

## Synthèse de la Déclaration d'Utilité Publique

### « **Projet de requalification d'immeubles** »

Sur la Commune de Saint-Jean-D'Angély

#### Préambule

Le présent document, établi en application des dispositions de l'article L 122-1 du Code de l'Expropriation, synthétise les raisons qui justifient l'utilité publique de l'opération ainsi que les résultats de la consultation du public.

#### Intérêt général de l'opération

La commune de Saint-Jean-D'Angély est située au Nord-Est de la Charente-Maritime. Elle constitue le pôle urbain central de la communauté de communes des Vals de Saintonge.

Malgré ses atouts, avec une population d'environ 6900 habitants en 2018, la commune est marquée par une baisse de sa population. La ville a connu entre 1968 et 2018, une érosion démographique lui faisant perdre près de 2853 habitants. Elle est également passée de 7463 en 2007 à 6886 habitants en 2018. Cette baisse peut s'expliquer par la perte d'attractivité de la ville en raison de l'offre de logements inadaptés à la demande, du non-renouvellement de la population et des jeunes ménages préférant s'installer dans les communes périphériques.

Ce phénomène est accentué par un solde naturel négatif : la proportion des plus de 75 ans devenant supérieure à celle des 0-14 ans. La population a présenté une tendance à la baisse ces dernières années : 636 personnes de moins en 2018 par rapport à 2008.

Aussi, le phénomène relatif à l'artificialisation des sols sur la commune n'est pas négligeable. Le développement de la ville a été réalisé en extension urbaine dès lors que les logements présents sur le centre ancien ne répondent pas aux besoins des ménages actuels. Près de 30 hectares d'espaces agricoles ont été urbanisés durant cette période.

Ces problématiques ont conduit la commune à engager, depuis 2015, une politique en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation qui vise notamment à favoriser la redynamisation du centre ancien, le retour d'habitants, de commerces et de services dans les logements vacants de la centralité. Le centre-ville présentant des logements anciens et peu adaptés à la demande est délaissé au profit de la création de secteurs d'urbanisation en périphérie du centre.

Face à l'enjeu majeur de transition écologique et énergétique avec entre autre la nécessité d'arrêter l'artificialisation des sols pour les besoins de l'agriculture et des espaces naturels, la commune ambitionne de revitaliser son centre ancien par le biais d'un projet d'aménagement visant la reconquête des commerces et des logements anciens et vacants d'une part, et garantissant la fixation pérenne des habitants sur les axes commerciaux de la centralité, d'autre part.

La commune de Saint-Jean-d'Angély est concernée par plusieurs dispositifs visant la revitalisation et la reconquête de son centre-bourg.

- La rénovation de l'habitat avec la tenue de permanences habitat et la requalification d'un îlot d'habitat dégradé au 3-5-7 de la rue des Bancs.
- L'installation de nouveaux commerces et services en centre-ville, notamment grâce au système Boutique Plus.

Cette reconnaissance a permis d'élaborer une stratégie de reconquête du cœur de ville tant sur le commerce que sur l'habitat. Le projet a été donc ciblé dans la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) signée le 15 juillet 2019. Ce dispositif permet de renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville, dispensant les implantations commerciales en centre-ville d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) et en ayant la possibilité de suspendre celles en périphérie, et de favoriser la réhabilitation via le dispositif « Denormandie ».

La commune fait également partie des lauréates du dispositif « Petites Villes de demain » depuis 2020.

Les études menées entre 2015 et 2017 par les cabinets Cibles et Stratégies, Soliha ont permis d'identifier la rue des Bancs, comme une artère commerciale importante pour la commune située entre la place du Pilori, le marché et l'Abbaye Royale. Au sein de cette rue, les immeubles situés aux numéros 3, 5 et 7 ont été repérés comme une opportunité majeure pour la requalification du centre-ville alors qu'ils sont très anciens, vétustes et vacants.

Ces immeubles vacants, délabrés et dégradés portent préjudices certains à l'image de la ville et surtout ils nuisent à la sécurité des passants.

L'une des actions préconisées pour le traitement de la vacance habitat est l'approche à l'îlot. Celle-ci consiste à réhabiliter les immeubles en même temps et ainsi développer un programme de logements optimisé pouvant attirer l'installation des nouveaux ménages au centre-bourg de Saint-Jean-d'Angély.

