

ENQUETE PUBLIQUE
relative

A l'opération de Restauration Immobilière
Ilot – Saint Louis – Déclaration d'utilité publique
SETE

demande

par Mr Le Préfet de l'Hérault

Arrêté N2013-I-1793 du 17 septembre 2013

Mairie de SETE
34062 (Département de l'Hérault)

Du 21 octobre 2013 au 22 novembre 2013

Rapport du Commissaire Enquêteur
Bernard DEWINTRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

I – Le Projet

- I.1 – Introduction
- I.2 – L’Ilot Saint Louis
- I.3 – Dispositif opérationnel
- I.4 – Les mesures d’incitation et les financements mobilisés
- I.5 – Listes des immeubles concernés
- I.6 – Appréciation sommaire des dépenses d’acquisition et de travaux

II – Organisation et exécution de l'enquête

- II.1 – Organisation
- II.2 – Préparation
- II.3 – Dossier d'enquête
- II.4 – Accueil du public

III – Examen des observations

- III.1 – Observations recueillies
- III.2 – Analyse et commentaires

IV – Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur

- IV.1 – Conditions et réalisation de l’enquête
- IV.2 – Conclusion et avis du Commissaire Enquêteur

V- Annexes

I.1 – Introduction

Les contraintes environnementales qui pèsent sur la ville de Sète lui confèrent un potentiel esthétique fort, mais limitent en revanche ses possibilités d’extension au-delà de la partie du territoire d’ores et déjà urbanisée.

La ville de Sète sur cet espace contraint est cependant confrontée à une forte pression démographique, constatée autour du bassin de Thau et sur l’ensemble de la région.

La population de la ville est ainsi en progression depuis 1999, elle compte 43 300 habitants en 2007 (estimation INSEE) et selon les perspectives d’évolution devrait atteindre les 48 000 habitants à l’horizon 2015, avec un potentiel de 52 000 vers 2030.

L’évolution constatée porte sur les quartiers centraux de la ville qui accueillent 36 % de la population communale, soit 15 416 habitants, en progression de 4,5 % depuis 2001.

Face à ces tendances fortes, la ville de Sète a dressé le constat des insuffisances du parc de logements qui ne permet pas de satisfaire les besoins de l’ensemble de la population :

- Le rythme des constructions neuves est resté en deçà de la croissance du nombre de ménages à loger
- Le parc locatif social ne traite pas l’ensemble des demandes (1600 dossiers sont en instance)
- La part du logement ancien (construit avant 1948) est très importante (8160 logements soit 37 % des résidences principales), en particulier en centre ville où se concentrent les situations d’habitat indigne et d’inconfort.
- Le taux moyen de vacance est de 16 % et atteint 20 % au cœur de la ville (avec une vacance structurelle – d’une durée de plus d’un an – sur 1100 logements environ)
- Le centre ancien fait office de parc social de fait, en réponse aux tensions du marché du logement
- Le parc privé potentiellement indigne est important sur le centre ancien, représentant plus de 30 % des logements sur le “Quartier Haut” et le secteur “Révolution”.

Ces constats ont conduit la ville de Sète à s'engager dans une démarche volontariste de renouvellement urbain du centre ville et d'en faire une des orientations principales du Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé par Thau Agglomération en juillet 2013.

A partir des résultats partiels obtenus notamment dans le cadre d'une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH lancée en 1998) la ville de Sète a souhaité compléter ce dispositif exclusivement incitatif reconduit (2ème OPAH lancée en 2005 et une nouvelle OPAH engagée en 2011) en se dotant de l'ensemble des moyens d'intervention coercitifs sur l'habitat privé, plus à même de garantir une réhabilitation complète et durable des immeubles concernés.

La ville de Sète a ainsi décidé de mener des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) selon la procédure décrite par le code de l'urbanisme (articles L.313-4 et suivants) lui permettant, sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique rendant les travaux obligatoires pour les propriétaires des immeubles concernés, d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai.

