ouverture de l'enquête et reçus par le commissaire enquêteur :

- Les plans de l'existant des étages de l'immeuble.
- Les plans du permis de construire délivré le 12 novembre 2020.
- Le compromis de vente entre M. DAGNET et M. CAMAIL (IM CAM).
- La note suite à la visite de l'immeuble de l'expert Laurent Mazuy, Expert scientifique du patrimoine bâti, urbain et paysager datée du 21 juin 2019.

Ces documents ont été obtenus de la part d'Orléans Métropole et de Citallios.

Tous les documents demandés par le commissaire enquêteur à l'opérateur ou à Orléans Métropole lui ont été fournis.

2.2.2 Publication légale – Information du public

L'arrêté portant ouverture de l'enquête parcellaire a été signé le 17 décembre 2021.

L'avis d'enquête parcellaire est paru dans les journaux suivants, aux dates indiquées :

- La République du Centre et le Journal de Gien le jeudi 6 janvier 2022.
- La République du Centre et le Journal de Gien le jeudi 20 janvier 2022

Le même avis informant le public des dispositions énoncées dans l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête parcellaire a été mis en place au moins 8 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée sur les lieux suivants :

- à la mairie d'Orléans
- à la mairie de proximité du centre-ville.
- au siège d'Orléans Métropole
- au local 25 rue du Porte d'Orléans

2.2.3 Durée et lieu de l'enquête

L'enquête parcellaire s'est déroulée du 14 janvier 2022 à 8 heures 30 au 31 janvier 2022 à 17 heures 30 soit 18 jours consécutifs.

2.2.4 Mise à disposition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête parcellaire a été mis à disposition du public dans les conditions suivantes :

- Sur le site internet des services de l'Etat dans le Loiret : www.loiret.gouv.fr – rubriques : « publications / enquêtes publiques / aménagement-urbanisme ». Le dossier était également téléchargeable.
- Sur support papier dans les lieux suivants, aux jours et horaires indiqués :
 - *Siège d'Orléans Métropole* – Espace Saint-Marc – 5 place du 6 juin 1944 à Orléans, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.
 - *A la mairie d'Orléans*, 1 place de l'Etape, du lundi au jeudi de 08h30 à 17h30, le vendredi de 8h30 à 17h00, le samedi de 9h00 à 12h00.
 - *A la mairie de proximité centre-ville d'Orléans*, 5 place de la République à Orléans, le lundi de 14h00 à 17h00, du mardi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00, le samedi de 9h00 à 12h00.
 - *Au 25 rue Porte Saint Jean* à Orléans, le mardi de 14h00 à 17h30.

2.2.5 Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences :

- le vendredi 14 janvier 2022 de 09h00 à 12h00 à la mairie de proximité centre-ville d'Orléans;
- le mardi 25 janvier 2022 de 14h00 à 17h00 au 25 rue Porte Saint Jean ;
- le lundi 31 janvier 2022 de 14h00 à 17h00 à la mairie de proximité centre-ville d'Orléans.

Observations et contributions du public :

Pendant toute la durée de l'enquête, le public et les personnes directement concernées par l'enquête parcellaire pouvaient s'exprimer par écrit :

- sur les registres à feuillets, non mobiles mis à disposition des différents lieux d'enquête ;
- par courrier postal adressé au siège d'Orléans Métropole, à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur.
- à l'adresse électronique suivante : pref-enquetes-publiques@loiret.gouv.fr

2.2.6 Compte rendus des permanences tenues par le commissaire enquêteur

Permanence du vendredi 14 janvier 2022 de 9 heures à 12 heures à la mairie de proximité du centre-ville : Le commissaire enquêteur constate que l'affichage réglementaire est en place, visible depuis l'extérieur. La personne chargée de l'accueil est informée du déroulement de l'enquête parcellaire. Le registre et le dossier complet d'enquête parcellaire sont placés au rez-de-chaussée près de l'accueil. La salle réservée à la permanence est à l'étage. Les mesures d'hygiène et de distanciation peuvent être respectées.

Accueil du commissaire enquêteur par M. Frank MOREAU d'Orléans-Métropole, Direction de la Planification, de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat. Les échanges concernent la problématique de l'habitat dégradé, la campagne de ravalement dans le centre ancien, les aides accordées aux propriétaires.

Rencontre du commissaire enquêteur avec M. Justin BOURRICARD en sa qualité de responsable de la mairie de proximité du centre-ville. Il est évoqué le souci qu'ont certains habitants du centre d'être informés de l'évolution de leur quartier et de l'éventualité qu'ils viennent lors d'une permanence.

Aucune autre personne n'est venue lors de cette permanence.

