

**ENQUÊTE PUBLIQUE
PREALABLE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE DE
PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
CONCERNANT 4 IMMEUBLES AU
TITRE DE LA RESTAURATION
IMMOBILIERE DU PARC PRIVE DE
CENTRE-VILLE DE LA COMMUNE
D'AGDE**

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

réalisée du 05 décembre 2013 au 20 décembre 2013

SOUS-PREFECTURE BEZIERS
REÇU LE

14 JAN. 2014

Bureau des Politiques
Publiques

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire enquêteur :
Jean-Pierre GRATECAP

Etabli le 10 janvier 2014

SOMMAIRE DU RAPPORT

1 - GENERALITES	4
1.1 PREAMBULE	4
1.2 OBJET DE L'ENQUÊTE	4
1.3 CADRE JURIDIQUE.....	4
1.4 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	5
1.4.1 Des réhabilitations encadrées et soutenues :	5
1.4.2 Les autres procédures en cours en relation	6
1.5 CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUÊTE ET RECEVABILITE	6
2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	8
2.1 NOMINATION DU COMMISSSEUR ENQUÊTEUR.....	8
2.2 MODALITES DE L'ENQUÊTE	8
2.3 PUBLICITE DE L'ENQUÊTE	9
2.4 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	9
2.5 CLOTURE DE L'ENQUETE	10
2.6 NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS	10
3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS ET QUESTIONS	11

ANNEXES

- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal d'AGDE du 26 septembre 2013,
- Décision N° E13000304/34 du 28 octobre 2013 de désignation du commissaire enquêteur par le président du TA de Montpellier,
- Arrêté Préfectoral N° 2013-II-1897 du 22 novembre 2013 portant ouverture de l'enquête
- Affiche « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE »
- Certificat d'affichage du maire du 27 novembre 2013 pour l'arrêté et les avis d'ouverture d'enquête publique à la Maison du cœur de ville, Mairie Mirabel (mairie principale), la mairie annexe du Grau d'Agde,
- Certificat d'affichage de la police municipale du 27 novembre 2013 attestant l'affichage sur site sur chaque façade des 3, 5, 7 et 9 rue Jean Roger,
- Journaux « MIDI LIBRE » du 27 novembre 2013 et du 7 décembre 2013, et « L'HERAULT DU JOUR » du 27 novembre 2013 et du 7 décembre 2013,
- Page d'information « DUP Travaux centre ancien » extraite de la rubrique « Urbanisme » du site de la commune d'AGDE (www.ville-agde.fr/)
- Registre d'enquête
- Procès-verbal des observations du 23 décembre 2013
- Courrier du 2 janvier 2014 de la Ville d'AGDE en réponse au PV des observations

1 - GENERALITES

1.1 PREAMBULE

Certaines opérations de restauration immobilière doivent être déclarées d'utilité publique lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. S'agissant de projets n'ayant pas d'impact significatif sur l'environnement, l'enquête relève du code de l'expropriation, soit en vue de travaux ou d'ouvrages, soit en vue d'acquisition d'immeubles ou de réalisation d'opérations d'aménagement ou d'urbanisme importantes.

1.2 OBJET DE L'ENQUÊTE

La requalification du centre ancien d'AGDE rentre dans ce cadre de DUPT (Déclaration d'Utilité Publique en vue de Travaux) pour ce qui concerne les quatre immeubles situés aux 3, 5, 7 bis et 9 rue Jean Roger, à AGDE.

Cette DUPT permettra à la collectivité de notifier aux investisseurs qui se seront portés acquéreurs de ces immeubles en vue de les réhabiliter, les engagements visés dans le dossier d'enquête tant qualitatifs (respect du programme et des exigences de travaux) que de mise en valeur du patrimoine.

1.3 CADRE JURIDIQUE

L'enquête est instruite en fonction de deux codes :

- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4 à L.300-5-1 et R.300-9 à R.300-11 relatifs aux concessions d'aménagement soumises au droit communautaire des concessions.
- Le code de l'expropriation et notamment ses articles :
 - L.11-2 à L.11-7 relatifs à la déclaration d'utilité publique,
 - R.11.3.1 relatif au contenu du dossier d'enquête publique.