La requalification de ces trois immeubles permettrait de créer 7 logements locatifs sociaux de types T2 et T3 qui correspondent parfaitement à la demande de logements en cœur de ville, tout en développant environ 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale. Le programme comprendrait 4 logements financés en PLUS et 3 en PLAI. Par ailleurs, tous les logements seraient labellisés « HPE rénovation ».

En janvier 2020, des courriers de mise en demeure, pour faire cesser le péril de ces immeubles, ont été adressés aux propriétaires sans aucune réponse de leur part. Les négociations d'acquisitions amiables ne permettant pas de répondre rapidement à l'urgence sécuritaire et de maîtrise foncière, la commune de Saint-Jean-d'Angély s'est donc engagée en parallèle dans une démarche d'acquisition foncière par procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) avec le soutien de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la convention opérationnelle 17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien, signée le 12 juillet 2018 entre la commune de Saint-Jean-d'Angély et l'EPFNA. Les propriétaires des trois parcelles de l'îlot ont été approchés par l'EPFNA et des négociations foncières ont été entreprises. Elles ont permis d'acquérir deux parcelles sur trois. Il s'agit des fonciers cadastrés AE n° 418 et 417.

En revanche, l'acquisition de l'immeuble situé au numéro 7 (parcelle cadastrée n° AE 951) n'a pas pu aboutir. La commune a décidé de lancer une procédure d'expropriation eu égard de la dégradation du site. Le propriétaire n'est pas vendeur au montant de la proposition de l'EPFNA. Or, l'acquisition de cette parcelle est un préalable nécessaire à l'aboutissement du projet.

En effet, la commune de Saint-Jean-D'Angély doit mettre en place une politique foncière répondant aux problématiques suivantes :

**La lutte contre la vacance en centre-bourg** : le phénomène de la vacance sur la commune est particulièrement important :

1. **sur le volet habitat**, dès lors que 32 % de logements au centre-ville sont vacants, soit une augmentation de 78 % en 5 ans. Les causes de cette vacance sont de plusieurs ordres. Le mauvais état du bâti assorti de la réticence des propriétaires à vendre et aux capacités insuffisantes pour réaliser les travaux ont contribué au délaissement du centre ancien. La réhabilitation des trois immeubles de l'îlot rue des Bancs permettrait d'adapter l'offre de

Le projet prévoit la création de logements type T2 et T3 ;

2. **sur le volet commercial**, dès lors que 24 % des locaux commerciaux sont vacants. La centralité souffre d'un déclin de l'activité commerciale, largement supérieur à la moyenne habituelle. La rue des Bancs est très peu dynamique malgré des commerces différenciés (restaurant végétarien, artisan chocolatier, etc ...) comme l'atteste les éléments issus de l'étude de Cibles et Stratégies de 2016. La forte vacance rend cette rue peu attractive pour les clients, d'autant que l'offre commerciale est peu visible depuis les extrémités de la rue. La requalification de l'îlot rue des Bancs faciliterait l'installation de nouveaux commerces et services en centre-ville, notamment grâce à la Bourse Esprit d'Entreprendre créée par la commune et au suivi des commerçants par l'Atelier des entrepreneurs de Vals de Saintonge Communauté. L'objectif de ce dispositif financier est de faciliter la création ou la reprise d'activités en cœur de ville en attribuant aux lauréats une bourse d'un montant maximum de 3 000 €.

Ce projet s'inscrit pleinement dans les objectifs de transition écologique et énergétique fixés par l'Etat (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de Nouvelle-Aquitaine - SRADDET et Schéma de Cohésion Territoriale - SCoT). Le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement est déjà artificialisé et n'a aucun impact au niveau environnemental. Il participe à l'enjeu national de zéro artificialisation nette, et vise à freiner la périurbanisation consommatrice d'espaces tout en contribuant à la restauration de l'attractivité du centre ancien de la ville.

Il permettrait également de répondre aux orientations du PADD en concentrant la production de nouveaux logements en centre-ville, en luttant contre la vacance et en revalorisant les façades.