Ce dispositif initié et poursuivi sur le secteur Ile Sud est donc étendu à certains immeubles du "Quartier Haut".

Choix des secteurs d'intervention - Les diagnostics sur l'état de l'habitat privé

Malgré les actions entreprises depuis les années 1990 (telles que rappelées ci-avant), les logiques de dégradation et de paupérisation du parc de logements privés n'ont pas pu être enrayerées.

L'état général du bâti du centre ancien demeure très dégradé et les diagnostics récents complétés par les dernières études pré-opérationnelles menées (mai 2010) confirment la présence d'un nombre important de logements à réhabiliter :

- 2 000 logements environ seraient potentiellement indignes sur les quatre sections cadastrales du centre ville. Sur la section AO, 40% des résidences sont dans un état très dégradé (données fichier FILOCOM)
- 1 800 logements environ sont vacants, souvent très dégradés voire insalubres
- 200 copropriétés environ sont repérées en difficulté

On constate également une propension des propriétaires bailleurs à procéder à une division excessive de leurs immeubles en petits logements, dans le cadre de rénovation de qualité médiocre qui ne prennent en compte ni les matériaux ni l'architecture d'origine.

L'ensemble de ces handicaps déqualifie durablement ces quartiers et spécialise à un niveau insatisfaisant l'offre de logements proposée.

I.2 – L'Ilot Saint Louis

L'Ilot étudié, de forme carrée, est situé dans le quartier haut de Sète, entre les rues Garenne au nord, Jeanne d'Arc au sud, la Grande Rue Haute à l'Ouest et la rue Pascal à l'Est. La forme urbaine de l'Ilot a très peu changé depuis le XIX^{ème} siècle. Le bâti est constitué de petites maisons de ville en R + 1 / R + 2 mais aussi d'immeubles collectifs en R+ 2.

L'ilot est constitué de 21 parcelles, en grande partie mono-orientées. Trois parcelles profondes en lanière, avec accès sur la rue de Garenne, pénètrent jusqu'au coeur de l'ilot. Celui-ci est dense avec la présence d'un immeuble imposant adossé sur la façade arrière des parcelles donnant rue Jeanne d'Arc.

Certains immeubles sont très dégradés notamment les éléments structurels et l'enveloppe des bâtiments (enduits, menuiseries, fermetures, ferronneries et petits ouvrages). Les cages d'escalier sont en très mauvais état (plomb, réseaux anarchiques, revêtement dégradé, menuiseries vétustes), les façades sont vieillissantes (pas de ravalement récent) et de nombreuses évacuations d'eaux usées se font dans les descentes d'eaux pluviales.

Les logements sont souvent indécents et nécessitent des mises aux normes d'habitabilité de confort et de sécurité. Des travaux, souvent de qualité médiocre, ont été réalisés à l'intérieur des logements depuis 2010, lancement de l'étude. Deux maisons de ville situées 45 et 47 Grande Rue Haute, ont connu les incendies et sont insalubres.

Deux immeubles mitoyens en copropriétés, 35 et 33 Rue Garenne, sont particulièrement dégradés. Les logements sont imbriqués les uns dans les autres et ces deux copropriétés doivent faire l'objet d'un traitement et d'une réhabilitation d'ensemble. En fond de cour de ces copropriétés, on trouve deux bâtiments à usage d'habitation qui nécessitent une restructuration complète. Les logements en coeur d'îlot possèdent des pièces principales insuffisamment éclairées. Sur l'un des immeubles, 33 rue Garenne, l'accès aux logements se fait par un escalier raide et dangereux. Seule une restructuration complète des immeubles en fond de cour permettra aux logements de répondre aux normes de salubrité et de sécurité.

Un nombre important de façades et toitures est dans un état dégradé, et présente des dénaturations et dénotations importantes par rapport au règlement de la ZPPAUP.