Monsieur le sous-préfet de Béziers a été sollicité pour l'ouverture d'enquête préalable à la DUPT par le maire d'AGDE suite à la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2013 (cf. annexes).

1.4 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

1.4.1 Des réhabilitations encadrées et soutenues :

Quatre immeubles situés aux 3, 5, 7 bis et 9 rue Jean Roger doivent faire l'objet d'une restauration immobilière dans le cadre d'une requalification du centre ancien d'AGDE.

Ces immeubles sont devenus la propriété de la commune d'AGDE, (parfois en copropriété avec la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée).

Trois associations utilisent les immeubles des 5, 7 bis et 9 rue Jean Roger sous un régime d'occupation temporaire résiliable en 2 mois. L'immeuble du 3 rue Jean Roger est inoccupé.

Ces immeubles appartiennent à la zone U1 d'une ZPPAUP.

La ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), créée par la loi de décentralisation de 1983 et modifiée par loi paysage de 1993 (N° 93-24 du 08/01/1993) a pour objet d'instituer des zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager autour des monuments historiques et plus généralement, dans tous les quartiers et sites méritant d'être protégés et mis en valeur pour des motifs esthétiques, historiques ou paysagers, qu'il y ait ou non présence d'un monument historique.

Le dossier d'une ZPPAUP comprend un rapport de présentation, l'énoncé des règles générales et particulières, un document graphique limitant la zone et les parties de zone.

La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique annexée au POS, (dans notre cas de la ville d'AGDE).

Pour exemple, citons quelques impositions de la zone U1 de la ZPPAUP d'AGDE :

- Pas d'antennes en façades
- Pas de capteurs solaires en toiture
- Pas de menuiseries extérieures autres que bois (sauf devantures commerciales en RDC)

Indiquons que le groupe d'immeubles est situé à proximité de l'ancien Hôtel de ville, bâtisse du XVII^e siècle inscrite aux Monuments Historiques depuis le 1^{er} avril 1935.

Une concession d'Aménagement dénommée Périmètre de Restauration Immobilière du Centre-Ville a été confiée le 17 avril 2002 par la ville d'AGDE à la SEBLI (Société d'Equipelement du Biterrois et de son littoral).

Cette concession d'Aménagement a pour objectif d'assurer la mission de définition des programmes de réhabilitation d'immeubles et d'animation des Opérations de Restauration Immobilière (ORI).

Les prescriptions particulières figurant au dossier d'enquête pour chacun des 4 immeubles ont été définies par le concessionnaire dans le respect des impositions de la ZPPAUP. Ces prescriptions des travaux seront jointes aux ventes à finaliser, et leurs respects imposés par la DUP seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les acquéreurs des 4 immeubles pourront bénéficier d'aides diverses (ANAH, etc.).

La loi Malraux promulguée en 1962, et modifiée par la loi de finances 2009 peut bénéficier dans certaines conditions (revenus, imposition, etc.) aux acquéreurs engagés dans les travaux de réhabilitation pour ce qui concerne des réductions d'impôt sur le revenu et des déductions des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers.

1.4.2 Les autres procédures en cours en relation

La requalification du centre ancien d'AGDE s'attache à d'autres immeubles. Une enquête de même nature qui concernait 17 immeubles s'est déroulée du 4 novembre 2013 au 22 novembre 2013. Des considérations diverses dont calendaires n'ont pas permis de traiter dans une enquête unique l'ensemble des immeubles concernés.

Le commissaire enquêteur de l'enquête mentionnée a émis le 7 décembre 2013 un avis favorable.

Citons pour mémoire des futures enquêtes qui concerneront la révision générale du POS (Plan d'occupation des sols) valant élaboration d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme), et la transformation de la ZPPAUP en AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) rendue obligatoire avant le 14 juillet 2015 par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

1.5 CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUÊTE ET RECEVABILITE

Le dossier mis à disposition du public (élaboré par la Direction de l'Aménagement Durable de la mairie d'AGDE et arrêté en octobre 2013) est constitué :

- Des textes régissant l'enquête
- Des caractéristiques d'occupation des immeubles
- D'une notice explicative
- D'un plan de situation
- D'un programme général des travaux
- Des caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- D'une appréciation sommaire des dépenses
- Des prescriptions particulières propres à chaque immeuble

La nature des travaux dispense de la production d'une étude d'impact définie à l'article R.122-3 du code de l'environnement, et les travaux ne constituent pas un grand projet d'infrastructures nécessitant une évaluation selon l'article 5 du décret N° 84-617 du 17 juillet 1984.