**La prévention des risques pour la santé des passants :** en 2017, le bureau d'études KHEOPS Structure a mené un diagnostic structure sur les logements concernés. Des travaux structurels sont à prévoir pour créer des logements respectant les critères réglementaires en vigueur. Ces travaux concernent le renforcement, la réfection complète des planchers existants, le renforcement ou remplacement de certains bois de charpente, altérés par les fuites en toiture, le renforcement des linteaux d'ouvertures des façades principales sur rue et le renforcement de terrasse extérieure au R+1. Un deuxième diagnostic sur la parcelle cadastrée AE n° 417, réalisé en 2020, a mis à l'évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur. Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. L'état de dégradations a également été constaté en 2017 et en 2020 par huissier dans le cadre d'une procédure de péril ordinaire initiée par la commune à l'encontre des propriétaires des logements. Les procès-verbaux indiquent que les façades, anciennes, en pierres apparentes, présentent de nombreuses fissures à différents endroits sur toute la hauteur des bâtiments. Des carreaux des fenêtres sont absents. Qu'au moins un est décroché et tend à tomber dans la rue. Au niveau de la cour intérieure, l'immeuble n°7 possède une terrasse accessible par un escalier permettant l'accès au 2ème étage. D'importantes fissures sont également constatées au niveau de l'escalier et de son mur porteur. À l'arrière des immeubles, les façades sont également très dégradées, avec des pierres qui tendent également à se détacher avec un enduit par endroit absent. Après maîtrise foncière publique des immeubles de l'îlot rue des Bancs, les biens seront cédés à la SEMIS qui se chargera, dans un premier temps et en urgence, de sécuriser les immeubles puis dans un second temps, de leur réhabilitation..

Par ailleurs, le dossier technique immobilier de l'immeuble du n° 5 rue des Bancs, a révélé la présence d'amiante et de plomb dans les bâtiments. Le projet permettrait également de désamianter les bâtiments et de supprimer toute trace de plomb conformément aux règles sanitaires et d'habitabilité.

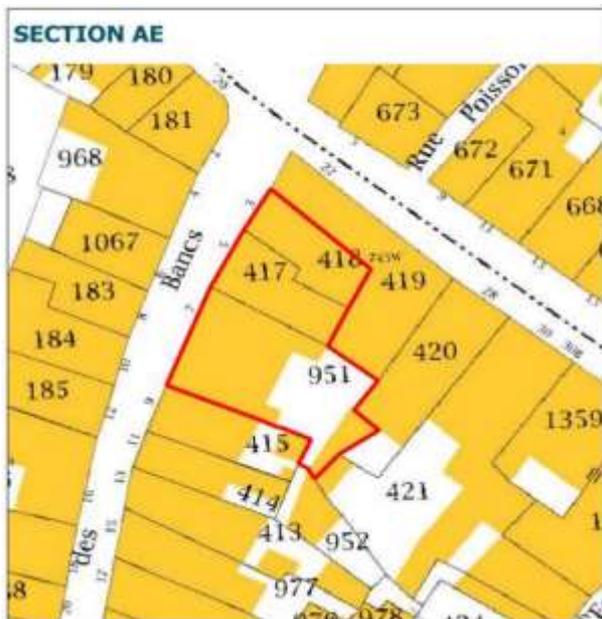
**L'exemplarité pour initier une dynamique privée autour du traitement de la vacance :** la Société d'Economie Mixte Immobilière Saintongeaise (SEMIS) est l'aménageur/investisseur qui s'est engagée à étudier la possibilité de soutenir ce projet éligible aux crédits d'investissement disponibles au titre de la convention ORT. Elle assurera, en lien avec la Mairie et l'EPFNA, la réalisation du programme immobilier de ce projet.

De plus, le projet étant situé dans le zonage « PA » de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Saint-Jean-d'Angély, il permettrait de mettre en valeur le patrimoine bâti de la ville ancienne présentant un patrimoine bâti et architectural riche.

## Périmètre de la DUP

Le périmètre de la DUP sur la commune de Saint-Jean-d'Angély compte trois parcelles (AE n°418, 417 et 951) pour une contenance de 436 m<sup>2</sup>.