Permanence du mardi 25 janvier 2022 de 14 heures à 17 heures dans le local d'information situé 25 rue de la Porte Saint Jean. Le commissaire enquêteur constate que l'affichage réglementaire est en place, visible depuis l'extérieur. Madame Annabelle BEAUVIR (SOLIHA) était également présente dans la salle de permanence pour une permanence habituelle d'information sur les aides à la rénovation. Le local est suffisamment grand et permet

de respecter les mesures d'hygiène liées à la pandémie de covid 19. Le registre et le dossier complet sont en place dans cette salle située à rez-de-chaussée directement accessible depuis la rue.

A 15 heures, le commissaire enquêteur reçoit M. Jean-Pierre CAMAIL propriétaire de l'immeuble concerné, ainsi que son conseil et agent immobilier, M Jean-Jacques ETIENNE (agence CORDAL Centre) et l'architecte M. COURTACHON. Le fils du propriétaire, M. Alexandre CAMAIL et Madame Sylvie MILITON, collaboratrice de l'agence CORDAL Centre sont également présents. La rencontre dure environ une heure trente. M. CAMAIL me remet copie d'un courriel qu'il a envoyé sur le mail dédié à l'enquête que le commissaire enquêteur a déjà reçu de la part de la préfecture.

Vers 16 heures 30, M. Philippe DUBUY, particulier, se présente et souhaite des informations générales sur le quartier et les immeubles ou appartements à vendre.

A la fin de la permanence aucune inscription ne figure sur le registre d'enquête. Le commissaire enquêteur joint au registre la copie du mail remis par M. CAMAIL et note la tenue de la réunion et la venue de la personne qui souhaitait des informations.

Permanence du lundi 31 janvier 2022 de 14 heures à 17 heures à la mairie de proximité du centre-ville.

Accueil par M. Justin BOURRICARD, responsable de la mairie de proximité. Le registre ne comporte aucune inscription.

Vers 15 heures, Monsieur MERCIER Cédric propriétaire d'un appartement situé au 9 rue Porte Saint Jean, au premier étage m'informe de la présence de zones d'humidité sur le mur mitoyen avec le n°11.

Vers 15 heures 30, Mesdames DELAHAIE Françoise, HERDHUIN Danielle, RAPPAILLES Josette, toutes les trois habitantes au voisinage de l'immeuble 11, 13 rue Porte Saint Jean, se présentent et informent le commissaire enquêteur de la gêne que constitue cet immeuble inoccupé et en mauvais état.

A 17 heures 30, Monsieur Frank MOREAU, Orléans Métropole, vient retirer le registre qu'il regroupera avec ceux des autres lieux d'enquête afin de les faire clore par le président d'Orléans Métropole ou son représentant, puis de les envoyer au commissaire enquêteur dans les meilleurs délais. Ce registre comporte deux inscriptions prises en photo par le commissaire enquêteur : celle de M.MERCIER Cédric et celle du commissaire enquêteur pour résumer les dires des trois autres personnes qui lui avaient demandé de le faire.

2.2.7 Climat de l'enquête

Je n'ai pas eu connaissance d'incident particulier pendant le déroulement de cette enquête parcellaire.

2.2.8 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des registres

A l'issue de l'enquête, conformément à l'article R. 131 – 4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les registres de l'enquête ont été clos par les représentants du président de la métropole et envoyés en recommandé avec accusé de réception au commissaire enquêteur qui les a reçus le 5 février 2022.

Inscriptions sur les registres d'enquête parcellaire et clôture de ces registres :

Registre au siège d'Orléans Métropole : Aucune inscription. Registre ouvert par M. Serge GROUARD, maire d'Orléans et clos le 31 janvier 2022 après 17 heures 30 par M. Cyril REVAUD, Directeur de la planification, de l'aménagement urbain et de l'habitat, Pour le Président et par délégation.

Registre à la mairie d'Orléans : Aucune inscription. Registre ouvert par M. Serge GROUARD, maire d'Orléans et clos le 31 janvier 2022 après 17 heures 30, par Madame Béatrice BARRUEL, Adjointe au Maire, Pour le Maire et par délégation.

Registre à la mairie de proximité du Centre d'Orléans : Deux inscriptions, celle de M. MERCIER Cédric et celle du commissaire enquêteur résumant l'entretien avec Mesdames RAPPAILLES, HERDHUIN et DELAHAIE. Registre ouvert par Monsieur Serge GROUARD, maire d'Orléans et clos le 31 janvier 2022 après 17 heures 30 par Madame Béatrice BARRUEL, Adjointe au Maire, Pour le Maire et par délégation.