L'appréciation sommaire des dépenses est partielle.

En effet, la valorisation des études « noyées » dans les études globales de la concession n'est pas fournie. Il est probable que cette opération sur 4 immeubles n'ait pas à l'origine été jugée à distinguer de celle plus globale mentionnée précédemment des 17 immeubles et que la comptabilité des dépenses n'ait pas été distinguée.

Les immeubles ont déjà été acquis par la ville d'AGDE (ou la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée) et une valeur des immeubles émanant de la Brigade des évaluations domaniales de la Direction Régionale des Finances Publiques de la Région Languedoc-Roussillon et du Département de l'Hérault apparaît dans un document joint au dossier.

Un estimatif sommaire des travaux par immeuble chiffre ceux-ci globalement à 564 893 € TTC.

Le dossier mis à disposition du public répond au contenu exigible d'un dossier d'enquête défini par l'article R.11-3-1 du code de l'expropriation.

Quelques observations faites par le commissaire enquêteur sur le dossier à sa 1ère lecture ont permis avec quelques modifications mineures d'aboutir à la version finale du dossier mis à disposition du public.

2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Suite de la demande du Sous-préfet de Béziers enregistrée le 24 octobre 2013, M Eric SOUTEYRAND, Premier-conseiller, a, par délégation du président du tribunal administratif de Montpellier, et par décision n° E13000304/34 du 22 octobre 2013, désigné Monsieur Jean-Pierre GRATECAP commissaire enquêteur (cf. annexes).

2.2 MODALITES DE L'ENQUÊTE

- Le dossier d'enquête a été reçu de la Sous-préfecture par le commissaire enquêteur à son domicile le 9 novembre 2013.
- Après lecture de celui-ci, une liste de questions et observations a été adressée le 17 novembre 2013 à Mme Flore PASQUET, Responsable de la Direction de l'Aménagement Durable à la mairie d'AGDE. Le dossier a fait l'objet de quelques reprises mineures transmises le 19 novembre 2013 par Mme PASQUET à la Sous-préfecture et au commissaire enquêteur.
- Ont été arrêtées le 18 novembre 2013 en concertation avec Mme Nicole FONTAINE, de la Sous-préfecture de BEZIERS (bureau des Politiques Publiques), les modalités de publicité dans les journaux locaux, les dates de l'enquête (du jeudi 5 décembre 2013 au vendredi 20 décembre 2013, soit 16 jours de calendrier), et le calendrier des permanences :
 - le jeudi 5 décembre 2013 de 14h00 à 17h00
 - le mercredi 11 décembre 2013 de 9h00 à 12h00
 - le vendredi 20 décembre 2013 de 14h00 à 17h00

Les dates d'enquête et de permanences ont été concertées simultanément avec Mme PASQUET.

Les projets d'arrêté préfectoral et d'avis d'enquête ont été soumis à l'avis du commissaire enquêteur le 19 novembre 2013.

- Une visite des lieux (les 4 immeubles concernés par l'enquête) a été organisée avec Mme PASQUET le 18 novembre 2013.

Cette visite a permis de constater le très mauvais état de ces bâtiments (particulièrement le N° 3). Indépendamment des remises en valeur des façades encadrées par les contraintes ZPPAUP, des réhabilitations complètes, (avec des confortations probables de structure), s'imposent pour rendre occupables dans des conditions normales ces biens

A la suite de celle-ci, un entretien dans les locaux de la mairie a permis d'arrêter les autres modalités d'organisation de l'enquête : publicité locale, lieu des permanences, etc. Le dossier a aussi fait l'objet d'un échange de commentaires.

- L'arrêté du Préfet de la Région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault, a été signé le 22 novembre 2013 (cf. annexes).

Son affichage (ainsi que celui des avis d'ouverture d'enquête publique cf. annexes) à la mairie Mirabel (mairie principale rue Alsace Lorraine), à la Maison du cœur de ville (2 rue Louis Bages), à la mairie annexe du Grau d'Agde (2 quai Antoine Fonquerie), et sur chaque façade des 3, 5, 7 bis et 9 rue Jean Roger (affiches réglementaires de format A3 sur fond jaune), a fait l'objet de différents certificats du 27 novembre 2013 (cf. annexes).