Les efforts de réhabilitation doivent traiter en priorité :

- L'amélioration du confort des logements
- Les problèmes d'éclairage en fond de parcelle, de distribution, d'isolation.
- L'insalubrité et les problèmes de sécurité incendie sur les parties communes des parcelles 324, 325, 328 et 329
- L'importante dégradation de la partie centrale de l'îlot.
- Le ravalement complet des façades et le retraitement des toitures sur l'ensemble des immeubles de l'îlot.

I.3 – Dispositif opérationnel

Le dispositif opérationnel mis en oeuvre mobilise des outils et moyens complémentaires :

- La ZPPAUP édicte les règles de conservation et de mise en valeur du patrimoine
- La nouvelle OPAH RU détermine les niveaux de subventions en faveur des travaux
- L'ORI sur le fondement de la déclaration d'utilité publique des travaux permet d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai.

Les moyens de mise en oeuvre de l'opération sont ainsi de trois ordres :

- Des mesures d'incitation par la mobilisation de financements spécifiques
- Un encadrement public dans le cadre de la procédure d'ORI
- Une conduite d'opération par une équipe maîtrisant l'ensemble de la chaîne de la réhabilitation.

I.4 – Les mesures d'incitation et les financements mobilisés

La convention PNRQAD sur le projet de la ville de Sète, signée par l'ensemble des partenaires, dont l'Etat, l'ANRU, l'ANAH, le Conseil Général de l'Hérault, la Communauté d'Agglomération Thau agglo, prévoit la mobilisation de moyens financiers très importants, en particulier en faveur des propriétaires chargés de réhabiliter leurs immeubles.

L'aide à la réhabilitation du parc privé s'inscrit principalement dans le cadre d'une nouvelle OPAH RU sur le périmètre du projet PNRQAD de la ville de Sète, avec pour objectifs :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- le traitement de copropriétés dégradées,
- la production de logements à loyers maîtrisés en recyclant la vacance structurelle,
- l'aide au propriétaire occupant pour les travaux d'amélioration de leur logement avec une priorité pour le maintien à domicile des personnes âgées,
- l'amélioration thermique des bâtiments existants et la lutte contre la précarité énergétique,
- la mise en valeur du patrimoine architectural.

I.5 – Listes des immeubles concernés

Liste des immeubles concernés par le programme de travaux déclarés d'utilité publique.

Adresses	Cadastre	Surface cadastrale	Travaux déclarés d'utilité publique
37 rue Garenne	AO 330	30 m ²	
43 rue Garenne	AO 331	32 m ²	
49 Grande rue Haute	AO 327	30 m ²	
51 Grande rue Haute	AO 326	32 m ²	
53 Grande rue Haute	AO 313	62 m ²	
55 Grande rue Haute/	AO 312	60 m ²	
5 rue Jeanne d'Arc			Uniquement façades et toitures
4 rue Jeanne d'Arc	AO 314	60 m ²	
3 rue Jeanne d'Arc	AO 315	43 m ²	
2 rue Jeanne d'Arc	AO 316	45 m ²	
1 rue Jeanne d'Arc	AO 317	87 m ²	
50 rue Pascal	AO 1 107	34 m ²	
50 rue Pascal	AO 1 106	69 m ²	
48 rue Pascal	AO 319	110 m ²	
46 rue Pascal	AO 320	84 m ²	
27 rue Garenne	AO 321	55 m ²	
29 rue Garenne	AO 322	50 m ²	Réhabilitation complète des parties communes des normes de salubrité et de sécurité des logements
31 rue Garenne	AO 323	185 m ²	
47 Grande rue Haute	AO 328	37 m ²	
45 Grande rue Haute	AO 329	33 m ²	
33 rue Garenne	AO 324	155 m ²	
35 rue Garenne	AO 325	135 m ²	

I.6 – Appréciation sommaire des dépenses d'acquisition et de travaux

Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition (estimation domaniale)

Suivant l'estimation des Domaines en date du 13 mars 2013, le montant prévisionnel global forfaitaire d'acquisition des 4 immeubles concernés s'élève à 321 800 euros non inclus

les frais de réemploi et divers frais avec une marge de 20 % pour tenir compte d'éventuels aléas.

