

DEPARTEMENT DE L'HERAULT
VILLE DE SÈTE

PERIMETRES DE REQUALIFICATION DE
L'HABITAT
DE QUARTIERS ANCIENS DEGRADES

- ILOT REVOLUTION -

ENQUETE PREALABLE
À LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Bernard DELBOS
Commissaire enquêteur

février 2016

Quartier Révolution – Rue Jean Jaurès

Immeubles n° 57,61 et 65

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

CHAPITRE 1 - GENERALITES	p 3
1.1 Objet de l'enquête.	
1.2 Contexte d'une expropriation	
1.3 Déroulement de la phase administrative de l'Enquête parcellaire	
1.4 Position générale du maître d'ouvrage sur les acquisitions nécessaires	
1.5 Cadre juridique de l'enquête parcellaire :	
1.6 Nature et caractéristique du projet de rénovation des quartiers anciens	
1.7 Composition du dossier	
 CHAPITRE 2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	 p 6
2.2 Modalités de l'enquête	
2.3 Mesures de publicités et avis d'enquête	
2.4 Conditions de réception du public.	
2.5 Procès -verbal de synthèse	
2.6 Mémoires en réponse du maître d'ouvrage	
2.7 Résultat des questionnaires	
2.8 Constitution du dossier d'enquête parcellaire	
 CHAPITRE 3 - ANALYSE DU DOSSIER PARCELLAIRE	 p 8
CHAPITRE 4 - SUIVI DES RESULTATS DE L'ENQUETE PARCELLAIRE	p 10
CHAPITRE 5 - OBSERVATIONS DU PUBLIC	
CHAPITRE 6- BILAN DE LA SITUATION DES IMMEUBLES	p 12
CHAPITRE 7 - MEMOIRE EN REPONSE	p 14
 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	 p 16
 ANNEXES	
Annexe 1	Décision préfectorale
Annexe 2	Arrêté préfectoral d'ouverture
Annexe 3	Avis d'enquête
Annexe 4	Affichage et publicités
Annexe 5	Délibération du conseil municipal
Annexe 6	PV de synthèse
Annexe 7	Mémoire en réponse Maître d'ouvrage

RAPPORT D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

- ILOT REVOLUTION -

Enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du PRQAD (programme de requalification des quartiers anciens dégradés)

Arrêté préfectoral N° 2015- I -1904

CHAPITRE 1 - GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête.

L' Enquête publique est ouverte par l'arrêté préfectoral n° 2015- I -1904 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du programme de réhabilitation de quartiers anciens dégradés situés en centre ville de SETE.

La ville de SETE demande donc l'ouverture d'une enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires à la requalification des quartiers anciens dégradés du centre ville.

La lutte contre l'habitat indigne, dans le cadre du PRQAD¹ et de l'OPAH-RU² dispositif qui incite les propriétaires, en contrepartie de subventions, à engager des travaux , ou à céder leur propriété à la puissance publique, avec relogement et accompagnement

L'enquête parcellaire est destinée à délimiter exactement les parcelles à acquérir en vue de la réalisation du projet et à déterminer les véritables propriétaires, les titulaires de droit réels et les autres intéressés. Autrement dit, l'enquête détermine l'emprise foncière du projet, tout ou partie d'immeubles corporels avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels qu'usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitudes).

Cette phase « administrative » est dite contradictoire ; les propriétaires peuvent soulever les objections possibles à la détermination du périmètre d'utilité publique.

1.2 Contexte d'une expropriation : rappel

L'article 545 du code civil dispose « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ». Le code de l'expropriation encadre cette restriction. Le droit de propriété privé est un droit historique inscrit dans la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen (1789), dans le code civil (1804) et dans la loi de nationalisation de 1982 où un régime constitutionnel du droit de propriété a été constitué.

Phase administrative de l'enquête parcellaire : identification des biens concernés

Cette phase permet de recueillir les observations et de soulever les objections possibles à la détermination du périmètre d'utilité publique. Elle débouche sur un décret d'utilité publique ou une déclaration d'utilité publique (DUP) de tous les biens meubles ou immeubles situés dans un périmètre défini qui sont susceptibles d'être concernés par le projet d'aménagement.

¹ PRQAD programme de requalification des quartiers anciens dégradés

² OPAH- RU Opération Publique d'Amélioration de l'Habitat – rénovation urbaine

À l'intérieur de ce périmètre, l'emprise des différents travaux doit préciser les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire pour la réalisation de l'objet de la DUP.

Phase juridique : transfert de propriété et fixation des indemnités.

Suite à la déclaration d'utilité publique (DUP), un Arrêté de cessibilité est prononcé par le Préfet ; S'en suit une succession d'opérations : une ordonnance d'expropriation, une offre de l'administration, la saisine du juge, la visite des lieux, l'audience publique, le jugement avec appel éventuel, le paiement et la prise de possession.

1.3 Déroulement de la phase administrative de l'Enquête parcellaire :

Le maître d'ouvrage adresse aux propriétaires ou ayant droit une notification de l'avis d'enquête. La ville de SETE a envoyé entre le 21 et le 27 novembre 2015 une notification individuelle sous pli recommandé avec accusé de réception (cf. article 6 et 7 du présent arrêté préfectoral) à tous les propriétaires et ayants droits inscrits sur la matrice cadastrale. Un questionnaire personnalisé de situation foncière et de situation civile des propriétaires était joint à l'avis d'enquête publique ; ce questionnaire invite les ayants droits à apporter les modifications de situations intervenues.

Un premier bilan a été dressé, qui tient compte des observations recueillies et des erreurs matérielles et d'identification des propriétaires. (Cf chap 3 -traitement des notifications)

1,4 Position générale du maître d'ouvrage sur les acquisitions nécessaires.

La lutte contre l'habitat indigne, dans le cadre du PRQAD et de l'OPAH-RU dispositif qui incite les propriétaires, en contrepartie de subventions, à engager des travaux, ou à céder leur propriété à la puissance publique, avec relogement et accompagnement

Les périmètres fonciers de chaque « îlot » sont en cours d'analyse, l'enquête parcellaire devant identifier avec exactitude les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du programme de requalification des quartiers anciens dégradés répondant aux objectifs de résorber l'habitat insalubre du quartier **Révolution, rue Jean Jaurès**.

Une déclaration d'utilité publique de Travaux a été prise le 23 avril 2013 (arrêté préfectoral de DUP n° 2013-I-793)

La ville de SETE, maître d'ouvrage, se réfère aux dossiers³ qui ont déterminé l'assiette globale de l'opération. Le périmètre a été défini et approuvé par la ville de Sète avec le concours de la SA.ELIT (SEM concessionnaire du programme de rénovation urbaine), au vu des secteurs répertoriés par le bureau d'études In SITU (opérateur OPAH-RU) spécialisé dans les projets de rénovation urbaine.

1,5 Cadre juridique. de l'enquête parcellaire :

- Le code de l'expropriation

Les articles L311-1 à L311-3 et R 311,1 à R311-3
et notamment les articles R131-4et R131-10

- Le code civil, notamment l'article 545;

- La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

³ Travail engagé dès 2003 par le bureau d'études InSitu sur le centre ville ancien de Sète

- La loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes ;
- La loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité.

1.6 Nature et caractéristique du projet de rénovation des quartiers anciens

Contexte de l'opération

Suite à un constat d'urbanisme en 2003, la ville Sète met en place une opération de requalification des quartiers anciens du centre ville sur l'îlot

Il s'agit dans ce dossier parcellaire d'obtenir la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de travaux de rénovation d'immeuble souvent dégradés situés à l'intérieur d'îlots. S'engage alors la requalification durable des logements privés anciens et une rénovation des îlots urbains en luttant contre les logements vétustes et en reconquérant le parc privé vacant

Retenus en 2011 par l'Etat dans le cadre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), les quartiers Révolution et Saint-Louis du centre-ville de Sète font depuis l'objet d'une opération de requalification urbaine.

Le programme de requalification des quartiers anciens dégradés de Sète (PRQAD loi de 2009) regroupe des moyens permettant de réhabiliter des logements privés.

La convention PNRQAD portée par l'Etat et les agences centrales ANRU – ANAH, signée par l'ensemble des partenaires en septembre 2011 porte sur un large programme de rénovation urbain en centre ville. Un financement est assuré par ces 2 agences nationales.

Le PRQAD de Sète peut prendre des formes différenciée et graduée selon les secteurs de ville

Le périmètre de l'îlot **Révolution** est en secteur protégé par une AVAP⁴ ; l'aide aux travaux se fait avec la participation d'architecte conseil.

Ce quartier Jean Jaurès a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) approuvée par arrêté préfectoral. n° 2013-I-793 du 27 avril 2013 qui en définit les contours.

Un quartier aux parcellaires étroits et en longueur, notamment du n° 51 à 67 rue Jean Jaurès. ; des parcelles en lanières étroites de 5 à 6m et longues de 17m. Sur ce terrain des habitations ou immeubles avec façades en alignement sur rue de R+1 à R+3.

1.7 Composition du dossier

Le dossier d'enquête parcellaire est constitué comme suit :

- un état parcellaire des propriétés comprenant les bordereaux de renseignements relatifs aux propriétaires ou présumés tels avec les numéros d'ordre ;
- un plan parcellaire des acquisitions
- une notice explicative
- l'arrête préfectoral d'ouverture d'enquête n° 2015- I -1904
- l'avis d'ouverture d'enquête publique parcellaire à afficher

Ce dossier m'a été remis par la préfecture le 4 novembre 2015.

⁴ AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (décret n° 2011-1983) anciennement ZPPAUP zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

CHAPITRE 2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2-1 Désignation du commissaire enquêteur.