La présence de ces affiches sur les différents lieux précédemment désignés a pu être vérifiée par le commissaire enquêteur lors de chaque permanence et entre celles-ci par les employés municipaux.

2.3 PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

L'avis de mise à l'enquête publique du dossier a fait l'objet d'une insertion dans la presse régionale le mercredi 27 novembre 2013 à la rubrique annonces légales du MIDI LIBRE et à la rubrique annonces officielles de L'HERAULT DU JOUR, puis le samedi 7 décembre 2013 pour L'HERAULT DU JOUR et le MIDI LIBRE. (cf. annexes).

Le site de la commune d'AGDE (www.ville-agde.fr/) a présenté durant l'enquête dans sa rubrique « Urbanisme » une page d'information « DUP Travaux centre ancien » (cf. annexes). Quatre liens permettaient de télécharger la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2013, le plan de situation des immeubles, ainsi que l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique du 22 novembre 2013 et l'Avis d'ouverture de l'Enquête Publique.

2.4 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les 3 permanences se sont tenues en mairie conformément au calendrier établi (cf. 2.2).

Aucun avis n'a été recueilli du public et personne ne s'est présenté aux permanences.

2.5 CLOTURE DE L'ENQUETE

A l'expiration du délai d'enquête le 20 décembre 2013 à 17h00, le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

2.6 NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le procès-verbal de synthèse des observations (*cf. annexes*) a été adressé par courriel à M Christophe BOURDEL Directeur Général Adjoint des Services (DGAS en charge de la vie de la cité et du projet Urbain) le 23 décembre 2013 avec une demande de réponse pour le 6 janvier 2014.

Aucune observation n'ayant été formulée au cours de l'enquête, les questions posées ont été orientées vers une clarification du dossier et du rapport quant à la suite à donner à la Déclaration d'Utilité Publique de prescriptions de travaux.

3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS ET QUESTIONS

Le registre d'enquête est joint en annexe. Il n'a recueilli aucune observation du public durant les 15 jours d'enquête.

La publicité de l'enquête a été faite classiquement et à la hauteur des enjeux.

Il semble bien que ce type d'enquête retienne peu l'intérêt du public, d'autant qu'il s'agit d'une « petite opération » de réhabilitation, et qu'elle est intervenue à la suite d'une enquête identique précédemment tenue du 4 au 22 novembre pour 17 immeubles. Celle-ci n'avait suscité la visite que de 2 personnes voisines d'immeubles concernés par l'enquête.

La commune était invitée par le PV de synthèse des observations à répondre aux questions posées par le commissaire enquêteur. Ces questions portaient sur

- Question n°1 : le rôle de la SEBLI dans la suite de la démarche jusqu'à son achèvement,
- Question n°2 : un état des lieux des acquéreurs potentiels d'un ou de plusieurs des 4 immeubles,
- Question n°3 : les échéances des conventions d'occupation temporaire.

Les réponses du DGAS de la ville d'AGDE au PV des observations ont été reçues par le commissaire enquêteur à son domicile le 09 janvier 2014. (cf. annexes). Elles sont résumées ci-après :

- Question n°1 : La SEBLI, assistera la Ville dans la recherche d'investisseurs à même de mener en bonnes fins la réalisation des travaux prescrits au titre de la Déclaration d'Utilité Publique, une fois celle-ci prononcée.
- Question n°2 : A la date de fin de l'enquête, deux acquéreurs potentiels ont été trouvés sur deux biens objets de la demande de DUP de prescriptions de travaux.
La DUP permettra de joindre les prescriptions des travaux aux ventes à finaliser, donc de s'assurer que les acquéreurs procéderont à une réhabilitation totale des immeubles vendus, et de qualité.
- Question n°3 : Les conventions d'occupation passées par la Ville au 5 rue Jean Roger et au 9 rue Jean Roger sont des conventions d'occupation temporaire non constitutives de droits réels, qui peuvent être résiliées avec 2 mois de préavis par la Ville pour nécessité et raisons de service public ou d'intérêt général. Pour chacune de ces occupations, en cas de cession de l'immeuble, les baux seront a priori résiliés sauf si le projet de réhabilitation lié à la cession est compatible au maintien de l'activité existante. En cas de résiliation, une solution alternative de relogement sera autant que possible recherchée. Le

calendrier adopté pour ce faire sera directement lié à l'avancement des procédures de cessions des biens.