Adresse	Références	Prix €/m ²	Prix total
	cadastrales		
33 rue Garenne *	AO 324	800	96 800 €
35 rue Garenne	AO 325	800	156 000 €
47 Grande rue Haute	AO 328	800	48 000 €
45 Grande rue Haute	AO 329	300	21 000 €

* A l'exception du lot 9 "rénové" de 27,51 m² en R + 2 vendu 58 000 € (2 108 €/m²) le 02/08/11

Appréciation sommaire des dépenses de travaux

Méthodologie

Les coûts de travaux présentés ci-après constituent des coûts moyens par travaux.

Il est rappelé que ces montants ne sont donnés qu'à titre indicatif.

Ils peuvent en effet être modulés selon l'importance de l'intervention à réaliser sur l'immeuble, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation par le propriétaire lui-même d'une partie des travaux.

Dépenses de travaux pour parties communes et parties privatives, selon estimation prévisionnelle

Descriptifs des travaux

11 parcelles concernées pour le ravalement des façades (9 façades, 2 façades sont sur 2 immeubles), dont 4 parcelles concernées par la restructuration et la réhabilitation de 6 immeubles (2 immeubles sur cour)

	Prix U	Quantité	TOTAL	Parcelles concernées
TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES				

Travaux de reprise de façades, compris recomposition des percements, menuiseries...	200€/m ²	650 m ²	130 000 €	11
Travaux de retraitement d'ouvertures	650€/U	24	20 200 €	1
Travaux de reprise de façade sur cour suite curetage	256€/m ²	279 m ²	71 328 €	2
Travaux de reprise de plancher	88€/m ²	238 m ²	45 600 €	4
Travaux de réfection de toitures	149€/m ²	302 m ²	62 051 €	4
Travaux de restructuration et d'aménagement	840€/m ²	50 m ²	42 000 €	2
halls d'entrée, locaux communs résidentiels				
Travaux de reprise escalier	6 667€/U	3	20 000 €	2
Travaux de reprise réseaux sur P.C.	1875€/m ²	8	20 000 €	4
Travaux de curetage et aménagement de cours	852€/m ²	86 m ²	73 300 €	2
TOTAL PARTIES COMMUNES			484 479 €	
TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES				
Retraitement suite restructuration PC	203€/m ²	74 m ²	15 000 €	1 (1 logt)
Restructuration lourde et réhabilitation	566€/m ²	424 m ²	350 000 €	4 (8logts)
TOTAL PARTIES PRIVATIVES			365 000 €	
TOTAL PARTIES COMMUNES :		484 479 €		
TOTAL PARTIES PRIVATIVES :		365 000 €		
TOTAL DES DEPENSES DE TRAVAUX :		849 479 €		

RECAPITULATIF GENERAL DES DEPENSES (TRAVAUX + ACQUISITIONS)

849 479 €HT + 321 800 €HT = 1 171 279 €HT

II – ORGANISATION ET EXECUTION DE L'ENQUETE

II.1 – Organisation

J'ai été désigné comme Commissaire Enquêteur par décision NE13000236/34 en date du 02/09/2013 par le Tribunal Administratif de Montpellier.

Le 16 septembre 2013, j'ai rencontré Madame DUBOIS de la Préfecture de l'Hérault qui m'a remis le dossier d'enquête. D'autre part, nous avons préparé l'arrêté N 2013-I-1793 ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité de l'opération de restauration Immobilière, Ilot Saint Louis SETE.

* Durée Enquête 31 jours consécutifs du 21 octobre 2013 au 22 novembre 2013.