En date du 4 novembre 2015, lettre de la préfecture du Bureau de l'environnement me confiant les dossiers de l'enquête publique parcellaire.

2-2 Modalités de l'enquête :

Investi de sa mission, le Commissaire Enquêteur a fixé ses permanences en accord avec les services de la SA Elit, en coordination avec la ville de Sète, en vue de la mise au point de l'arrêté préfectoral devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique.

L'Arrêté préfectoral n° 2015- I –1904 en date du 4 novembre 2015 fixe la durée de l'enquête publique du 12 décembre 2015 au 13 janvier 2016 inclus, ainsi que les jours et heures de permanence durant lesquels le Commissaire Enquêteur recevra le public, soit le :

- Samedi 12 décembre 2015 de 9h h à 12h,
- Jeudi 7 janvier 2016 de 15h à 18h
- Mercredi 13 janvier 2016 de 11h à 14h (prolongée à 14h 30).

Le public a pu prendre connaissance des pièces du dossier et formuler ses observations sur le registre aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie à savoir :

du lundi au vendredi de 8h à 18h et le samedi de 9h à 12h .

Cet arrêté est joint au présent rapport en annexe 2.

2-3 Mesures de publicités et avis d'enquête

Conformément à la législation l'affichage et les avis dans la presse ont été respectés :

• Avis de publicité dans la presse:

- 1er avis - Midi libre du 1^{er} décembre 2015
- 2ème avis - Midi libre du 18 décembre 2015

Publicité sur le site internet

L'avis au public d'ouverture d'enquête publique a été publié sur le site de la préfecture et sur le site de la ville de Sète.

• Affichage en mairie de l'Arrêté du Maire prescrivant l'Enquête Publique et ses modalités de déroulement.

- Affichage sur les lieux publics en centre ville notamment l'Hôtel de ville, place Léon Blum
- Ainsi que sur les lieux publics excentrés comme : la Mairie annexe de la Corniche, Mairie annexe Ile de Thau et le Centre technique municipal, 815 quai des Moulins

Un certificat du maire a été fait le 15 janvier 2016 (voir en annexe)

- **P'affichage sur la façade des immeubles concernés** par l'enquête parcellaire à savoir les façades du 57, 61 et 65 rue Jean Jaurès

• Information des propriétaires concernés

La SA.ELIT a envoyé entre le 21 et le 27 novembre, l'avis d'enquête publique par lettre recommandée aux personnes propriétaires, locataires et usufruitiers concernées par l'arrêté préfectoral d'enquête parcellaire.

2-4 Conditions de réception du public.

Les conditions d'accueil du public ont été très favorables, le commissaire enquêteur disposant d'une salle au rez-de-chaussée de la mairie de Sète

Réception des propriétaires concernés par l'expropriation :

Les propriétaires concernés pouvaient rencontrer le commissaire enquêteur à la Mairie de Sète sur rendez vous ou aux heures de ses permanences.

2- 5 Conditions du déroulement de l'enquête

La notification aux propriétaires, locataires et usufruitiers concernés par l'enquête parcellaire a été suivie par le personnel de la Maison de l'Habitat de Sète, sous la responsabilité de Mr MEGHZILI Yacine Chef de projet du Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés à la Ville de Sète.

2-6 Clôture de l'enquête.

La clôture du registre d'enquête publique, s'est faite sous l'hospice du commissaire enquêteur et paraphé ensuite par le maire.

2-7 Procès -verbal de synthèse

Le 18 janvier 2016, c'est tenue une réunion de synthèse en présence de :

- Monsieur MEGHZILI Yacine e Chef de projet du Programme
- Madame BEGOUEN, du cabinet InSitu - Rénovation urbaine

Un procès –verbal des observations du public ont été débattus et les questionnements du commissaire enquêteur sur la gouvernance du projet , les outils mis en place, le financement du programme et la situation des divers immeubles concernés.

2-8 Mémoires en réponse du maître d'ouvrage.

Le 22 janvier 2016, réponse de la SA Elit les réponses aux questions du Commissaire enquêteur des enquêtes parcellaires Ilots Saint Louis , Jean Jaurès, et 14 rue Lazare Carnot.

2-9 Résultat des questionnaires - secteur Révolution

Notifications d'ouverture d'enquête aux ayants droits concernant les copropriétés du 57, 61 et 65 rue Jean Jaurès: 22 envois ont été faits, et 8 personnes ont rendu le questionnaire dûment rempli.

Notifications Ouverture enquête parcellaire	22
Distribués	19
Plis retournés	3
Succession vacante	1
Acquis SAELIT	3
Réponses questionnaires	8

2-10 Constitution du dossier d'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public et du commissaire enquêteur a été fait selon le code de l'expropriation, il comprend notamment :

- une notice explicative
- un plan parcellaire indiquant les parcelles bâties ou non, situées dans l'emprise,
- Un état parcellaire à savoir la liste des propriétaires connus.
- Délibération municipale du 22 juin 2015 approuvant le dossier de l'enquête publique Parcellaire.

CHAPITRE 3 - DOSSIER PARCELLAIRE - Rue Jean Jaurès - Quartier Révolution
--

Avec une notice explicative, le dossier parcellaire comprend :

- l'état parcellaire à savoir la liste des propriétaires connus, base de données issues de la matrice cadastrale concernant les parcelles AO 685, AO 687 et AO689
- un plan parcellaire indiquant les parcelles ou parties de parcelles bâties ou non, situées dans l'emprise- Plan établi par des Géomètres experts fonciers DPLG

1-La notice explicative comporte :

- le Programme de requalification des quartiers anciens dégradés PRQAD,
- l'objet de l'enquête parcellaire,
- le demandeur, l'information juridique et administrative ...
- l'Etat Parcellaire et le plan parcellaire
- la liste des immeubles concernés par l'enquête parcellaire
- le programme des travaux déclarés d'Utilité Publique
- la délibération du conseil municipal
- le périmètre du PNRQAD : décret n° 2009-1780 du 31/12/2009

2- Mis à la disposition de l'enquête les documents relatifs aux immeubles

- Le programme des travaux sous DUP selon l'arrêté préfectoral n° 2013-I-1793

Dossier plus que complet ; voir trop d'informations à consulter !

CHAPITRE 4	SUIVI DES RESULTATS DE L'ENQUETE PARCELLAIRE
------------	--

Déroulement de la phase administrative de l'Enquête parcellaire et traitement des notifications

Le maître d'ouvrage SAELIT a adressé aux propriétaires ou ayant droit une notification de l'avis d'enquête aux propriétaires figurant à l'état parcellaire du Dossier d'enquête publique (cf. article 12 de l'arrêté préfectoral) et au listing ci-joint.

Ce courrier a été adressé par lettre recommandée entre le 24 et le 27 novembre 2015 à l'intention des personnes identifiées par l'état parcellaire ainsi qu'un questionnaire personnalisé de situation foncière et de situation civile des propriétaires. Ce questionnaire invite les ayants droits à apporter les modifications de situations intervenues.

Les notifications personnelles datées du novembre 2015 ont bien été envoyées par lettre recommandée à l'ensemble des propriétaires concernés.

Le suivi des réponses aux courriers a été exercé par la maison de l'Habitat à SETE sous la responsabilité de Monsieur Magat de la SA Elit et de Mr Meghzili.

Certains courriers ont été adressés directement au Commissaire enquêteur en mairie de Sète et enregistré

• **Suivi du courrier de la parcelle AO 685**, concernant l'Immeuble du **57 rue Jean Jaurès**, 5 copropriétaires ou ayant droits ont reçus un courrier envoyés le 24 novembre 2015 avec un retour d'accusé de réception .

Le retour du questionnaire a été plus mitigé (2 personnes)

Immeuble du 57 rue Jean Jaurès

Nom Prénom	N° lots	Lettre de Notification	Retour AR	Retour questionnaire
JUSTAFRE Martine	Lot 2 - 3 - 4	24/11/15	30/11/15	
HELALI Dominique	Lot 5	24/11/15	30/11/15	
HENNEQUIN Marc-Jean-Pierre	Lot 6	24/11/15	30/11/15	
MARTINEZ Louis et Claudie	Lot 7 - 8	24/11/15	30/11/15	14 dec
CALVET Paul et Maryse née (Balsier)	Lot 10 Bât cour	24/11/15	30/11/15	07/01/16

• **Suivi du courrier de la parcelle AO 687**, concernant l'Immeuble du **61 rue Jean Jaurès** : 8 copropriétaires ou ayant droits ont reçu un courrier envoyé le 27 novembre 2015 avec un retour de l'accusé de réception.

Le retour du questionnaire a été nul

Immeuble du 61 rue Jean Jaurès

Nom Prénom	N° lots	Lettre de Notification	Retour AR	Retour questionnaire
CASCHINASCO Paul	Lot 1	27/11/2015	acquis par SAELIT	
KEITA Carola	Lot 3	27/11/2015		
SOTTAS Monique	Lot 4	27/11/2015	pli retourné	
SIRACUSA Michel	Lot 5-6-7	27/11/2015	2/12/2015	
SOYEZ Brigitte	Lot 8	27/11/2015	3/12/2015	
AITTOU Samir	Lot 9	27/11/2015	1/12/2015	
LOOTEN Christine	Lot	27/11/2015	9/12/2015	
GOSSE Michel	Lot11 -13	27/11/2015	10/12/2015	

• **Suivi du courrier de la parcelle AO 689**, concernant l'Immeuble du **65 rue Jean Jaurès** : 9 copropriétaires ou ayant droits ont reçu un courrier envoyé le 27 novembre 2015 avec un retour d'accusé de réception .