Les réponses aux 3 questions ont été jugées satisfaisantes et n'appellent pas de commentaire de la part du commissaire enquêteur.

Fait à **PIGNAN** le 10 janvier 2014

Jean-Pierre GRATECAP
Commissaire enquêteur



**ENQUÊTE PUBLIQUE
PREALABLE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE DE
PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
CONCERNANT 4 IMMEUBLES AU
TITRE DE LA RESTAURATION
IMMOBILIERE DU PARC PRIVE DE
CENTRE-VILLE DE LA COMMUNE
D'AGDE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT**

réalisée du 05 décembre 2013 au 20 décembre 2013

SOUS-PREFECTURE BEZIERS
REGULÉ
14 JAN. 2014
Bureau des Politiques
Publiques

CONCLUSIONS MOTIVEES

Commissaire enquêteur :
Jean-Pierre GRATECAP

Etabli le 10 janvier 2014

SOMMAIRE DES CONCLUSIONS MOTIVEES

1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE	3
2 - MOTIVATIONS.....	3
2.1 Caractère d'intérêt public du projet.....	4
2.1.1 La notion d'intérêt public	4
2.1.2 L'intérêt public du projet	4
2.2 Impact du projet sur les expropriations	4
2.3 BILAN COUTS-AVANTAGES.....	4
2.3.1 Atteintes à la propriété privée	4
2.3.2 Coût financier	5
2.3.3 Les impacts d'ordre social et d'autres intérêts publics	5
2.1 BILAN GENERAL	6
3 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	7

1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La réhabilitation des quartiers anciens et la mise en valeur du patrimoine constituent pour la ville d'AGDE deux axes prioritaires pour la revitalisation de son centre ancien.

Cette revitalisation, qui trouve notamment son origine dans le constat de la dégradation prononcée du bâti et du recul de l'activité commerciale, s'appuie sur la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager d'AGDE (ZPPAUP).

La définition des programmes de réhabilitation d'immeubles et d'animation des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) a été confiée par la ville d'AGDE à la SEBLI (Société d'Equipements du Bitérois et de son Littoral).

Les 4 immeubles concernés par l'enquête situés aux 3, 5, 7 bis et 9 de la rue Jean Roger appartiennent au « PRI (Périmètre de Restauration Immobilière) centre-ville d'AGDE ».

L'enquête menée du 5 décembre au 20 décembre 2013 est préalable à la prise d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique de prescriptions de travaux.

Cet arrêté obligera les futurs acquéreurs des immeubles (la ville est devenue propriétaire des 4 immeubles, en copropriété avec la communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée pour les bâtiments des N°3 et 7 bis) à mener les travaux de restauration dans le respect des prescriptions du règlement de la ZPPAUP (particulièrement les prescriptions particulières à chaque immeuble) et sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'enquête a été menée suivant les articles du code de l'expropriation relatifs à la déclaration d'utilité publique, le contenu du dossier d'enquête, et le déroulement de l'enquête, ainsi que suivant ceux du code de l'urbanisme relatifs aux concessions d'aménagement soumises au droit communautaire des concessions, aux opérations de restauration immobilière, au contenu du dossier d'enquête, et au déroulement de l'enquête.

2 - MOTIVATIONS

Cette enquête s'est déroulée à la suite d'une enquête identique précédemment tenue du 4 au 22 novembre pour 17 immeubles. Celle-ci n'avait suscité la visite que de 2 personnes voisines d'immeubles concernés par l'enquête.

Il n'a été recueilli aucun avis au cours de l'enquête objet des présentes conclusions.

Une analyse bilancielle est menée ci-après conformément à la jurisprudence de 1971.

2.1 Caractère d'intérêt public du projet

2.1.1 La notion d'intérêt public

L'intérêt public ou général n'est pas défini dans le code civil. La conception de l'intérêt général, varie selon les pays et les époques notamment dans sa distinction avec les intérêts particuliers.