Registre au local d'information du 25 rue Porte Saint Jean : Deux inscriptions, celle du commissaire enquêteur indiquant la tenue de la réunion avec le propriétaire et ses conseils le 25 janvier 2022, celle du commissaire enquêteur indiquant la venue de Monsieur Philippe DUBUY pour des renseignements sur le quartier des Carmes. Une pièce agrafée (2feuilles) qui est la copie du courriel de M. CAMAIL datée du 20 janvier 2022, remise au commissaire enquêteur le 25 Janvier 2022 et reçue auparavant par courriel. Registre ouvert par M. Serge GROUARD, maire d'Orléans et clos le 31 janvier 2022 après 17 heures 30 par M. Cyril REVAUD, Directeur de la planification, de l'aménagement urbain et de l'habitat, Pour le Président et par délégation.

2.2.9 Nombre de personnes reçues par le commissaire enquêteur

Pendant la durée de l'enquête et de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu :

- Cinq personnes le 25 janvier : le propriétaire et son fils, son conseil, l'architecte et une collaboratrice, pour s'expliquer et dire leurs intentions.
- Cinq personnes du voisinage : une personne le 25 janvier pour des renseignements d'ordre général et quatre personnes le 31 janvier, pour se plaindre de l'abandon et du délabrement de l'immeuble et avoir des informations sur son devenir.
- Une personne d'Orléans Métropole, M.Frank MOREAU, qui a accueilli le commissaire enquêteur et avec qui s'est entretenu.

- Deux personnes de la mairie de Proximité avec qui le commissaire enquêteur s'est entretenu.
- Une personne de SOLIHA Loiret qui était présente le 25 janvier pour donner des informations au public sur les aides à la rénovation et avec qui le commissaire enquêteur s'est entretenu.

3 - OBSERVATIONS ET DOCUMENTS REMIS

Pièces transmises au commissaire enquêteur – Visites et propos tenus lors des permanences

Courriel daté du 20 janvier envoyé par le propriétaire M. CAMAIL et reçu par le commissaire enquêteur le 21 janvier 2022 : Ce courriel est reproduit ci-dessous :

Bonjour Monsieur l'enquêteur Daniel MELCZER

En tant que propriétaire de l'immeuble 11-13, rue Porte Saint Jean, je vous transmets, au travers des pièces jointes, la mise au point et ma position sur l'enquête immobilière.

Je viendrai vous rencontrer au 25 rue Porte Saint Jean, mercredi 25 janvier 2022 à 14H avec mes conseils (M COURTACHON de la CYM et M ETIENNE de READ&ETIENNE) pour discuter de ce dossier.

Bien à vous

Jean Pierre CAMAIL

Par l'intermédiaire de ce courrier, je viens vers vous pour faire une mise au point de ma position sur l'enquête portant sur l'immeuble 11-13, rue Porte Saint Jean, dont nous aurons l'occasion d'en débattre le 25 Janvier, avec mes conseils.

Rappel des faits

Après avoir déposé un permis de construire sans succès, IM-CAM a décidé de vendre l'immeuble avec le mandataire CORDAL le 02/02/2017.

Avec son concours, un compromis de vente a été signé avec M. DAGNET, le 10 juillet 2017 sous condition d'obtention du permis de construire.

Après de multiples dépôts de permis en 2019 et 2020 devant corroborer avec le projet de la ville d'ORLEANS, le permis a été délivré à M. DAGNET, fin novembre 2020 délai de recours non inclus. Soit 3 ans après la signature du compromis !

Le délai de recours terminé, M. DAGNET a décliné l'achat du bien immobilier le 7 avril 2021.

Après cette déconvenue, j'ai renouvelé un nouveau mandat avec CORDAL pour vendre au plus vite l'immeuble. Courant juillet 2021, CORDAL a trouvé un nouvel acquéreur M. KEPLIC très intéressé par l'immeuble, pour une signature avant la fin de l'année 2021 dans le cadre d'un projet défiscalisant.

Un protocole de transfert de permis de construire a donc été demandé de suite via les notaires respectifs de M. DAGNET et M. CAMAIL.

Le protocole de transfert est arrivé le 1 décembre 2021 soit 3 mois après les sollicitations annulant ainsi tout espoir de signer un acte notarié avec M. KLEPIC avant la fin de l'année 2021, et incluant un montant très élevé de dédommagement mettant à mal toute chance de trouver un autre acquéreur.

Dans l'état actuel des choses, j'ai d'ores et déjà pris la décision d'entamer la consolidation du bâtiment sur les bases du permis de démolir, conformément à l'accord de principe de M. VANDEVILLE de la SEMDO, de déposer un nouveau permis suivant l'arrêté des CARMES et de réaliser les travaux.

Par la même transmission par courriel, le propriétaire joint le formulaire qui accompagnait la notification envoyée le 30 décembre 2021 par Orléans Métropole à la société IMCAM. Ce formulaire renseigné est joint en annexe au présent rapport – Procès-verbal.