Le retour du questionnaire a été plus que mitigé (6 personnes)

Immeuble du 65 rue Jean Jaurès

Nom Prénom	N° lots	Lettre de Notification	Retour AR	Retour questionnaire
D'HARDEVILLE Philippe	Lot 1-3-4-9	27/11/2015	acquis par SAELIT	
FERRER Michaël	Lot 2	27/11/2015	2/12/2015	
BENEZET-LESCURE Philippe	Lot 5 - 11	27/11/2015	pli retourné	
RAMOS Roger	Lot 12- 8	27/11/2015	2/12/2015	8.12.2015 (3)
BORIE René	Lot 10- 6	27/11/2015	2/12/2015	5/12/2015
LARBY Geoffrey	Lot 7	27/11/2015	2/12/2015	10/12/2015
PHILEAS	Lot 10	27/11/2015	2/12/2015	
PROVIN-BENKO Marguerite	Lot 14 - 15	27/11/2015	2/12/2015	10.01.2016
CAUSSY Jean-Paul	Lot 16	acquis par SAELIT	acquis par SAELIT	

CHAPITRE N°5 - OBSERVATIONS DU PUBLIC – rue Jean Jaurès

Le registre d'enquête parcellaire du secteur Révolution comprend quatre observations, toutes 4 situées au 65 rue Jean Jaurès à SETE sur la Parcelle AO689

- 01 Mr RAMOS Roger en date du 12 décembre 2015
 Propriétaire d'un appartement - 3^{ème} étage
 65 rue Jean Jaurès à SETE - Parcelle AO689

Cet appartement est entretenu, nous y vivons plusieurs fois par an. Question confort, nous avons fait poser des fenêtres à double vitrage, isolé le plafond l'hiver passé ; un chauffage au gaz avec 4 radiateurs ; la salle de bain est fonctionnelle. Malgré la réunion récente avec les autres copropriétaires, le syndic et la SA Elit , je n'ai pas compris l'intérêt et le pourquoi des travaux de mon appartement. A savoir, je suis contre la suppression du gaz de ville qui me sert de chauffage : pourquoi le retirer ? Concernant le déplacement de l'évier, je ne comprends pas du tout, je m'y oppose complètement ; si besoin je prendrais en charge le raccordement de l'évier avec la colonne d'évacuation des eaux usées.

PS Monsieur Ramos souhaite connaître le taux des aides accordées ?

- 02 Mr LARBI Joffrey en date du 12 décembre 2015
 Propriétaire d'un appartement - 1^{ème} étage ?
 65 rue Jean Jaurès à SETE - Parcelle AO689

Avis oral : Expose les difficultés rencontrées par la copropriété et les errements de la gestion : plusieurs nominations d'Architecte et difficultés de gestion avec le Syndic. Jeune entrepreneur, il souhaite mieux connaître les obligations de travaux à effectuer sur son appartement ; Il parle notamment de son balcon déficient

- 03 Mr BORIE René en date du 7 janvier 2016
 Propriétaire d'un appartement - 2^{ème} étage
 65 rue Jean Jaurès à SETE - Parcelle AO689

Avis oral : Monsieur BORIE s'associe à Monsieur RAMOS présent ce jour là à ma permanence. Il utilise les mêmes mots, les mêmes pensées et les mêmes avis sur l'amplitude des travaux à faire à l'intérieur de leurs appartements. Ils sont dubitatifs devant tant de travaux

- 04 Mme PROVIN – BENKO Marguerite en date du 13 janvier 2016
 Propriétaire d'un appartement
 65 rue Jean Jaurès à SETE - Parcelle AO689

La copropriété a compris la nécessité de faire des travaux contrairement aux discours tenus par l'ex syndic Madame LAURITO- Agence rue Roustan - ; discours tenus pendant des mois. Les copropriétaires inquiets des délais non respectés, ont provoqué une Assemblée Générale courant juin 2015 : ni le représentant de la Mairie, ni Monsieur Roussel de la SA Elit, ni l'architecte DAGADA n'étaient présents. Les copropriétaires sont intervenus auprès de la Mairie pour faire fixer une nouvelle AG afin de faire le point sur le projet des travaux. Au cours de cette nouvelle réunion, il a été décidé de ne pas poursuivre l'élaboration du projet avec Monsieur DAGADA architecte. La mission globale d'architecte a été confiée à Madame COUDIERE

Courant octobre 2015, une réunion avait permis de mettre en place un rétro- planning. Pour raison médicale grave, Madame Coudière ne pourra certainement pas suivre la réalisation du projet. Possibilité à ce jour, de la faire remplacer par Monsieur LAFORGUE architecte à Sète rue de Montmorency, mission en poursuite et dans les termes du contrat de madame Coudière. Parallèlement un contact a été renoué avec le cabinet d'Architecture PRADIER de Mèze, architecte déjà contacté par le passé et qui doit donner sa réponse rapidement.

Le copropriétaires, dans un esprit constructif, restent à l'écoute d'une proposition de la SA Elit à venir, afin de recadrer le projet, à savoir connaître exactement les obligations techniques à mettre en œuvre dans le cadre de la DUP et avec chiffrages.

Dans le cadre d'une nouvelle AG, les copropriétaires aimeraient la présence des architectes conseils et des responsables de la partie subventions

PS : remis par Madame Provin l'attestation de propriété (cf.notification de propriété)

Observation du commissaire enquêteur

Madame Provin est venue accompagnée par Monsieur Roux ? instaurant ainsi le dialogue sur le binôme d'acteurs plus ou moins en cause dans le timing de l'exécution des travaux, à savoir un syndic défaillant et une architecte remplaçante mais compétente qui tombe malade.

4-2 Observations orales avec le commissaire enquêteur.

Messieurs LARBI, RAMOS, et BORI propriétaires au 65 rue Jean Jaurès, recherche un compromis sur certains des travaux programmés par le ou les architectes sur ce bâtiment .

Pour Messieurs Ramos et Borie, ils souhaitent s'entendre ensemble et faire à l'intérieur de leur appartement les aménagements à leur convenance (leur cellule de vie).

Pour Monsieur Larbi, il souhaite voir avec les services de la Mairie, les aides susceptibles d'être accordées. Il envisage de faire lui-même les travaux d'électricité dans son appartement, jusqu'au compteur. Il est interrogatif concernant le sort de son balcon .

CHAPITRE 6 - ANALYSE DE LA SITUATION IMMEUBLE PAR IMMEUBLE
--

• **Situation des immeubles**

Constat de la situation au 10 février 2016 des immeubles

Ce constat rapide sur le secteur Jean Jaurès, a été fait avec la collaboration de Mr Meghzili chef de projet de la mission PRQAD

• **Immeuble 57 rue Jean Jaurès**

Nom des Propriétaires	Situation au 10 /02/ 2016	Commentaire SA Elit	Commentaire Travaux
JUSTAFRE Martine	Acquis par SAELIT	SAELIT va proposer au syndicat des copropriétaires de mettre en œuvre à sa charge la mission de diagnostic/faisabilité/chiffrage de la restauration immobilière de l'immeuble à la suite de quoi les propriétaires pourront arrêter leur position	I (acquis par SAELIT)
HELALI Dominique			NSP
HENNEQUIN Marc-Jean-Pierre			
MARTINEZ Louis et Claudie			
CALVET Paul et Maryse néeBalsier			

Les réponses du Maître d'ouvrage concernant les immeubles du n° 57 rue Jean Jaurès

- au **Bât A**, immeuble sur rue , la SAELIT va proposer au syndicat des copropriétaires de prendre en charge la mission diagnostic/faisabilité/chiffrage de la réhabilitation de l'immeuble.

NB : La SAELIT à acquis les lots 3, 4 et 5 de l'immeuble A

- au **Bât B sur cour** , une partie des travaux a déjà été réalisée par le propriétaire précédent, les actuels copropriétaires ont missionné un architecte pour effectuer les travaux complémentaires (façade essentiellement).

Concernant les immeubles de la parcelle AO685, la SAELIT va proposer au syndicat des copropriétaires de mettre en œuvre à sa charge la mission de diagnostic/faisabilité/chiffrage de la restauration immobilière de l'immeuble à la suite de quoi les propriétaires pourront arrêter leur position.

• **Immeuble du 61 rue Jean Jaurès**

Nom des Propriétaires	Situation au 10/02/2016	Commentaire SA Elit	Commentaire travaux	
CASCHINASCO Paul	Décédé	SAELIT va proposer au syndicat des copropriétaires de mettre en œuvre à sa charge la mission de diagnostic/faisabilité/chiffrage de la restauration immobilière de l'immeuble à la suite de quoi les propriétaires pourront arrêter leur position	En attente	
KEITA Carola			NSP	
SOTTAS Monique			Un acte de vente en cours de rédaction chez le notaire	
SIRACUSA Michel				
SOYEZ Brigitte				
AITTOU Samir	Changement de propriétaire			
LOOTEN Christine				NSP
GOSSE Michel				Travaux en cours

La réponse du Maître d'ouvrage concernant l'immeuble du **61 rue Jean Jaurès**,
La SAELIT va proposer au syndicat des copropriétaires de mettre en œuvre à sa charge la mission de diagnostic/faisabilité/chiffrage de la restauration immobilière de l'immeuble à la suite de quoi les propriétaires pourront arrêter leur position .

NB :La SAELIT a , semble –t-il, une proposition de rachat

•Immeuble du 65 rue Jean Jaurès

Nom des Propriétaires	Situation au 120/02/ 2016	Commentaire SA Elit	Commentaire
D'HARDEVILLE Philippe		acquis par SAELIT	Immeuble en retard pour la détermination des travaux Une prochaine AG avec syndic Architectes et SA Elit
FERRER Michaël			
BENEZET-LESCURE Philippe		pli retourné	
RAMOS Roger			
BORIE René			
LARBY Geoffrey			
PHILEAS			
PROVIN-BENKO Marguerite			
CAUSSY Jean-Paul	acquis par SAELIT	acquis par SAELIT	

La réponse du Maître d'ouvrage concernant l'immeuble du 65 J. Jaurès, :

Le syndicat des copropriétaires a choisi le 2 février un nouvel architecte en vue de déposer le permis d'ici un mois et d'une demande de subventionnement des travaux par l'ANAH avant le 30/7/16.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

L'immeuble doit reconsidérer sa position. Après un arrêt faute d'architecte, et après plusieurs assemblées générales infructueuses, la copropriété doit très vite se décider.