L'intérêt général est formé dans la conception anglo-saxonne de l'ensemble des intérêts particuliers.

Dans la conception française, l'intérêt général ne résulte pas de la somme des intérêts particuliers et la loi est l'expression de la volonté générale (art. 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, 26 août 1789). Au contraire, l'existence et la manifestation des intérêts particuliers ne peuvent que nuire à l'intérêt général qui, dépassant chaque individu, est en quelque sorte l'émanation de la volonté de la collectivité des citoyens en tant que telle.

Il a été tardivement admis que l'État puisse être concurrencé dans sa mission de détermination et de poursuite de l'intérêt général.

La cohésion sociale reste une priorité avec la citoyenneté à sa source.

Il faut signaler que l'Europe communautaire met plus volontiers en œuvre la conception anglo-saxonne que la conception française.

2.1.2 L'intérêt public du projet

Il n'y a pas eu expression du public au cours de cette enquête et aucun avis favorable ou défavorable n'a été recueilli.

L'intérêt patrimonial des bâtiments à réhabiliter et leur situation géographique dans le centre ancien justifie l'imposition de prescriptions légales.

Le projet répond par ailleurs pour sa part aux politiques locales et plans menés par les collectivités élues (Plan Local de l'Habitat, ZPPAUP, ORI, etc.).

L'intérêt public du projet peut donc être prononcé.

2.2 Impact du projet sur les expropriations

Les 4 bâtiments ayant déjà été acquis (sans occupants habitants) par la ville d'AGDE (et la Communauté d'Agglomération) antérieurement à l'enquête, il n'y a pas lieu à expropriation.

2.3 BILAN COUTS-AVANTAGES

2.3.1 Atteintes à la propriété privée

Les 4 immeubles objets de l'enquête sont devenus propriétés de la ville d'AGDE et de la Communauté d'Agglomération antérieurement à l'enquête (le bâtiment le plus important, le N° 3 de la rue Jean Roger d'une surface de 210 m², est d'ailleurs inoccupé depuis une dizaine d'année). Les « utilisateurs » des 3 autres immeubles des 5, 7 bis et 9 de la rue Jean Roger y mènent des activités associatives ou

artisanales sans occupation au titre de l'habitat. Ils y sont occupants sous couvert d'occupations temporaires voire à titre gracieux.

Le projet de réhabilitation ne porte donc aucunement atteinte à la propriété privée.

2.3.2 Coût financier

Les coûts estimés en moyenne à 1700 € TTC/m² (soit 565 000 € environ pour l'ensemble) ne sont pas exempts d'augmentations à la suite des diagnostics précis à faire des structures des bâtiments.

Des aides diverses directes ou indirectes (ANAH, Loi Malraux, etc.) pourront à l'inverse diminuer pour les investisseurs les coûts de réhabilitation.

Ces réhabilitations seront conduites par les futurs acquéreurs des 4 bâtiments, et si des aides publiques inciteront à la valorisation du patrimoine, l'essentiel des dépenses seront supportées par les propriétaires privés.

Ainsi donc, la majorité des investissements sera imputée au « privé », sous l'incitative contribution « classique » et secondaire du « public ».

2.3.3 Les impacts d'ordre social et d'autres intérêts publics

- Les répercussions sociales

Les conventions d'occupation passées par la Ville avec 2 associations et un sculpteur aux 5, 7 bis et 9 rue Jean Roger sont des conventions d'occupation temporaire résiliables avec 2 mois de préavis.

En cas de résiliation, une solution alternative de relogement sera autant que possible recherchée par la ville.

Par ailleurs, la réoccupation de ces bâtiments, par des propriétaires ou des locataires à revenus moyens ou élevés (capables financièrement de prendre en charge ces travaux de restauration) contribuera à un rééquilibrage local de la mixité sociale

- Les impacts en matière d'urbanisme,

Si 3 des immeubles demeurent de taille modeste (28, 34 et 57 m² habitables) une surface globale de 329 m² sera réaffectable au logement dans des conditions de confort.

Cette opération est cohérente avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) mis en œuvre pour la période 2011-2016 sur la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée prévoyant notamment « une amélioration générale du cadre de vie dans les centres anciens ».