Rencontre lors de la permanence du commissaire enquêteur le mardi 25 janvier 2022.

Résumé du commissaire enquêteur : sont présents à cette rencontre qui s'est déroulée de 15 heures à 16 heures 30 :

Le commissaire enquêteur, Daniel MELCZER,

M. Jean-Pierre CAMAIL gérant de la société IM-CAM, propriétaire de l'immeuble concerné, le fils de M. Jean-Pierre CAMAIL, Alexandre CAMAIL.

Le conseil et agent immobilier, M. Jean-Jacques ETIENNE de l'agence CORTAL CENTRE.

La collaboratrice de M. Jean-Jacques ETIENNE, Madame Sylvie MILITON.

L'architecte M. Philippe COURTACHON.

Madame Annabelle BEAUVIR de la société SOLIHA est également présente dans la salle pour une permanence habituelle d'information sur les aides et facilités accordés aux propriétaires souhaitant rénover leurs biens. Il était donc ainsi possible de lui demander des informations sur les aides accordés dans le cadre d'une restauration immobilière.

Monsieur Melczer rappelle le rôle du commissaire enquêteur, acteur indépendant, dans la procédure d'enquête parcellaire et précise qu'il a été désigné par arrêté préfectoral pour

conduire cette enquête parcellaire. Il rappelle que l'objectif d'Orléans Métropole est que l'immeuble 11, 13 rue Porte Saint Jean soit rénové. L'expropriation est un moyen de régler ce problème d'immeuble insalubre en cas d'immobilisme du propriétaire. Un arrêté de DUP a été pris le 27 février 2018, valable cinq années. M.Melczer informe qu'il n'a pas pu ouvrir la pièce jointe du mail de M. Camail qui lui a été transmis sans délai par la préfecture. M.Camail en remet un exemplaire sur papier à M.Melczer qui le lit à haute voix et recueille ainsi les commentaires de M.Camail. M.Melczer demande que M. Camail fournisse donc un calendrier des étapes qu'il envisage et des travaux et rappelle les termes du courrier de notification.

M. Etienne dresse l'historique de cette affaire et estime que lui et M. Camail sont victimes des agissements de M. Dagnet avec qui un compromis de vente sous seing privé a été signé, qui a obtenu un permis de construire et qui finalement s'est rétracté et demande une somme qu'il juge trop élevée pour le transfert de l'autorisation de construire (26 000 euros dit oralement en réunion). M. Camail et M Etienne disent qu'ils vont réaliser des démolitions prochainement. M.Etienne précise que M. Dagnet n'a fait probablement réaliser aucun diagnostic technique préalable. M.Etienne précise qu'il assurera une partie de la maîtrise d'œuvre avec M.Courtachon. M. Melczer demande si des prestataires ont déjà été contactés en vue de la réalisation des travaux, M.Etienne répond que ce n'est pas possible avant d'obtenir le nouveau permis de construire.

M. Courtachon, architecte, qui avait été missionné par M Dagnet et est à présent en lien avec MM Camail et Etienne, estime qu'un délai de 15 mois est trop court pour mener à bien la restauration. Il considère que l'instruction d'un permis de construire est généralement longue. Il estime que les démolitions sont possibles dans le cadre du permis de construire obtenu par M. Dagnet. M. Melczer précise que l'opérateur SEMDO ne demande pas que soit donné le dernier coup de pinceau sous 15 mois.

M. Melczer invite M. Camail à s'exprimer par écrit sur le registre et à fournir dès que possible un calendrier prévisionnel. M. Etienne considère que l'incertitude sur le délai d'instruction du nouveau permis de construire ne permet pas aujourd'hui de s'engager sur un calendrier des travaux.

Compte rendu de la rencontre du 25 janvier établi par M.Etienne, reçu par courriel le 28 janvier

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Comme convenu, lors de notre rendez-vous du 25 janvier portant sur la commission d'enquête de l'immeuble 11-13, rue Porte Saint Jean à Orléans, nous avons rédigé le rapport que vous trouverez ci-après.

Etaient présents :

M. Daniel MELCZER, commissaire enquêteur,

MM. CAMAIL Jean-Pierre et Alexandre gérant et associé de la Ste IM-CAM propriétaire,

M. ETIENNE Jean-Jacques, gérant de l'agence CORDAL Centre mandataire de la Ste IM-CAM,

M. COURTACHON Philippe, architecte ayant déposé les permis de construire au bénéficiaire M. DAGNET,

Mme MILITON Sylvie, collaboratrice Agence CORDAL Centre.

Nous sommes surpris que M. MELCZER n'ai pas pris connaissance du courrier de M. CAMAIL gérant de la Ste IM-CAM propriétaire, qui a été transmis par mail à pref_enquetes_publicques@loiret.gouv.fr le 21 janvier 2022, rappelant les faits depuis son acquisition le 26/01/2016. M. ETIENNE, agent immobilier et mandataire de la Ste IM-CAM relate donc oralement l'historique de ce dossier.