Bilan général

Vu le très petit bilan des personnes qui se sont déplacés lors de l'enquête publique, vu le retour faible des questionnaires envoyés aux propriétaires et en absence d'informations suffisantes sur la situation personnelle des ayants droits, le commissaire enquêteur ne peut donner d'avis personnel sur la situation des travaux de rénovation à ce jour.

Néanmoins, pour palier à ce défaut, le commissaire s'est entretenu par courriel avec le maître d'ouvrage, et les acteurs porteurs du projet pour avoir un aperçu rapide de la situation immeuble par immeuble .

Une conclusion globale du maître d'ouvrage en ressort :

la SAElit , société d'économie mixte et concessionnaire de la ville de Sète, mets à la disposition des syndicat des copropriétaires (ou Syndic) un professionnel du bâtiment pour effectuer la mission de diagnostic/faisabilité/chiffrage de la restauration immobilière de l'immeuble à la suite de quoi les propriétaires pourront arrêter leurs positions.

CHAPITRE 7 – MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le Procès-verbal de synthèse comme le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage concernent l'ensemble des périmètres actuellement en enquêtes parcellaires à savoir : Ile SUD, Ilot Saint Louis et Révolution ; 3 secteurs inscrits dans le périmètre du Programme de requalification des quartiers anciens dégradés (PRQAD) mis en place par décret et inscrits aussi dans une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Ces quartiers anciens bénéficient des aides de l'ANAH et de l'ANRU, deux agences qui pilotent les programmes de résorption de l'habitat insalubres ou dégradés.

Une réunion de travail le 18 février 2016, c'est tenu le 18 février 2016.

Une réunion de synthèse en présence de :

- Monsieur MEGHZILI Yacine, Chef de projet du Programme (PRQAD)
- Madame BEGOUEN, du cabinet InSitu - Rénovation urbaine

Le procès-verbal de synthèse a été proposé ; les observations du public ont été débattues ainsi que les questionnements du commissaire enquêteur sur la gouvernance du projet. Les outils mis en place, le financement du programme et la situation actuelle des divers immeubles concernés, nous ont permis d'avoir une meilleure lecture du quartier en rénovation urbaine.

(en annexe : Procès-verbal de synthèse)

Suite à ce dialogue, le maître d'ouvrage m'a fait parvenir sa réponse le 22 janvier 2016 (voir en annexe l'intégralité du mémoire en réponse du maître d'ouvrage)

Mémoire en réponse

Ci-après les réponses du Maître d'ouvrage, la SA Elit sur le secteur Révolution, objet de ce mémoire en réponse d'enquête publique.

Réponse de la SA Elit aux immeubles de l' Ilot Jean Jaurès

Sur l'ensemble des immeubles concernés, SAELIT va missionner un pool d'architectes, à sa charge, qui devra définir un programme de travaux concerté avec les syndicats de copropriétaires qui comportera une estimation des coûts et des subventions qu'il est possible d'obtenir dans le cadre de l'OPAH-RU. Cette estimation est effectuée par InSitu⁵ sur la base des réglementations en vigueur.

A la suite de cette étude de faisabilité, les syndicats des copropriétaires devront, dans les 18 mois à compter de la notification de l'enquête parcellaire, choisir un architecte-maître d'œuvre de leur choix, faire voter les travaux et les engager.

Conformité des travaux avec la réglementation AVAP/ZPPAUP

Les architectes retenus par SAELIT pour les études de faisabilité et les syndicats des copropriétaires pour le dépôt des PC sont invités lors de l'élaboration de leurs propositions respectives à consulter l'architecte-conseil mis en place par la Mairie, lors de ses permanences à l'Hôtel de Ville.

Les Permis de Construire déposés au service urbanisme de la Mairie de Sète sont tous soumis à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

⁵ InSitu bureau d'études en rénovation urbaine

Observation du commissaire enquêteur

D'une part, le périmètre de l'**îlot Révolution** inscrit en secteur protégé par une AVAP⁶; permet d'avoir la participation d'Architecte -conseil ; une permanence se tient en mairie de Sète un mardi par mois ; une aide conceptuelle gratuite sur les travaux est possible et les conseils peuvent être judicieux pour simplifier certains travaux à faire (ouvrir le débat avec les architectes et comparer les solutions proposées)

D'autre part, ce quartier Jean Jaurès a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) approuvée par arrêté préfectoral. n° 2013-I-793 du 27 avril 2013 qui en définit les travaux envisagés par le Programme de Requalification des quartiers anciens dégradés (PRQAD de Sète). Ce classement permet à la ville de Sète d'obtenir des financements croisés, redistribuables ensuite sur l'aménagement des immeubles.

Le taux moyen de subventions ou aides (suivant les cas) oscillent entre 50% , 65% et 68%
Pour un coût de l'opération à 12 000€ le total des subventions allouées est de 8207 € soit 68% du coût de l'opération.

Des avantages fiscaux ; les travaux restant à votre charge peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt développement durable.

Politique de la ville et développement sociale durable

Depuis 2007 , l'ANRU a développé un Pôles d'Appui Opérationnel qui accompagne les projets de rénovation urbaine dans ses missions ; la ville de Sète en fait partie dans le cadre de son programme de requalification des quartiers anciens dégradés. (PRQAD)

Les projets de l' îlot Révolution disposent donc d'une démarche d'amélioration de la gestion urbaine de proximité . Sur cette rue Jean Jaurès l'amélioration de la qualité urbaine doit être suivie, tout au long du projet.

Une gestion urbaine de proximité (GUP) devrait mobiliser ses fonctions de médiation et d'assistance technique et sociale, lors des grands chamboulements.

Sur ces îlots, la démarche d'amélioration de la qualité urbaine dans les quartiers anciens est donc suivie ; tout au long du projet, la gestion urbaine de proximité devrait mobiliser ses fonctions de médiation technique et sociale.

Suivant les périmètres retenues (Révolution ou Saint Louis), les partenariats, les modes d'organisation et de coordination du projet se spécifient (assistance technique et sociale)

Bernard DELBOS
COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR

⁶ AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (décret n° 2011 -1983)

VILLE DE SÈTE

PERIMETRES DE REQUALIFICATION DE L'HABITAT
DE QUARTIERS ANCIENS DEGRADES

- ILOT REVOLUTION -

ENQUETE PREALABLE
À LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS

Conclusions du
Commissaire - enquêteur

Bernard DELBOS
Commissaire enquêteur

février 2016

ENQUETE PARCELLAIRE Ilot Jean Jaurès
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu l'état de certains immeubles situés rue Jean Jaurès on peut signaler :

- que ceux-ci présentent diverses dénaturations et dénnotations importantes des façades par rapport au règlement de l'AVAP (ex ZPPAUP)
- que certains logements ont des problèmes de stabilité et de sécurité sur certaines parties communes comme les escaliers ou les toitures,
- que certains bâtiments sur cour doivent faire l'objet d'une restructuration partielle.

- Retenant qu'au plan administratif le dossier établi et soumis à l'enquête est bien conforme aux dispositions des articles du code de l'expropriation,

• Après avoir vérifié, suivant en cela le code de l'expropriation, que les divers propriétaires et ayants droits figurant à l'état parcellaire ont bien été destinataires d'une notification individuelle. Que la procédure de notification individuelle et d'identification des propriétaires a été conduite avec rigueur et précision, selon les prescriptions légales

• Après avoir vérifié les publicités de l'enquête et les collages des avis d'enquête publique sur les façades ou portes des immeuble concernés,

• Après avoir consulté les acteurs responsables du programme,

• Après avoir pris connaissance des observations du public et les avis du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse,

⇒ En complément et à titre de recommandations, je suggère :

- Prendre attentivement en considération les problèmes humains que ces travaux vont susciter,
- L'évaluation des travaux doit avoir lieu en présence des propriétaires,
- Tout en respectant les normes et les contraintes techniques, je propose de laisser plus de liberté dans la conception de l'appartement (cellule privée) ,
- La présence obligatoire des architectes et des porteurs du projet lors de certaines AG importantes,
- De rétablir (ou établir) un calendrier des travaux à venir
- De préciser la part et le montant des travaux pouvant être réalisé par le propriétaire lui même ou par un artisan de son choix,
- De tenir compte dans les délais de négociations pour leur durée (soit d'expulsion, soit de travaux) de l'importance du nombre d'appartements concernant chaque immeuble en copropriété.

Qu'ainsi en toute indépendance et impartialité, le Commissaire enquêteur estime qu'il a été démontré que l'intérêt général l'emporte sur les intérêts particuliers et que le programme de requalification des quartiers anciens dégradés apportera un plus dans ces vieux quartiers populaires. Par ailleurs, ces projets de gestion de proximité urbaine devront être là pour accomplir ses fonctions de médiation et d'assistance technique et sociale, lors des grands chamboulements.