* Siège de l'enquête Mairie de SETE, bureaux ouverts du lundi au vendredi 8H – 18H

* Adresse du Commissaire Enquêteur

Mairie de SETE – Hôtel de ville

Rue Paul Valery
Service Urbanisme
34 200 SETE

* Permanences

- Lundi 21 octobre 2013 de 9H à 12H
- Mercredi 13 novembre 2013 de 9H à 12H
- Vendredi 22 novembre 2013 de 9H à 12H

* Les registres d'enquête seront clos et signés par le Commissaire Enquêteur

* Le rapport du Commissaire Enquêteur sera tenu à la disposition du public pendant un an à la Mairie de SETE, ainsi qu'à la Préfecture de l'Hérault (DRCL/3) un mois après la fin de l'enquête). Il sera également publier sur le site internet de la Préfecture :

www.herault.gouv.fr

II.2 – Préparation

Le 20 septembre 2013, je me suis rendu à SETE, j'ai pris contact avec le Bureau Urbanisme, ainsi qu'avec Monsieur Yacine MEGHZILI, Chef du programme PNRQAD de la ville de SETE. Monsieur Philippe ROUSSEL, Chargé d'Opération à la SA ELIT assistait à la réunion.

Nous nous sommes rendus sur les lieux, rue de la Garenne et Grand rue Haute pour constater l'état des immeubles.

Le 07 octobre 2013, j'ai vérifié que l'affichage avait été mis en place sur toutes les maisons de l'Ilot Saint Louis ainsi qu'en Mairie de SETE.

Les affiches étaient de grands formats et de couleurs réglementaires (arrêté du 24 avril 2012 – Ministère de l'Environnement). Monsieur ROUSSEL de la SA ELIT était présent.

Le 13 octobre 2013, l'avis d'ouverture d'enquête publique a été publié dans le Midi Libre et la Marseillaise, une seconde parution a eu lieu le 27 octobre 2013.

Le 17 octobre 2013, je me suis rendu à la Mairie de SETE, j'ai signé tous les documents d'enquête et j'ai ouvert les registres d'enquête publique.

II.3 – Dossier d'enquête

Il comprend :

- Notice explicative
 - Liste des immeubles – Plan de repérage et plan de situation
 - Situation d'occupation des immeubles
- Programme des travaux déclarés d'utilité publique
- Appréciation sommaire des dépenses d'acquisition et de travaux
 - Délais d'exécution des travaux
 - Pièces annexes – Délibération du Conseil Municipal – Estimation globale et sommaire de France Domaines – Périmètre PRQAD – Secteur Quartier Haut DUP

II.4– Accueil du public

L'ensemble des documents était à la disposition du public au service d'accueil de la Mairie de SETE pendant toute la durée de l'enquête (lundi au vendredi à la Mairie de 08H à 18H).

Monsieur Yacine MEGHZILI, Chef du Programme pouvait être contacté à tout moment.

Le Commissaire Enquêteur a assuré ses permanences aux jours et heures précrites.

Tous les renseignements pouvaient être demandés à Monsieur Philippe ROUSSEL au 04 67 46 66 56.

Nombres de personnes reçues : 11

Remarque sur le registre d'enquête publique : 4

Courriers reçus : 0

III – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES

III.1 – Observations recueillies

III.2 – Analyse et commentaire

1) III.1/Madame DASNIERE Josiane – Registre Enquête publique page 1

J'ai obtenu auprès du Commissaire Enquêteur les renseignements demandés. Je demande un rdv avec Monsieur MEGHZILI pour les conditions de financement.

III.2/ Commentaire du Commissaire Enquêteur :

RDV à fixer avec Monsieur MEGHZILI.