D'autre part, nous certifions qu'à la dernière relance avant expropriation de la SEMDO du 29/03/2021, M. CAMAIL a répondu par courriel à jp.millet@semdo.fr le 01/04/2021, précisant que l'immeuble était sous compromis avec M. DAGNET et que la vente devait se réaliser en avril 2021.

Considérant avoir été victime depuis la signature du compromis par un acquéreur M. DAGNET se désistant en Avril 2021 à la fin du délai de recours de son permis, qu'il a obtenu en Novembre 2020 après un premier dépôt en janvier 2019, soit deux ans d'attente, il n'a pas été ensuite possible non plus de procéder à la substitution du compromis à un candidat acquéreur du fait d'une demande importante d'indemnisation de M. DAGNET pour le rachat du permis.

En conséquence, La Ste IM-CAM s'engage à réaliser les travaux de démolition, prévus au permis de 2020, et à déposer un nouveau permis de construire sous 3 mois.

M. MELCZER nous rappelle que nous devons transmettre une planification des travaux et que le délai de la DUP rendant obligatoire la rénovation complète expire en Février 2023.

Dans l'incertitude du délai d'instruction du permis émise par M. COURTACHON, une planification des travaux ne serait aujourd'hui pas objective.

Restant à votre disposition et à votre écoute,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos sincères salutations.

Jean-Jacques ETIENNE C O R D A L Centre.

Rencontres avec des habitants du voisinage de l'immeuble 11, 13 rue Porte Saint Jean lors de la permanence du 31 janvier 2022.

M. MERCIER Cédric, devenu récemment propriétaire suite à un héritage d'un appartement au premier étage du 9 rue Porte Saint Jean, m'informe de taches d'humidité sur le mur mitoyen. Ces taches sont situées à environ un mètre au-dessus du plancher et environ trois mètres en retrait du mur de façade. Il y a une suspicion très importante que cette humidité provienne de l'immeuble (n°11) voisin qui n'est pas accessible. M. MERCIER demande quand sera rénové l'immeuble au n°11 car il considère que son appartement, qu'il a l'obligation de vendre prochainement, est déprécié par la présence de l'immeuble laissé à l'abandon.

Observation de M.MERCIER Cédric sur le registre mis à disposition à la mairie de proximité du centre d'Orléans :

M.MERCIER fils de Mme MERCIER, décédée le 11/08/2021.

Succession en cours de la propriété d'un appartement au 1^{er} étage du 9 rue Porte Saint Jean.

Les infiltrations dans le mur mitoyen avec le 11 rue Porte Saint Jean..

Une recherche de fuite est au point mort depuis plusieurs années, notamment en raison de la difficulté d'accéder au bâtiment du 11, rue Porte Saint Jean.

J'ai besoin de vendre cet appartement au plus vite pour régler la succession.

Et pour ceci, d'accéder au 11, constater et confirmer la suspicion d'infiltrations par toit et façade d'un bâtiment fort probablement très dégradé.

Je subis un préjudice fort. Cette infiltration à déterminer déprécie mon bien d'une hauteur à déterminer et m'empêche dans les faits de le vendre et de régler la succession de ma mère.

Mme DELAHAIE Françoise demeurant au 31 rue Porte Saint Jean, suit l'évolution du quartier et déplore le délabrement de l'immeuble situé au 11 et 13 alors que d'autres rénovations dans la rue ont été menées à bien dans la rue. Cette verrue donne un sentiment d'insécurité et déprécie les immeubles du voisinage.

Mme HERDHUIN Danielle demeurant au 22 rue Porte Madeleine a une entrée de garage située au 3 rue de la Grille. Elle déplore que les travaux de requalification de la voirie de la rue de la Grille se soient arrêtés au droit de l'immeuble concerné par l'enquête à cause de l'état vétuste et apparemment fragile de cet immeuble et du mur du clôture. Les corniches sont vétustes et des morceaux pourraient s'en détacher.

Mme RAPPAILLES Josette demeurant au 20 rue Porte Saint Jean rappelle que cet immeuble est à l'abandon depuis de nombreuses années alors qu'il était bien entretenu du temps des anciens propriétaires et craint qu'il se dégrade encore davantage et engendre un risque d'effondrement ou de chute de matériaux. Elle note la présence de nombreux pigeons dans l'immeuble abandonné. Elle informe que l'immeuble a été squatté et craint que cela recommence car les condamnations des portes sont légères.

Tous les quatre souhaitent une rénovation rapide de cet immeuble pour que cesse ce sentiment d'insécurité lié à son abandon, à l'impression que rien ne bouge depuis de nombreuses années, ce désagrément lié à l'aspect inesthétique de cette enclave.