⇒ Le commissaire enquêteur émet,

UN AVIS FAVORABLE à l'enquête parcellaire de restauration immobilière soumise aux dispositions des articles L313-4-2 et suivants du code l'urbanisme sur le immeubles cadastrés :
AO685 situé 57 rue Jean Jaurès
AO687 situé 61 rue Jean Jaurès
AO689 situé 65 rue Jean Jaurès

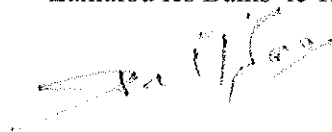
⇒ L'Avis favorable est assorti **des recommandations** qui suivent

A • Envisager rapidement une coordination sur les immeubles en lanière à savoir le n° 65 rue Jean Jaurès. En essayant de mutualiser les savoirs et les connaissances sur ce type d'immeubles étroits et peu éclairés.

B • que la SA Elit propose aux syndicats des copropriétaires, à sa charge, un pool d'architectes dont la mission est de diagnostiquer / la faisabilité / le chiffrage de la restauration immobilière de l'immeuble / et le montant des aides de l'ANAH allouées aux particuliers, à la suite de quoi les propriétaires pourront arrêter leurs positions.

C • Lors des compromis d'architecture qui sont recherchés, voir avec les architectes conseils de la SA Elit et/ou les architectes des Bâtiments de France en secteur protégé (AVAP) si des solutions moins onéreuses sur les immeubles pourraient être envisagées.

Lamalou les Bains le 12 février 2016



Bernard Delbos
Commissaire enquêteur

VILLE DE SÈTE

PERIMETRES DE REQUALIFICATION DE L'HABITAT
DE QUARTIERS ANCIENS DEGRADES

ENQUETE PREALABLE
À LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS

ANNEXES

JEAN JAURES

Annexe 1

Décision préfectorale

Annexe 2

Arrêté préfectoral d'ouverture

Annexe 3

Avis d'enquête

Annexe 4

Affichage et publicités

Annexe 6

PV de synthèse des observations

Annexe 7

Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

Annexe 8

Questionnaire parcellaire identification

Annexe 9

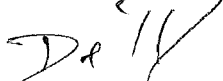
Délibération du conseil municipal du 22 juin 2015
DCM D -2015-135 et suivantes sur l'organisation de l'enquête parcellaire
(Non communiquée)

Annexe 10

arrêté de déclaration d'utilité Publique préfectoral
DUP entre 2012 - 2014

DUP sur les quartiers ou îlot en rénovation urbaine (ORI & PQRQAD)
(Non communiqué)

Bernard DELBOS
COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'HÉRAULT

Préfecture

DIRECTION DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITES
LOCALES
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT

Affaire suivie par : M. BERRI
Mail : martine.berri@herault.gouv.fr
Tél. : 04 67 61 68 60

Affaire suivie par : S. POUTRAIN
Mail : stephanie.poutrain@herault.gouv.fr
Tél. : 04 67 61 68 62

Montpellier, le 09 septembre 2015

Monsieur,

Vous avez été désigné en qualité de commissaire enquêteur à partir de la liste d'aptitude du département de l'Hérault établie au titre de l'année 2015.

Le dossier pour lequel vous avez été proposé concerne trois procédures d'enquêtes parcellaires à mener simultanément, sur la commune de Sète :

- Immeuble AM138, 14 rue Lazare Carnot (PRI Ile Sud),
- 3 immeubles au 57, 61 et 65 rue Jean Jaurès (PNRQAD Centre-ville),
- 4 immeubles situés 33-35 rue Garenne et 45-47 Grand Rue Haute (PNRQAD Centre-Ville).

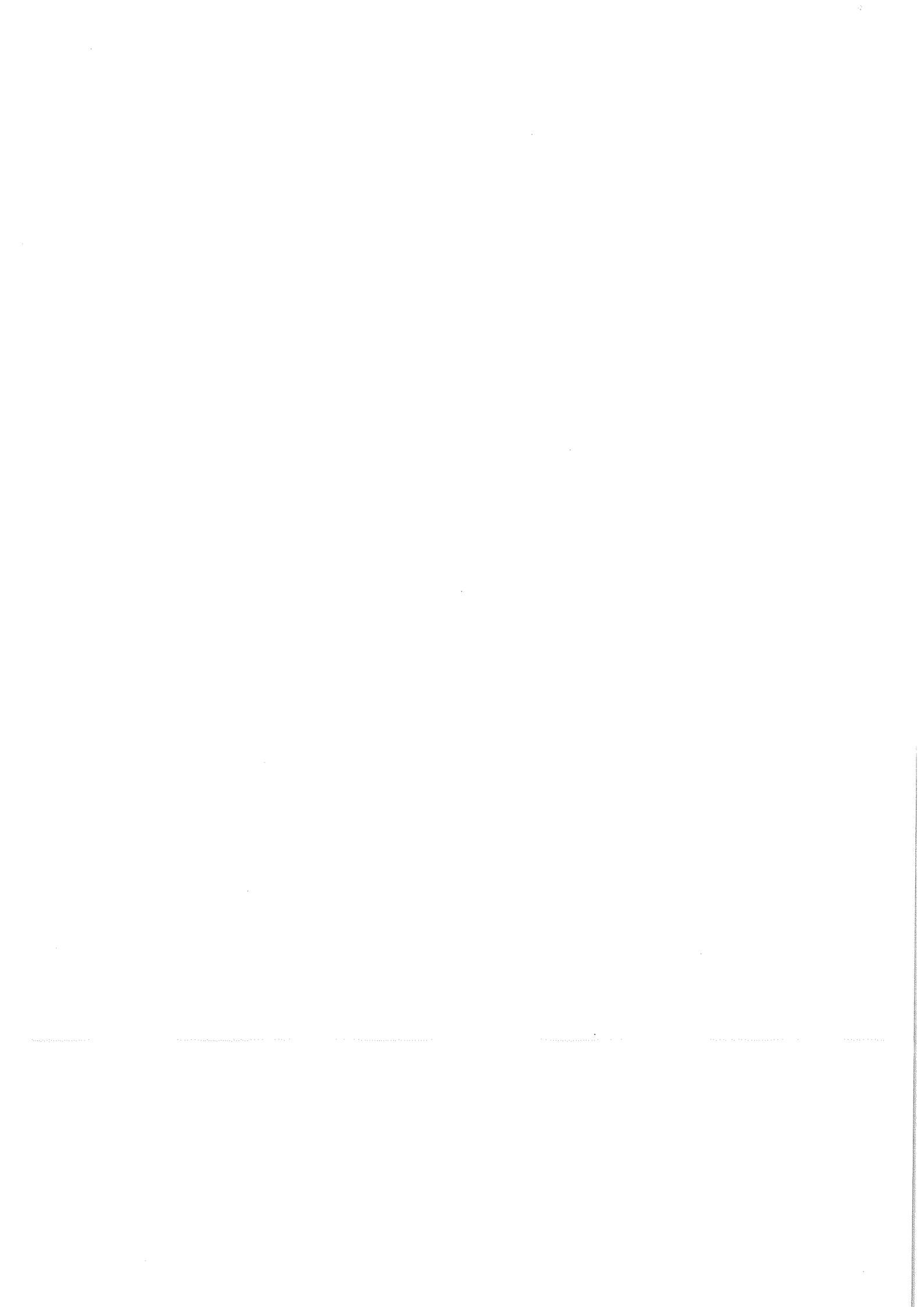
Je vous invite à prendre contact avec mon service pour décider d'un rendez-vous afin de mettre en place toute l'organisation de cette enquête.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Préfet et par délégation,
Le chef de bureau

Pierrette OUAHAB

Monsieur Bernard DELBOS
24 Avenue du Maréchal Joffre
34240 Lamalou-les-Bains



PRÉFET DE L'HÉRAULT

Préfecture
DIRECTION DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITES LOCALES
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT

**Arrêté n° 2015-I-1904 portant ouverture d'une enquête publique parcellaire
préalable aux travaux de restauration immobilière « Ilot Jean Jaurès » à Sète**

**Le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon,
Préfet de l'Hérault,**

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'environnement ;
- VU le code de l'urbanisme ;
- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2013-I-793 du 23 avril 2013 prononçant la Déclaration d'Utilité Publique la restauration immobilière de l'Ilot Jean Jaurès à Sète ;
- VU le traité de concession d'aménagement du 16 avril 2013 confiant à la SA d'Équipement du Littoral de Thau (SA Elit) la réalisation des opérations de requalifications immobilières relatives au PRQAD dans le périmètre du centre ville de Sète ;
- VU la délibération du conseil municipal de la ville de Sète du 22 juin 2015 approuvant les travaux soumis à la Déclaration d'Utilité Publique « Ilot Jean Jaurès » et sollicitant l'ouverture de l'enquête parcellaire correspondante ;
- VU le courrier du 29 juillet 2015 par lequel le Directeur général de la SA d'Équipement du Littoral de Thau (SA Elit) demande l'ouverture d'une enquête publique parcellaire relative au projet susvisé concernant la prescription des travaux des trois immeubles situés 57/61/65 rue Jean Jaurès à Sète (parcelles AO685, AO687, AO689).
- VU l'ensemble du dossier présenté par la SA d'Équipement du Littoral de Thau (SA Elit) pour être soumis à la procédure d'enquête publique parcellaire ;
- VU la décision du Préfet de l'Hérault désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire la procédure d'enquête publique ;
- SUR** proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de l'Hérault ;

Le Préfet transmettra le rapport et les conclusions au Président de la SA d'Équipement du Littoral de Thau (SA Elit) et au Maire de Sète.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés, par le public, pendant un an à compter de leur date de dépôt, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux de la mairie concernée et à la Préfecture de l'Hérault - Bureau de l'environnement , 34 place des Martyrs de la Résistance 34062 Montpellier cedex 2.

Ils seront également insérés sur le site internet des services de l'État (www.herault.gouv.fr) pendant une période d'un an à compter de leur date de dépôt.