Plan cadastral



Vue aérienne



## Convention EPFNA

La présente intervention fait suite à une première convention opérationnelle n° 17614-010 qui a été signée le 11 février 2015 entre l'EPFNA et la Commune de Saint-Jean-d'Angély. Conformément à l'article 4.1 de cette convention et compte tenu du fait que l'EPFNA n'a pas acquis de biens immobiliers dans les 3 ans suivants la signature de la convention, il a été nécessaire de formaliser une nouvelle convention.

Ainsi, l'EPFNA et la Commune de Saint-Jean-d'Angély ont signé le 12 juillet 2018 la convention opérationnelle n°17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien la commune de Saint-Jean-d'Angély.

Cette nouvelle convention a permis d'intégrer les nouvelles dispositions de l'EPFNA mais aussi de cibler plus précisément les fonciers à cibler suite à la finalisation d'études de revitalisation de son centre ancien.

Dans le cadre de la convention, un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation ont été délimités :

- Le périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée correspond au secteur "Centre ancien" ;
- Le périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée correspond à 3 secteurs (ou 3 projets) :
  - Projet 1 : Ilot rue des Bancs. Projet concerné par la présente demande
  - Projet 2 : Rue Tour Ronde
  - Projet 3 : Place des Martyrs

Sur le périmètre de l'îlot rue des Bancs, l'EPFNA a acquis la parcelle cadastrée AE n° 418 le 10 décembre 2020. Les démarches d'acquisitions amiables pour les immeubles 5 (AE n° 417) et 7 (AE n° 951) rue des Bancs n'ayant pas pu aboutir dans un premier temps, la commune a décidé de lancer une procédure d'expropriation eu égard à la dégradation du site. Les élus ont souhaité associer les personnes et les habitants concernés par ce projet de renouvellement urbain en engageant une procédure de concertation ; elle a permis de montrer l'adhésion de la population à ce projet.

Reçu Entre le lancement de la procédure d'expropriation et le début de l'enquête publique, l'EPFNA a acquis l'immeuble 5 rue des bancs (AE n°417) le 21 décembre 2021. Cette parcelle n'a donc pas fait l'objet de l'enquête.

## **Objectif de l'intervention**

La Commune de Saint-Jean-D'Angély souhaite engager une démarche d'action active, dans le cadre d'une politique de revitalisation de centre-bourg.

Ce partenariat avec l'EPFNA a pour objectif notamment de :

- Contribuer au développement de l'offre de logements notamment sociaux, et commerciale, en requalifiant le parc immobilier existant ;
- Conforter le rôle structurant de la ville et de son centre-ancien pour contribuer à sa revitalisation et sa requalification ;
- Contribuer, par une approche transversale, territorialisée et intégrant le long terme, à un aménagement durable du territoire et à la fabrique de la ville durable par la réduction de consommation d'espaces, la densification, le développement durable urbain et d'aménagement économique efficace ;
- Lutter contre la vacance en logement et en commerce ;
- Prévenir des risques pour la sécurité et la santé des passants.

Ainsi, la déclaration d'utilité publique permettra, à court terme, de parvenir à la maîtrise du foncier (par voie amiable ou expropriation), de favoriser le renouvellement urbain et de renforcer significativement l'attractivité du parc immobilier existant. Cette intervention s'inscrit ainsi dans cette volonté de lutter contre la vacance en centre-bourg et d'éviter tout danger pour la sécurité et la santé des passants.

## **Consultation du public**

Les élus de la commune de Saint-Jean-D'Angély ont souhaité associer les habitants et les personnes concernées par ce projet en engageant une procédure de concertation sur l'opération, conformément à l'article L 103-2 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme. La concertation s'est déroulée du 04 au 26 février 2021. Au total, 16 avis ont été exprimés dont 16 favorables et aucun défavorable.

Les aspects positifs relevés ont été les suivants :

- Amélioration de l'image de la ville ;
- Création de logements de qualité en cœur de ville ;
- Création de nouveaux espaces pour l'offre de services et de commerces ;
- Résorption de la vacance ;
- Participation à la redynamisation du cœur de ville ;
- Attrait pour de nouveaux habitants en cœur de ville ;
- Augmentation de la démographie.

Par ailleurs, dans le cadre du mandat confié à l'EPFNA, ce dernier a sollicité les services de la Préfecture de la Charente-Maritime pour la mise en œuvre d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conformément au R 122-5 du code de l'expropriation.