A Orléans, le 16 février 2022

Le commissaire enquêteur, Daniel MELCZER



PREFECTURE DU LOIRET

ORLEANS METROPOLE

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) DANS LE CENTRE
ANCIEN D'ORLEANS – SECTEUR CARMES – MADELEINE**

Immeuble 11, 13 rue Porte Saint Jean

ENQUÊTE PARCELLAIRE

DU 14 AU 31 JANVIER 2022

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Contexte

Orléans Métropole montre une volonté de poursuivre et d'achever la rénovation du centre ancien d'Orléans. Le secteur de la Porte Saint Jean reste un lieu où se trouvent encore des immeubles dégradés et aux conditions d'habitat parfois indignes.

La métropole, EPCI, qui possède la compétence en matière de suppression de l'habitat insalubre a déclaré d'intérêt métropolitain le 24 mai 2017, par délibération de son assemblée, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre ancien. Elle a sollicité la préfecture du Loiret pour qu'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) soit pris pour neuf parcelles supportant onze bâtiments. L'immeuble 11, 13 rue Porte Saint Jean situé à l'angle avec la rue de la Grille fait partie des bâtiments inclus dans cette DUP qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 27 février 2018.

L'ORI est un dispositif qui permet à une collectivité publique d'aboutir à une restauration d'immeubles par la contrainte lorsque les dispositifs d'aides n'ont pas permis d'y arriver.

Le quartier est par ailleurs concerné par une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

L'opérateur en matière de restauration immobilière dans ce quartier est le groupement momentané des sociétés SEMDO et CITALLIOS. Ce groupement, désigné par une délibération de la métropole, est donc en première ligne pour conduire l'ORI sur l'immeuble 11, 13 rue Porte Saint Jean.

Cet immeuble est un immeuble qui n'appartient qu'à un seul propriétaire et qui n'est pas occupé.

Cadre juridique

- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le code de l'urbanisme, notamment les articles L 313-4 et suivants et R 313-26 et suivants.
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-4 et L 123-2-IV.

Objet de l'enquête parcellaire

Il s'agit du déroulement de la procédure de l'ORI qui prévoit, en cas d'inaction du propriétaire, que la collectivité demande à l'autorité préfectorale d'ouvrir une enquête parcellaire. Son but est d'identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels et d'autres conventions : elle est préalable à l'arrêté de cessibilité.

L'enquête parcellaire oblige aussi le propriétaire à exposer sa stratégie pour restaurer son immeuble.

Dans la procédure de l'ORI, l'enquête parcellaire est le moment au cours duquel la collectivité doit obligatoirement notifier aux propriétaires un programme de travaux qu'ils auront à effectuer, sous peine d'expropriation.

L'article L 313-4-2 du Code de l'urbanisme prévoit en effet que la collectivité publique qui a pris l'initiative de l'ORI établisse, pour chaque immeuble concerné par la DUP, un programme individualisé des travaux nécessaire à la restauration. Ce programme de travaux doit être assorti d'un délai de réalisation fixé par la collectivité.

Actes pris par l'autorité préfectorale

La déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral du 27 février 2018 (dite DUP n°1 du centre ancien d'Orléans) au bénéfice d'Orléans Métropole.

L'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête parcellaire en date du 17 décembre 2021.

L'arrêté préfectoral de désignation du commissaire enquêteur en date du 16 décembre 2021.

Notification au propriétaire

La notification du programme individualisé des travaux a été effectuée par courrier daté du 30 décembre 2021, en recommandé avec avis de réception. Ce courrier a été reçu par le propriétaire le 3 janvier 2022. Ce courrier comportait un formulaire à renseigner et à renvoyer avant le 31 janvier 2022 ainsi que d'autres informations et les rappels réglementaires des obligations qui s'imposent aux propriétaires.

Le délai imposé pour la réalisation du programme des travaux a été fixé à quinze mois à compter de l'envoi de la notification.

Le propriétaire et les principaux acteurs – La rencontre du 25 janvier 2022 avec le commissaire enquêteur.

Propriétaire : la société IN CAM représentée par son gérant, Monsieur Jean-Pierre CAMAIL. Cette SARL est domiciliée 6, grands Terriers à VELLES, 36330.

Mandataire du propriétaire, agent immobilier : M. ETIENNE Jean-Jacques, gérant de l'agence CORDAL Centre, mandataire de la société IM-CAM.

L'architecte présent lors de la rencontre du propriétaire avec le commissaire enquêteur :

M. COURTACHON Philippe, architecte ayant établi les projets contenus dans les demandes de permis de construire au bénéfice M. DAGNET lequel était le potentiel acquéreur avec qui M. CAMAIL avait signé le 10 juillet 2017 une promesse de vente sous seing privé (vente d'immeuble sous conditions suspensives).