ARTICLE 10 :

Il appartiendra au Préfet de prononcer ou pas ultérieurement, par voie d'arrêté, la cessibilité des trois immeubles situés 57/61/65 rue Jean Jaurès à Sète (parcelles AO685, AO687, AO689)

ARTICLE 11 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Hérault, le Président la SA d'Équipement du Littoral de Thau (SA Elit), le Maire de Sète, le Commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Montpellier, le 04 NOV. 2015

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général


Olivier JACOB



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'HÉRAULT

3
Avis Enquête Publique
- Information

Bernard DELBOS
COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR

Bernard DELBOS
COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR

**AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE
PARCELLAIRE**

**préalable aux travaux de restauration immobilière « Ilot Jean Jaurès » à Sète
(immeubles situés au 57, 61 et 65 rue Jean Jaurès)**

L'enquête publique se déroulera durant 33 jours consécutifs, du samedi 12 décembre 2015 au mercredi 13 janvier 2016 inclus.

M. Bernard DELBOS, Architecte DPLG Ethnologue, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Le responsable technique du projet, Monsieur Régis MAGAT, Directeur général (Tel : 04 67 46 66 56 – mël : regis.magat@saelit.net), pourra communiquer toute information technique concernant le projet.

Un dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés à la mairie de Sète, siège de l'enquête, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet durant les jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie (du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00, et le samedi matin de 9h00 à 12h00) ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, à l'adresse suivante :

Monsieur Bernard DELBOS, commissaire enquêteur
(Ilot Jean Jaurès)
Mairie de Sète
20 bis rue Paul Valéry
34200 SETE

Le commissaire enquêteur les annexera ensuite au registre d'enquête après les avoir visées.

Le commissaire enquêteur recevra en personne les observations du public en l'Hôtel de ville de Sète aux dates, heures suivants :

- Samedi 12 décembre 2015 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 7 janvier 2016 de 15h00 à 18h00
- Mercredi 13 janvier 2016 de 11h00 à 14h00

Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande, dûment motivée.

A l'issue de l'enquête, toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, à la Préfecture de l'Hérault, (Direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement) et en mairie de Sète.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront également publiés sur le site Internet des Services de l'Etat pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête (www.herault.gouv.fr) et sur le site internet de la ville de Sète (www.sete.fr)

Il appartiendra au Préfet de prononcer ultérieurement, par voie d'arrêté, la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires aux travaux de restauration immobilière « Ilot Jean Jaurès » à Sète.

Cet avis d'ouverture d'enquête publique fera l'objet d'un affichage en mairie de Sète et sera publié sur le site Internet des Services de l'Etat (www.herault.gouv.fr) huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée.

Annexe n° 4 Avis d'enquête dans la Presse

Midi Libre –du 1^{er} décembre 2015 & le 18 décembre 2015

Un exemple de l'avis passé dans le Midi Libre le 1er décembre et le 18 décembre 2015

midilibre-ann

394198



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfet de l'Hérault

**AVIS D'OUVERTURE
D'ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE
préalable aux travaux de restauration immobilière
Îlot Saint-Louis à Sète
(immeubles situés aux 33-35, rue Garenne
et 45-47, Grande-Rue Haute)**

L'enquête publique se déroulera durant 33 jours consécutifs, du samedi 12 décembre 2015 au mercredi 13 janvier 2016 inclus.

M. Bernard Delbos, architecte DPLG ethnologue, est désigné en qualité de commissaire-enquêteur.

Le responsable technique du projet, M. Régis Magat, directeur général (Tél. 04.67.46.66.56 - E-mail : regis.magat@saelit.net), pourra communiquer toute information technique concernant le projet.

Un dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés à la mairie de Sète, siège de l'enquête, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet durant les jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie (du lundi au vendredi, de 8 heures à 18 heures, et le samedi matin, de 9 heures à 12 heures) ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur, à l'adresse suivante :

M. Bernard Delbos, commissaire-enquêteur, (îlot Jean-Jaurès), mairie de Sète, 20 bis, rue Paul-Valéry, 34200 Sète.

Le commissaire-enquêteur les annexera ensuite au registre d'enquête après les avoir visées.

Le commissaire-enquêteur recevra en personne les observations du public en l'Hôtel de ville de Sète aux dates, heures suivants :

- samedi 12 décembre 2015, de 9 heures à 12 heures ;
- jeudi 7 janvier 2016, de 15 heures à 18 heures
- mercredi 13 janvier 2016, de 11 heures à 14 heures.

Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

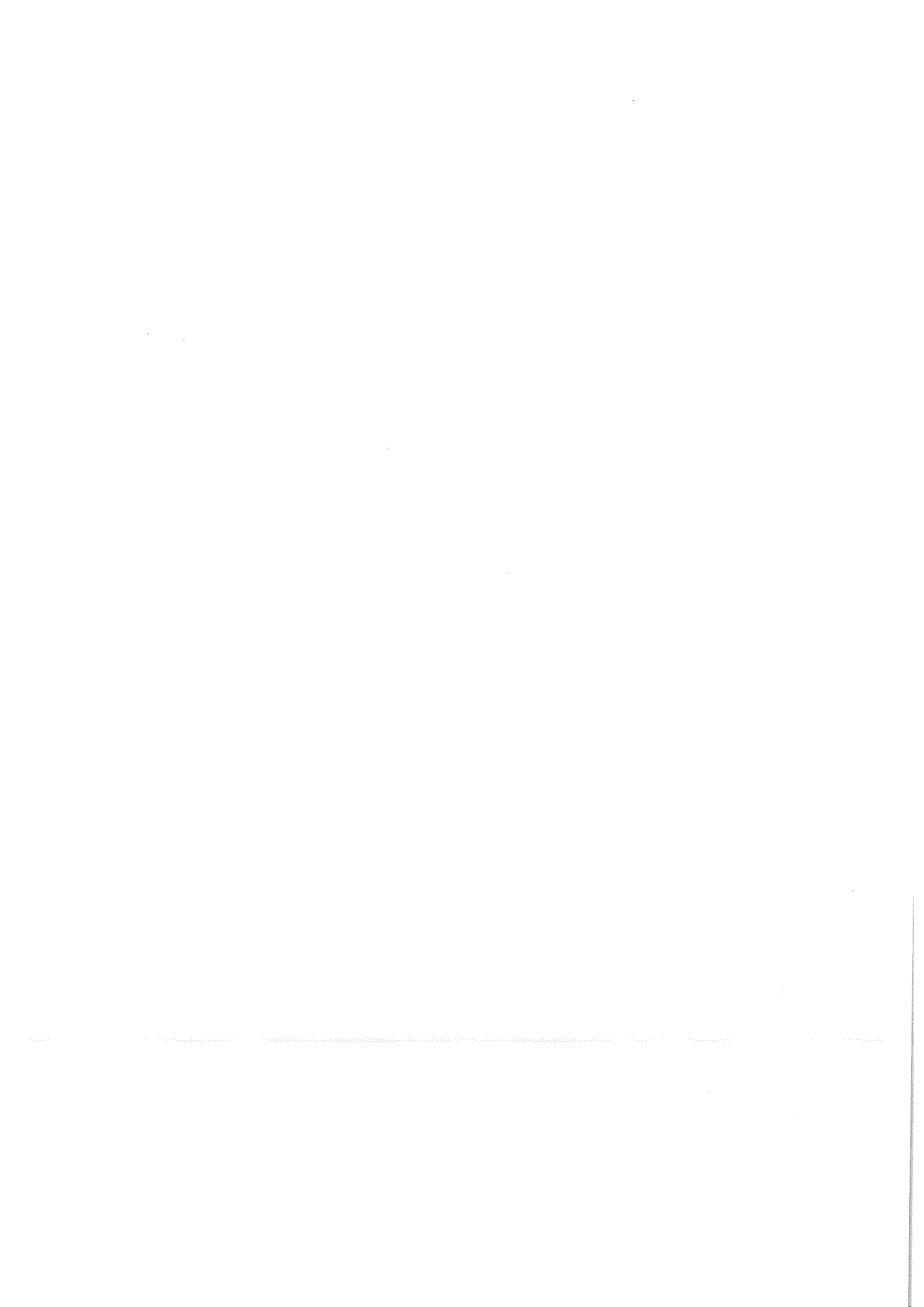
Le commissaire-enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande, dûment motivée.

À l'issue de l'enquête, toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur, à la préfecture de l'Hérault, (direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement) et en mairie de Sète.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront également publiés sur le site Internet des services de l'État pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête (www.herault.gouv.fr) et sur le site internet de la ville de Sète (www.sete.fr)

Il appartiendra au préfet de prononcer ultérieurement, par voie d'arrêté, la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires aux travaux de restauration Immobilière « Îlot Jean-Jaurès », à Sète.

Cet avis d'ouverture d'enquête publique fera l'objet d'un affichage en mairie de Sète et sera publié sur le site Internet des services de l'État (www.herault.gouv.fr) huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée.



**Ouverture d'une enquête publique parcellaire
concernant les travaux de restauration immobilière « Ilot Jean Jaurès » à Sète**

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le Sénateur - Maire de la Ville de Sète, François COMMEINHES.