L'action N° 1 de ce PLH prévoit pour répondre aux besoins évalués la production de 5200 résidences principales, dont 1330 sur la commune d'AGDE.

Ce même plan fixe sur la commune un objectif de reconquête du bâti existant (remise sur le marché des logements vacants de longue durée, changements d'usages) pour 200 résidences

La réhabilitation des 4 immeubles participe donc pour sa part à cette reconquête du bâti existant et à l'amélioration du cadre de vie du centre ancien.

Elle participe de même à la lutte contre l'étalement urbain, un des objectifs de la loi SRU repris par la loi Grenelle II qui vise ainsi la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la préservation de la biodiversité.

Notons que le PLH intègre par ailleurs la remise en état de nombreuses façades.

Ces remises en état de façades constituent aussi des objectifs des mises en valeur du patrimoine qui s'appuient sur les ZPPAUP

- Les impacts en matière d'environnement

Les travaux de réhabilitation (principalement ceux de façade) pourront provoquer quelques nuisances (empiétement sur les trottoirs ou la chaussée avec gêne pour les piétons ou les véhicules, bruits, poussières, etc.) mais ces désagréments demeureront très classiques et acceptables. Ces travaux resteront en tout état de cause moins nuisant que ce que pourrait générer une démolition reconstruction de ces bâtiments. La taille du projet, et sa nature, ne lui confèrent d'ailleurs pas au regard des critères de la loi (code de l'environnement) d'obligation de produire une étude d'impact environnementale.

2.1 BILAN GENERAL

Il apparait donc que ce projet présente une utilité publique et présente plus d'avantages que d'inconvénients.

3 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant

- Qu'aucune opposition au projet de restauration immobilière ne s'est manifestée,
- Que le projet permettra d'améliorer l'usage des bâtiments (voire de leur redonner leur usage),
- Qu'il répond pour sa part aux objectifs du Plan Local d'Habitat,
- Qu'il permet la restauration du patrimoine dans le respect des obligations du ZPPAUP,
- Qu'il participe à la revitalisation du centre ancien,
- Qu'il réclame essentiellement des investissements privés,
- Que les travaux de réhabilitation pourront être menés sans nuisances notables pour l'environnement,
- Que l'analyse bilancielle présente plus d'avantage qu'elle ne génère d'inconvénient

J'émet un **AVIS FAVORABLE** pour Déclarer d'Utilité Publique de prescriptions de travaux concernant les 4 immeubles situés aux N° 3, 5, 7 bis et 9 de la rue Jean Roger appartenant au Périmètre de Restauration Immobilière « Centre-Ville de la commune d'AGDE.

Fait à PIGNAN le 10 janvier 2014

Jean-Pierre GRATECAP
Commissaire enquêteur



ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX CONCERNANT 4 IMMEUBLES AU TITRE DE LA RESTAURATION IMMOBILIERE DU PARC PRIVE DE CENTRE-VILLE DE LA COMMUNE D'AGDE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Procès-Verbal de Synthèse des observations

L'enquête s'est déroulée réalisée du 5 décembre 2013 au 20 décembre 2013.

A cours de cette période, 3 permanences ont été tenues en Mairie :

- le mardi 5 décembre 2013 de 14h00 à 17h00
- le mercredi 11 décembre 2013 de 9h00 à midi
- le vendredi 20 décembre 2013 de 14h00 à 17h00

Avis du public

Personne ne s'est présenté durant les 3 permanences et Il n'a pas été recueilli d'observation du public sur le registre durant les 15 jours d'enquête.

L'enquête identique précédemment tenue du 4 au 22 novembre pour 17 immeubles n'avait suscité la visite que de 2 personnes voisines d'immeubles concernés par l'enquête, sans consignation d'observation.

Demandes ou questions du commissaire enquêteur

Il n'y a donc pas lieu d'apporter de réponses au public mais quelques précisions peuvent contribuer à clarifier le rapport quant à la suite qui sera donnée à la Déclaration d'Utilité Publique de prescriptions de travaux.