2) III.1/Monsieur MONNIER Laurent

- Travaux programmés 35 rue Garenne, 45 Grande Rue
- Infiltrations dans le mur mitoyen avec la parcelle haute 329 – Problème avec la parcelle 325

- Travaux sur les parcelles mitoyennes
- Intéresser par achat parcelles 328 et 329

III.2/ Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Pour les travaux Monsieur MONNIER doit prendre contact avec la Société ELIT. Il appartient à cette société de fournir à Monsieur MONNIER tous les travaux envisagés : annielaurent.monnier@wanadoo.fr

En ce qui concerne l'achat des parcelles le problème est à traiter avec Monsieur MEGHZILI au 04 67 46 21 53. Un mail devrait être adressé par Monsieur MEGHZILI à l'intéressé.

3) III.1/ Monsieur BALANA Richard – Registre Enquête publique page 3

Copropriétaire parcelle 323 – 31 Rue Garenne

- Obtenus les renseignements demandés rdv avec Monsieur MEGHZILI pour connaître les aides.
- Date début des travaux : 2016 - 2017
- Pouvons nous vraiment faire intervenir une entreprise privée

III.2/ Commentaire du Commissaire Enquêteur :

- Prendre rdv avec Monsieur MEGHZILI pour les aides
- Début des travaux : 2016 - 2017
- Vous pouvez prendre une entreprise privée

4) III.1/ Monsieur CEPRATO Rudy – Pâtisserie 31 rue Garenne

- Propriétaire rue Garenne, j'ai obtenu les renseignements que je voulais
- Je veux bien refaire le toit, la façade avec la vitrine est peu importante, connaître les aides possible.

III.2/ Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Pour les aides voir Monsieur MEGHZILI

IV – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

IV.1 – Conditions et réalisations de l'enquête

A/ La publication réglementaire a été faite. L'avis d'enquête largement diffusé, journaux, panneau d'affichage. L'affichage a été réalisé sur les différentes maisons de l'îlot Saint Louis (voir procès verbal de constat de Maître Frédéric Bringuier en annexe). Toute la publicité a été faite suivant l'arrêté du 24 avril 2012 R123-11.

B/ Le journal de la ville de SETE d'octobre 2013, la rénovation urbaine se poursuit, précise les travaux à effectuer pour l'îlot Saint Louis.

C/ La SA ELIT chargée de la rénovation a adressé le 11 octobre à chaque propriétaire et aux locataires une lettre d'information. Monsieur MEGHZILI chargé du projet, ville de SETE urbanisme a pris contact avec différents propriétaires.

D/ Le 20 septembre 2013 avec Monsieur Philippe ROUSSEL et Monsieur MEGHZILI, j'ai visité les différents immeubles d l'îlot Saint Louis devant faire l'objet d'une restauration très importante.

E/ Pendant toute la durée de l'enquête, Monsieur Philippe ROUSSEL pouvait être contacté au 04 67 46 46 56.

IV.2 – Conclusion et avis du Commissaire Enquêteur

Par délibération en date du 9 juillet 2013, le Conseil Municipal de SETE a demandé l'ouverture d'une enquête publique de restauration immobilière de l'Ilot saint Louis. Traitement prioritaire AO324-33 Rue Garenne, AO325-35 Rue Garenne, AO328-47 Grande Rue Haute, AO329-45 Grande Rue Haute, suivant l'estimation des domaines, le montant prévisionnel global forfaitaire d'acquisition des 4 immeubles concernés s'élève à environ 321 800€

Ces immeubles comprennent des logements insalubres qui nécessitent une réhabilitation complète. Le Commissaire Enquêteur a visité ces logements et la déclaration d'utilité publique s'impose. Certains logements ne possèdent pas de fenêtre.... L'éclairage se fait par la porte d'entrée.

Les autres parcelles AO330-331-327-326-313-312-314-315-316-317, AO17-1106-319-320-321-322-323 doivent être restaurées : travaux sur les parties communes et parties privatives, estimation des travaux 849 479€ Ces travaux absolument indispensables ne peuvent s'effectuer que s'ils sont reconnus DUP, cette disposition permettra à la SA ELIT de

mener à bien si nécessaire l'expropriation pour cause d'utilité publique, d'accomplir l'ensemble des formalités nécessaires à l'instruction administrative et technique de l'opération et d'intervenir le cas échéant à la signature de toutes les pièces s'y rapportant.