Certifie avoir fait procéder le 01 décembre 2015, dans la Commune, aux lieux et places accoutumés, à l'affichage de :

**L'avis d'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP relative à
l'opération de restauration immobilière « Ilot Jean Jaurès » à Sète**

L'affichage effectif a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête qui s'est déroulée du 12 décembre 2015 au 13 janvier 2016 sur les sites suivants :

- Sur les lieux publics suivants en centre ville
 - Hôtel de Ville (place Léon Blum)

- Sur les lieux publics suivants excentrés :
 - Mairie annexe de la Corniche,
 - Mairie annexe de l'Île de Thau
 - Centre Technique Municipal, 815 quai des Moulins

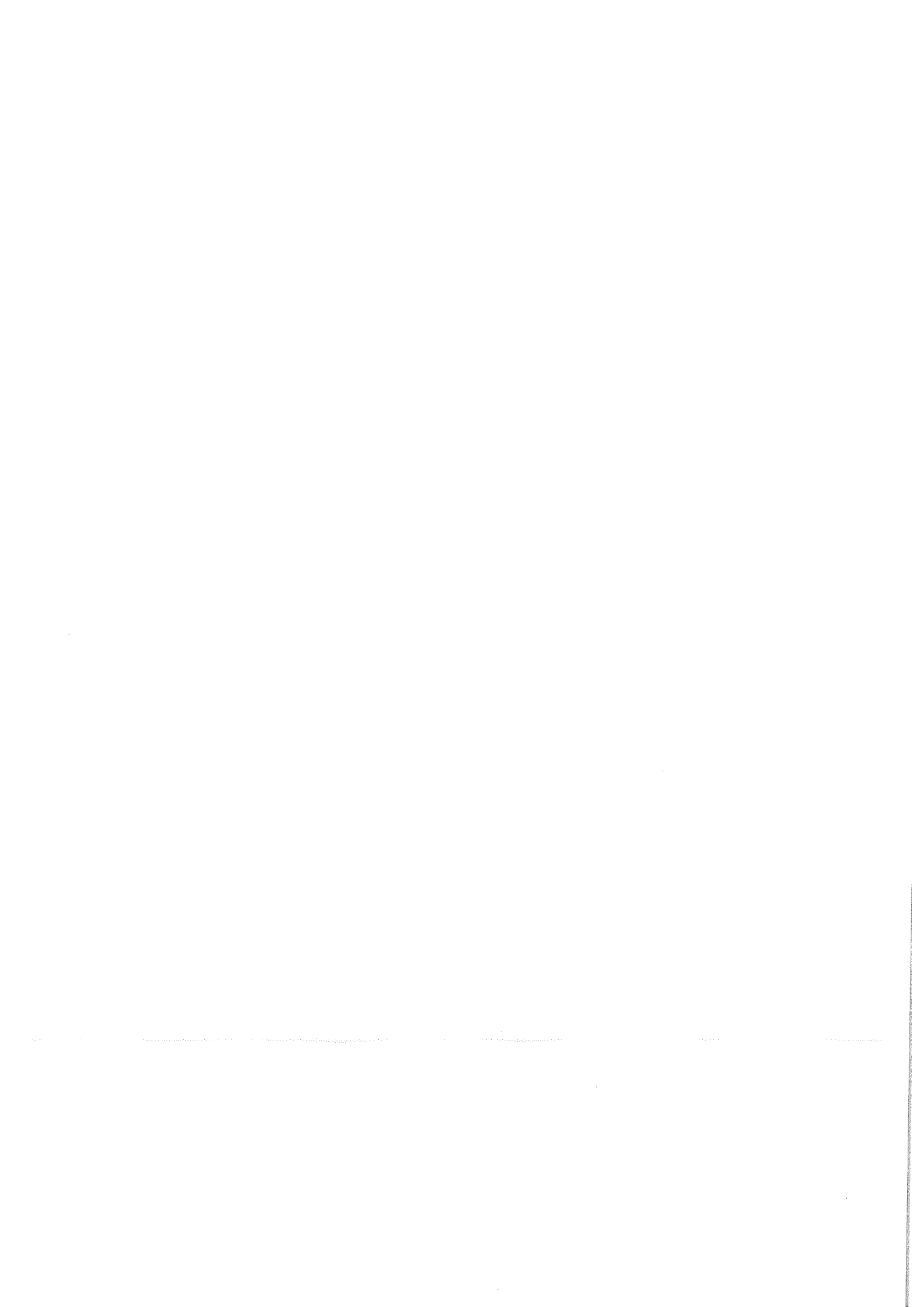
- Sur les façades des immeubles de l'îlot (57,61 et 65 Jean Jaurès) concernés par la DUP de restauration immobilière.

Fait en Mairie, Sète le 15 janvier 2016



Le Sénateur - Maire

[Signature]
François COMMEINHES



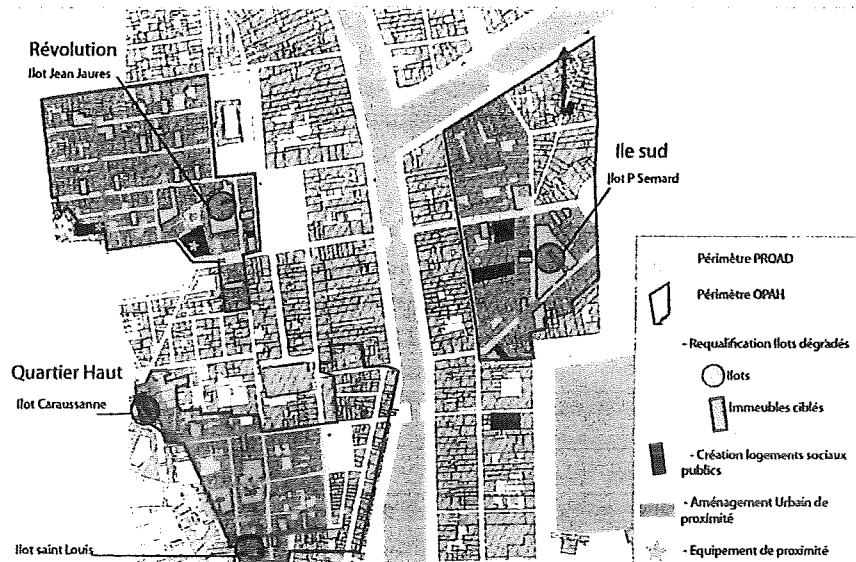
ILLUSTRATION



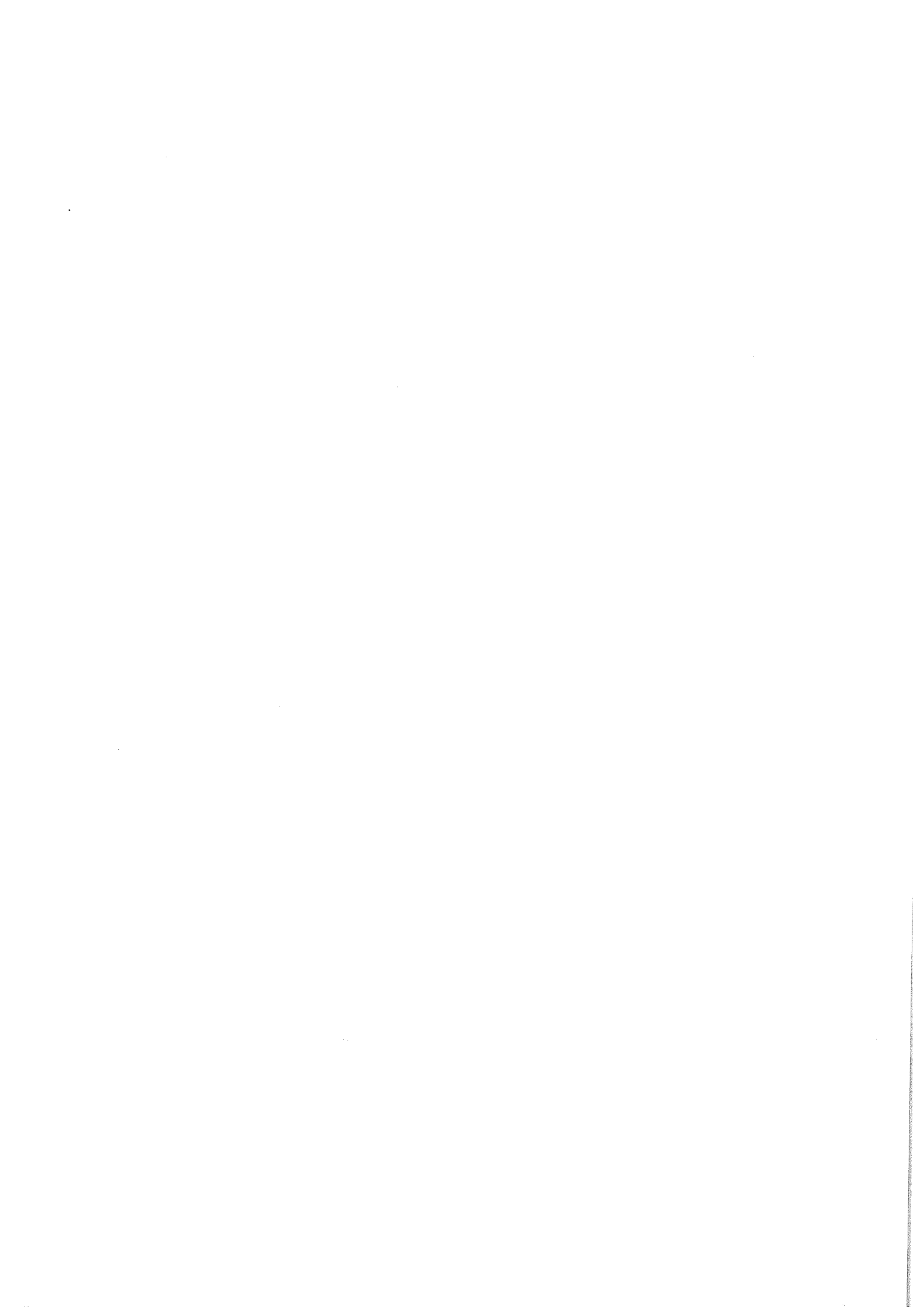
“ Un mode projet différencié et gradué ” à Sète

Le PRQAD de Sète concerne 3 secteurs disjoints, composés chacun autour d'îlots opérationnels où sont en jeu des opérations de recyclage foncier et immobilier à vocation de logement. Ces 3 sites sont en proximité immédiate du centre-ville, aux abords du cœur de ville actif, touristique et patrimonial. La démarche de GUP construite à Sète concerne deux types de périmètres :

- **un périmètre géographique élargi, qualifié de “périmètre de veille”,** qui inclut l'ensemble du centre-ancien. Il est l'objet notamment du volet “vigilance” de la GUP, devant permettre de repérer les situations qui appellent un traitement rapide. Il a donné lieu à la constitution d'un groupe de travail spécifique composé d'un noyau dur de services (Services techniques, Urbanisme, service d'intervention rapide) dans une logique de coordination.
- **des “périmètres d'action”,** ciblés sur des secteurs d'intervention du PRQAD. Ils sont notamment concernés par le volet “anticipation” de la GUP. Il s'agit de développer une expertise sur les usages, d'identifier les supports d'action potentiels pour contribuer à l'amélioration du fonctionnement urbain, d'initier des



micro-actions localisées pour traiter les dysfonctionnements. Deux expérimentations vont être initiées : une opération de micros-aménagements (points d'apports ordures ménagères en pieds d'immeubles, micro-fleurissements...) prenant appui sur les dynamiques et les pratiques des usagers (habitants, école...) ; un protocole de “gestion des chantiers” pour limiter les gênes en secteurs contraints. Un “groupe projet” va être constitué de manière spécifique pour chaque action.