Ainsi quelques questions peuvent être posées :

- Le dossier d'enquête s'inspire probablement de celui élaboré pour l'enquête des 17 immeubles précédemment mentionnée. Quelques différences peuvent toutefois être notées parmi lesquelles l'acquisition par la ville d'AGDE et la communauté de communes préalablement à l'enquête. La procédure est portée par la commune et non par la SEBLI. Quel est le rôle de la SEBLI dans la suite de la démarche jusqu'à son achèvement ?
- Y-a-t 'il à ce stade des acquéreurs potentiels d'un ou de plusieurs des 4 immeubles?
- Quelles sont les échéances des 3 conventions d'occupation temporaire et y a-t 'il selon un calendrier prévisible à prévoir un « relogement » des occupants ou une révocation des baux ?

Je remercie Monsieur le Maire ou à son représentant d'apporter ses réponses aux questions précédentes le 6 janvier 2014 au plus tard.

Fait à **PIGNAN** le 23 décembre 2013



Jean-Pierre GRATECAP

Commissaire enquêteur



Agde, le **2 JAN. 2014**

**MONSIEUR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR
JEAN-PIERRE GRATECAP**

Vos Réf. : Procès-verbal de synthèse des observations du 23 Décembre 2013
Nos Réf. : 2013-524
Dossier suivi par : Direction Aménagement Durable - Flore PASQUET, 04.67.94.64.72

Objet : Enquête publique préalable à la DUP de prescriptions de travaux concernant 4 immeubles au titre de la restauration immobilière du parc privée du centre-ville de la commune d'Agde

Monsieur,

Suite à votre procès-verbal de synthèse des observations reçu le 23 Décembre 2013, relatif à l'enquête publique préalable à la DUP de prescriptions de travaux concernant 4 immeubles au titre de la restauration immobilière du parc privée du centre-ville de la commune d'Agde, j'ai le plaisir de vous apporter les éléments de réponse suivants :

- **Question n°1** : l'ensemble des immeubles visés à la présente DUP étant la propriété de la Ville d'Agde et de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, l'initiative a été portée par la Ville. La SEBI, assistera la Ville dans la recherche d'investisseurs à même de mener en bonnes fins la réalisation des travaux prescrits au titre de la Déclaration d'Utilité Publique, une fois celle-ci prononcée.
- **Question n°2** : à ce jour, deux acquéreurs potentiels ont été trouvés sur deux biens objets de la demande de DUP de prescriptions de travaux : une proposition d'acquisition a été faite par Mme DESSORT sur l'immeuble sis 3 rue Jean Roger-3 rue Chassefières ; un accord de principe de la ville a été donné mais avant validation en Conseil Municipal, une description plus précise de la copropriété doit être effectuée. Une autre proposition a été faite par M. AINADJOGLOU et Mme GRIMAL, qui a été validée en conseil municipal du 17 Décembre dernier. La DUP permettra ainsi de joindre les prescriptions des travaux aux ventes à finaliser, donc de s'assurer que les acquéreurs procéderont à une réhabilitation totale des immeubles vendus, et de qualité.
- **Question n°3** : les conventions d'occupation passées par la Ville au 5 rue Jean Roger et au 9 rue Jean Roger sont des conventions d'occupation temporaire non constitutive de droits réels, qui peuvent être résiliées avec 2 mois de préavis par la Ville pour nécessité et raisons de service public ou d'intérêt général. La convention au 5 rue Jean Roger courait jusqu'au 30 Septembre 2018 ; celle au 9 rue Jean Roger jusqu'au 31 Octobre 2022. Sur cette dernière, compte tenu des travaux qui devaient à l'origine être réalisés par l'association hébergée mais qui s'est trouvée dans l'incapacité de le faire, une solution alternative d'hébergement a été trouvée jusqu'au 31 Décembre 2013. Concernant le 7bis rue Jean Roger, l'association



présente est hébergée à titre gracieux, par une convention d'occupation précaire, révocable à tout moment. La convention actuelle a été conclue le 5 Mars 2013 pour une durée de 24 mois. Pour chacune de ces occupations, en cas de cession de l'immeuble, les baux seront a priori résiliés sauf si le projet de réhabilitation lié à la cession est compatible au maintien de l'activité existante. En cas de résiliation, une solution alternative de relogement sera autant que possible recherchée. Le calendrier adopté pour ce faire sera directement lié à l'avancement des procédures de cessions des biens.

En espérant avoir répondu à vos interrogations et en restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur Général Adjoint,

Christophe BOURDEL.