## **Avis des services de l'Etat**

Dans le cadre de cette consultation publique, les services de l'Etat ont été consultés par la Préfecture.

Les personnes publiques consultées préalablement à l'ouverture de l'enquête n'ont pas émis de réserves sur le dossier, ce qui plaide en faveur de l'utilité publique du projet.

## **Enquête publique**

La consultation du public s'est déroulée dans les conditions prévues au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, durant 3 semaines, entre le lundi 12 septembre 2022 à 14h00 et le lundi 03 octobre 2022 à 17h00 inclus.

Elle s'est faite sous la conduite de Madame Françoise MAUBERT nommé par décision n° E22000067 / 86 du 21 juin 2021 du Tribunal Administratif de Poitiers et confirmée par arrêté du 29 août 2022 du Préfet de la Charente-Maritime qui fixe les modalités de l'enquête publique.

L'enquête publique portait sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire conjointe. Dès sa nomination, la commissaire enquêtrice a pris l'attache du bureau de l'Environnement de la Préfecture de Charente-Maritime pour déterminer les dates et heures d'ouverture et de clôture de l'enquête, ainsi que celles des permanences.

La commissaire enquêtrice a tenu des permanences à la mairie de Saint-Jean-D'Angély le lundi 12 septembre 2022 de 14h00 à 17h00, le mercredi 21 septembre 2022 de 9h00 à 12h00 et le lundi 3 octobre 2022 de 14h00 à 17h00 pour recueillir les avis du public et mis à disposition deux registres d'enquête (enquête déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire).

Durant cette période, 15 observations ont été inscrites dans le registre dédié à la DUP et 14 dans celui réservé à l'enquête parcellaire. Aucune pièce émaillant les observations n'a été jointe aux registres et aucune observation n'a été déposée verbalement. Aucun courrier n'a non plus été déposé en mairie ou adressé par la Poste ou à l'adresse électronique : [pref-enviro.pref17@charente-maritime.gouv.fr](mailto:pref-enviro.pref17@charente-maritime.gouv.fr). Parallèlement, une seule observation a été enregistrée sur le registre dématérialisé ouvert en Préfecture.

La commissaire-enquêtrice s'appuyant sur les éléments du dossier et les remarques et avis recueillis lors de l'enquête, et après en avoir évalué les avantages et inconvénients du projet de déclaration d'utilité publique, a émis un avis favorable sans réserve ou ni recommandation.

### **Justification de l'utilité publique**

Considérant, au regard des divers éléments exposés dans le dossier de déclaration préalable à l'utilité publique et des éléments que le public a porté à la connaissance du demandeur, la demande de DUP « projet de requalification d'immeubles », est bien de nature à :

- Contribuer au développement de l'offre de logements notamment sociaux, et commerciale, en requalifiant et réhabilitant le parc immobilier existant ;
- Conforter le rôle structurant de la ville et de son centre-ancien pour contribuer à sa revitalisation et sa requalification ;
- Contribuer, par une approche transversale, territorialisée et intégrant le long terme, à un aménagement durable du territoire et à la fabrique de la ville durable par la réduction de consommation d'espaces, la densification, le développement durable urbain et d'aménagement économique efficace ;
- Lutter contre la vacance en logement et en commerce ;
- Prévenir des risques pour la sécurité et la santé des passants ;
- Valoriser le patrimoine bâti de la ville.

Toutes ces actions visent à répondre aux objectifs du SRADDET et du SCoT en matière de réduction de la consommation d'espace et de reconquête des centres-villes. Elles visent également à relancer l'activité commerciale du centre-bourg et à résorber partiellement le manque de petits logements constaté sur la commune. Le mauvais état général du bâti présente un danger pour les riverains et les passants. Il porte également préjudice à l'image de la commune.

Ces actions permettraient de garantir un cadre de vie agréable, sécurisé et attractif d'un point de vue urbain et commercial.

Considérant par ailleurs que le bilan avantages/inconvénients est nettement en faveur de l'intervention de l'EPFNA sur ce foncier qui est stratégique pour la création d'un projet en vue de la revitalisation d'un centre-ancien, du développement de l'habitat et du commerce, et que la DUP répond en tout point aux différents documents qui régissent l'aménagement du territoire.

En ce sens, la demande de DUP relève bien de l'utilité publique.