Lors de la rencontre au cours de l'enquête parcellaire, le 25 janvier 2022, entre le commissaire enquêteur et M. CAMAIL accompagné de ses conseils, ce dernier a expliqué au commissaire enquêteur qu'il aurait subi les agissements de M. DAGNET qui aurait fait valoir les conditions suspensives de la promesse de vente pour se rétracter le 7 avril 2021 de cette affaire et qui exigerait une somme importante – suivant un protocole de transfert reçu par Monsieur CAMAIL le 1^{er} décembre - pour un dédommagement et pour le transfert à son bénéfice du permis de construire qu'il avait obtenu avec l'agence d'architecture CYM basée à Orléans dont fait partie M. COURTACHON. Le comportement de M. DAGNET et les difficultés à obtenir

un permis de construire expliqueraient, d'après Messieurs CAMAIL et ETIENNE, le retard pris dans la restauration immobilière de l'immeuble. M. CAMAIL et son mandataire auraient donc tenté après cette rétractation, sans succès, de vendre cet immeuble à un autre porteur de projet. A présent, M. CAMAIL et son mandataire écrivent qu'ils s'engagent à entreprendre des démolitions sur la base du permis de construire obtenu par M. DAGNET et à déposer une nouvelle demande de permis de construire sous trois mois. L'incertitude sur le délai d'instruction de cette nouvelle demande de permis de construire empêcherait, d'après M. CAMAIL et son conseil de fournir un calendrier de réalisation.

CONSTATS, CONSIDERATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sur l'état des bâtiments situés au 11, 13 rue Saint Jean et rue de la Grille et sur le choix de la procédure.

J'ai constaté que ces bâtiments, non occupés, que j'ai vus depuis les rues Porte Saint Jean et de la Grille sont vétustes et dégradés.

Depuis la rue de la Grille, il est tout à fait visible que les bâtiments sur les cours sont en matériaux hétéroclites et fortement dégradés également. La couverture est en mauvais état. Les travaux de requalification de la voirie de rue de la Grille ont été arrêtés au droit de la parcelle pour ne pas risquer de fragiliser davantage le mur sur rue qui est incliné avec un enduit en mauvais état.

Les photos de l'intérieur sont sans équivoque et montrent un plancher effondré et d'une manière générale un ensemble préoccupant. La présence d'anciennes galerie d'extraction de calcaire sous les bâtiments, et l'état d'abandon du gros œuvre soumis aux intempéries peuvent faire craindre, à court terme, une évolution vers un risque d'effondrement de certaines parties ou de chutes de matériaux sur les voies publiques. Je considère que le « clos et le couvert » de ces bâtiments nécessite une rénovation importante.

Je considère donc que l'état vétuste de tous les bâtiments de la parcelle référencée AX 194, leur état d'abandon depuis au moins février 2016, soit six années sans quasiment aucune intervention ainsi que la gêne engendrée sur le voisinage justifient des actions rapides d'Orléans Métropole, et donc le recours à la procédure d'Opération de Restauration Immobilière et l'ouverture d'une enquête parcellaire qui est l'étape avant l'arrêté de cessibilité.

Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête parcellaire :

Je constate que l'enquête parcellaire s'est déroulée du 14 janvier au 31 janvier 2022, que l'affichage d'information et les parutions dans deux journaux locaux ont été prévus, de même que les informations sur cette enquête et l'accès au dossier sur le site internet de la préfecture du Loiret.

J'ai constaté que la composition du dossier d'enquête parcellaire est conforme à la réglementation.

La notification du programme individualisé des travaux accompagné du rappel des informations sur les obligations du propriétaire, de la demande d'information sur la propriété a été faite dans de bonnes conditions et conformément à la réglementation.

Au cours de cette enquête j'ai rencontré le propriétaire et ses conseils.

Quatre personnes du voisinage de cet immeuble sont venues lors de l'une de mes trois permanences pour m'expliquer la gêne engendrée par ces bâtiments abandonnés, l'atteinte possible à la salubrité et la crainte qu'inspire l'évolution de l'état de ces bâtiments. Une personne est venue recueillir des informations d'ordre général sur le quartier des Carmes.

Je constate que l'organisation et le déroulement de l'enquête parcellaire, la composition du dossier d'enquête, la notification au propriétaire sont en tout point conformes à l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2021 et aux réglementations qui régissent ce type d'enquête.

Je constate également que « le programme individualisé des travaux » est adapté et ne comporte pas d'exigences excessives puisqu'il précise essentiellement des prescriptions réglementaires et normatives de travaux d'amélioration de l'habitabilité en tenant compte de sa situation dans un site patrimonial remarquable.