Toutes les personnes que le Commissaire Enquêteur a rencontré pendant ses permanences sont favorables au projet (voir observations recueillies), le Commissaire Enquêteur grâce au dossier mis à l'enquête publique pourrait renseigner les propriétaires sur les travaux à effectuer et le prix de ces travaux.

Il leur a été bien indiqué qu'ils pouvaient faire effectuer eux mêmes les travaux. La majorité des propriétaires ignorent comment faire pour obtenir les aides financières.

Le Commissaire Enquêteur leur a conseillé de rencontrer Monsieur MEGHZILI du bureau urbanisme. Il serait peut être souhaitable d'organiser une réunion d'information, les problèmes de relogement n'ont pas été évoqués, aucune remarque sur le registre d'enuquête publique à ce sujet.

Après avoir visité les différentes parcelles de l'Ilot Saint Louis et constaté :

- que les logements ont des problèmes d'indécence, d'insalubrité et de sécurité sur certaines parties communes,
- Que 4 bâtiments doivent faire l'objet d'une restructuration complète
- Qu'un nombre important de façades et toitures est dans un état dégradé et présente des dénaturations et dénotations importantes par rapport au règlement de ZPPAUP.

Après avoir entendu les différentes remarques des propriétaires qui sont tous favorables aux travaux à effectuer.

Le Commissaire Enquêteur **émet un avis favorable** à la DUP de restauration de l'Ilot Saint Louis.

Il recommande :

- Qu'une réunion soit organisée pour bien préciser les modalités à effectuer pour obtenir les différentes aides.

- Que le relogement soit traité par la ville de SETE avec compréhension, qu'une entente amiable soit trouvée pour chaque cas dans toute la mesure du possible.

A Montpellier, le 28 novembre 2013

Le Commissaire Enquêteur

Bernard DEWINTRE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir visité les différentes parcelles de l'Ilot Saint Louis et constaté :

- que les logements ont des problèmes d'indécence, d'insalubrité et de sécurité sur certaines parties communes,
- Que 4 bâtiments doivent faire l'objet d'une restructuration complète
- Qu'un nombre important de façades et toitures est dans un état dégradé et présente des dénaturations et dénotations importantes par rapport au règlement de ZPPAUP.

Après avoir entendu les différentes remarques des propriétaires qui sont tous favorables aux travaux à effectuer.

Le Commissaire Enquêteur **émet un avis favorable** à la DUP de restauration de l'Ilot Saint Louis.

Il recommande :

- Qu'une réunion soit organisée pour bien préciser les modalités à effectuer pour obtenir les différentes aides.
- Que le relogement soit traité par la ville de SETE avec compréhension, qu'une entente amiable soit trouvée pour chaque cas dans toute la mesure du possible.

A Montpellier, le 28 novembre 2013

Le Commissaire Enquêteur

Bernard DEWINTRE

V - ANNEXES

- 1) Désignation du Commissaire Enquêteur E13000236/36 du 02 septembre 2013
- 2) Avis ouverture Enquête publique
- 3) Arrêté N2013-1-1793 du 17 septembre 2013
- 4) Certificat d'affichage
- 5) Parution Presse Midi Libre et Marseillaise le 13 octobre 2013, Midi libre et Marseillaise le 27 octobre 2013
- 6) Photocopie Registre Enquête Publique
- 7) Certificat Affichage fin Enquête
- 8) Lettre adressée par SA ELIT aux propriétaires
- 9) Photocopie Conseil Municipal du 9 juillet 2013
- 10) Journal SETE FR octobre 2013, rénovation Ilot Saint Louis