Sur les intentions du propriétaire de l'immeuble :

Ma rencontre avec le propriétaire, son conseil et l'architecte ainsi que les écrits qui m'ont été envoyés par courriel daté du 20 janvier 2022 et un compte rendu de la rencontre du 25 janvier 2022 envoyé par courriel le 28 janvier 2022 montrent un engagement à réaliser les démolitions prévues dans le permis de construire obtenu par Monsieur DAGNET le 12 novembre 2020 et à déposer une nouvelle demande de permis de construire sous trois mois.

Je constate que le protocole de transfert du permis de construire entre Monsieur DAGNET et Monsieur CAMAIL est assorti d'un montant jugé trop élevé pour être accepté par le

propriétaire. Monsieur CAMAIL compte donc réaliser des travaux de démolition dans le cadre d'un permis de construire dont il n'est pas bénéficiaire, alors que les relations entre M. DAGNET et M. CAMAIL sont bloquées et que ce dernier évoque la possibilité d'une action en justice envers son ancien acquéreur potentiel.

Je constate qu'il n'y a pas d'engagement sur une date de début de réalisation ou de fourniture d'un calendrier de réalisation des travaux. Les démolitions évoquées par le propriétaire devraient faire l'objet d'une autorisation ou d'un transfert du permis de construire, d'une déclaration d'ouverture de chantier et d'autorisation d'occupée temporairement la voie publique.

Je considère donc que la condition fixée par l'article R 313 – 28 – a) du code de l'urbanisme n'est pas respectée car aucun engagement sur la réalisation et son déroulement n'a été fourni à ce stade.

Le fait d'évoquer l'incertitude du délai d'instruction de la demande de permis de construire alors que la présence de l'architecte dont le projet a fait l'objet d'une autorisation laisse supposer que ce dernier a déjà dialogué avec l'architecte des Bâtiments de France et qu'il connaît donc déjà ses exigences et celles des services instructeurs. Le dépôt d'une demande de permis de construire établi par le même architecte, même avec un programme modifié, ne devrait donc pas engendrer une incertitude importante sur le délai d'instruction. Quand bien même il pourrait y avoir une incertitude, le calendrier de réalisation pourrait comporter une réserve sur ce point comme le pratiquent tous les professionnels de la construction.

Je constate que pour cet immeuble acquis début 2016, qui a fait l'objet d'un compromis de vente le 10 juillet 2017, d'un permis de construire le 12 novembre 2020, d'un retrait de l'acquéreur potentiel le 7 avril 2021, la situation est toujours figée aujourd'hui, neuf mois après la rétractation, alors même que l'arrêté préfectoral de DUP s'applique depuis le 27 février 2018 et que le groupement SEMDO / CITALLIOS avait organisé des réunions et informé sur les conséquences d'une inaction du propriétaire.

Je constate, en lisant le compte rendu de la réunion du 25 septembre 2019, que Monsieur CAMAIL s'interrogeait déjà sur la poursuite de la vente à Monsieur DAGNET, et que lors de la réunion du 30 janvier 2020, Monsieur DAGNET évoquait « ses relations difficiles avec Monsieur CAMAIL ».

Je considère que l'état des bâtiments, la présence de galeries d'extraction de calcaire, de caves, la présence de mur à pans de bois notamment au n°11, exigeront des diagnostics préalables, des études d'exécution et des entreprises ayant un savoir-faire et une maîtrise d'ouvrage rôdée à ce type de restauration. Je considère que la capacité de mes interlocuteurs à établir dans un délai court un programme, à réunir et à négocier avec les acteurs du chantier, à conduire un chantier assez complexe dans le contexte contraint du centre ancien n'est absolument pas démontrée. La présence de l'homme de l'art qu'est l'architecte, est insuffisante d'autant que ses liens contractuels avec le propriétaire n'ont pas été évoqués.

Je considère qu'il y a un risque réel pour la collectivité publique, si elle n'intervenait pas à ce stade, de voir cet immeuble rester à l'état d'abandon encore pendant une longue période ou de voir au mieux un chantier s'éterniser avec au final un résultat possiblement médiocre et un voisinage excédé par ce chantier.

Je considère que M. CAMAIL ne pouvait pas ignorer des conséquences de l'arrêté de DUP de 2018 et qu'il aurait dû se montrer plus actif pour faire avancer la restauration immobilière et proposer un calendrier sans attendre l'ouverture de l'enquête parcellaire.

Sur la base de ces considérations et de ces constats, au bilan, je suis favorable à la poursuite de la procédure qui doit conduire à la signature d'un arrêté de cessibilité de cette parcelle et de tous les bâtiments qu'elle comporte.

Orléans, le 16 février 2022

Le commissaire enquêteur

Daniel MELCZER