Bernard Delbos Commissaire enquêteur tel 06 18 60 96 40

Procès-verbal de synthèse

Lamalou les Bains le 20 janvier 2016

Objet Trois procédures d'enquêtes parcellaires périmètres de requalification de quartiers anciens dégradés

Ilot Sud	Parcelle AM 138	1 immeuble , 14 rue Lazare Carnot
Ilot St Louis	Parcelle AO 324, 325, 328, 329,	4 immeubles situés au 33_35 rue Garenne et 45-47 Gd Rue Haute
Ilot Révolution	Parcelles multiples (AO685 et suivantes)	3 immeubles au 57, 61, et 65 rue Jean Jaurès

Enquête parcellaire du 12 décembre 2015 au 13 janvier 2016

La réunion préparatoire du 18 janvier 2016 a permis de voir ensemble les observations du public et de faire un premier aperçu des réponses aux questionnaires.

- Vu les 3 dossiers distincts : îlot St Louis, îlot Révolution et Ile Sud
- Vu le déroulement des permanences du commissaire enquêteur,
- Vu les observations du public concernant l'immeuble du 65 rue Jaurès,
- Vu la lettre de l'avocat représentant Monsieur Trinca propriétaire 33 Rue de Garenne,
- Vu les 3 arrêtés préfectoraux des DUP St Louis, Révolution, Ile Sud

A- En premier, le commissaire enquêteur souhaite avoir des réponses aux questions relevant de :

1- la **Gouvernance** du programme **PRQAD SETE** sur les 3 îlots du centre ville

- Information succincte sur les partenaires: Ville, Agglo, SA Elit ...In Situ ...
- les acteurs du programme : Porteur de projet, AMO, Syndic de copropriété, Architecte, etc.
- les Conventions entre les parties...
- le suivi du programme : passage de la DUP travaux (2013-2014) à l'Enquête parcellaire (2016)

2- le **bilan des Réponses aux questionnaires** envoyés dans le cadre de l'enquête parcellaire

Dépouillement des questionnaires et **Analyse** ; J'insiste là dessus (primordiale pour une parcellaire)
Le maître d'ouvrage SA Elit a adressé aux propriétaires ou ayant droit une notification de l'avis d'enquête aux propriétaires figurant à l'état parcellaire du dossier d'enquête publique (cf. article 12 de l'arrêté préfectoral). Ce courrier a été adressé par lettre recommandée entre le 20 et le 27 novembre 2015 (voir copies dans le dossier d'enquête publique) à l'intention des 37 personnes identifiées par l'état parcellaire ainsi qu'un questionnaire personnalisé de situation foncière et de situation civile des propriétaires. Ce questionnaire invite les ayants droits à apporter les modifications de situation intervenues.

Merci de vérifier le pointage des réponses aux questionnaires et d'exprimer :

- le nombre de réponses reçues
- le nombre de propriétaires ou ayant droit qui se sont exprimés
- de signaler le nom des propriétaires actuels occupant l'immeuble encore à ce jour.

NB : L'enquête parcellaire se doit d'identifier les véritables propriétaires !

3- **Restaurer en centre ville** : normes des travaux et instruction du permis de construire :

L'AVAP (ou ZPPAUP) édicte les règles de conservation et de mise en valeur du bâti ancien ..
La réunion le 12 janvier avec l'ABF nous a permis d'établir un 1^{er} dialogue sur les normes et contraintes des travaux en centre ancien (façades, toitures, ouvertures, balcons, modénatures etc)
Des conseils et une analyse au « cas par cas » sont envisageables pour les immeubles sur cour ou sur l'arrière de la parcelle.

NB : Les copropriétaires souhaitent la présence des architectes-conseils lors d'une réunion du Syndic de copropriété sur les travaux à effectuer.

B- En second lieu, le commissaire enquêteur souhaite « écrire » un premier bilan de la DUP mise en place précédemment et ainsi voir les décisions susceptibles d'être mises en œuvre prochainement sur les trois secteurs concernés par l'enquête parcellaire.

.../...

Observations du public et questionnements du CE par îlot

1-- « Ile SUD » Immeuble du 14 rue Lazare Carnot : situation de propriété

A noter : aucune observation inscrite sur le registre d'enquête publique.

A dépouiller : l'examen des réponses aux questionnaires « Enquête parcellaire »

A comprendre : la situation des « achats » des appartements de la parcelle concernée AM 138 ? .

Questionnement du commissaire enquêteur :

Situation parcellaire AM 138 : l'immeuble semble en phase d'acquisition par la SA Elit ?

Programme des travaux de restauration immobilière ; délai envisagé ?

Outils mis en place : PRI - PRQAD- aides (ANAH – autres)...pour effectuer la requalification prochaine de l'immeuble du 14 rue Lazare Carnot ?

2 – Ilot St Louis , opération du 33/35 rue Garenne et 45/ 47 Grande rue Haute

a) Aucune observation inscrite sur le registre d'enquête publique.

Seule une lettre d'avocat représentant Mr Loïc TRINCA propriétaire au 33 rue de Garenne.

« souhaite de voir traiter en urgence , les problèmes d'humidité et de moisissures affectant les appartements propriété de la ville dans cet immeuble » - Réponse de la ville ou SA Elit ?

b) Réponses aux questionnaires « Enquête parcellaire » : tableau des réponses (§ A point 2)

c) Questionnement du commissaire enquêteur :

Opération d'ensemble ? conjointe ? Restructuration cadastrale des diverses parcelles ?

Nb de propriétaire à ce jour désireux de rester dans les murs ?

Examen des situations individuelles,

Mise en place de nouveaux délais d'exécution des travaux

3- Ilot Robespierre , n° 57, 61 et 65 rue Jean Jaurès

- Immeuble du 65 rue J Jaurès : de nouvelles bases et un nouveau dialogue ?

Comment y répondre : favorablement ou pas à l'observation n) de Madame

a) Quatre observations inscrites sur le registre d'enquête publique.

Répondre point par point aux observations

1 de Mr Ramos et Mr Borie, sur les travaux intérieurs (EU évier et alcôve)

2 MR Larbi sceptique sur la liste des travaux à faire pour le propriétaire- Montants des aides envisageables

3 Mme Provin-Benko : membre du syndicat de copropriétaire, Plaidoyer sur l'historique et la remise en route du processus (travaux)

b) Réponses aux questionnaires « Enquête parcellaire » : tableau des réponses (§ A point 2)

c) Questionnement du commissaire enquêteur :

Concernant la rue Jean Jaurès, des similitudes existent entre le n° 57 et n°65 sur l'état du bâti (

lanière de 17mètres de long avec un escalier central) + « maisonnette » de fond de cour

Existe-t-il un rapprochement d'actions mené : concertation et/ou politique d'ensemble

coordonnées (pilotage In Situ ?) - Concertation syndic, architectes ?

Merci à vous de répondre « simplement » sur les 8 immeubles concernées (planning, délais, possibles des travaux, demande de permis de construire...) un programme de réhabilitation PRQAD bien spécifié sur ces immeubles.

sa.elit

Réponses aux questions du Commissaire enquêteur des enquêtes parcellaires Ilots Saint Louis, Jean Jaurès et 14 Lazare Carnot

Sète, le 22 janvier 2016

Organisation de la politique de rénovation urbaine du centre ancien de Sète.

La Ville de Sète et Thau agglomération ont mis en place toute une gamme d'outils afin d'atteindre une requalification de ces quartiers anciens dégradés :

- 1 Outil incitatif l'OPAH-RU dont l'opérateur est InSitu
Les propriétaires bailleurs (sous conditions de modération de loyers) et occupants (sous conditions de ressources) sont incités à améliorer leur logement (dans le respect des réglementations en vigueur et des règles de l'art) et les parties communes de leur immeuble moyennant une subvention de l'ANAH.

L'OPAH-RU est pilotée par Thau agglomération, qui a la compétence logement.

- 1 Outil coercitif : les DUP de restauration immobilière mises en œuvre par SAELIT
Sur le centre-ville de Sète, environ 85 immeubles ont été repérés comme immeubles dont la requalification est prioritaire. La Ville a missionné la SAELIT afin qu'elle mette en œuvre sur la période 2013/2018 une trentaine de DUP parmi ces immeubles. Une cinquantaine d'immeubles ont déjà fait l'objet d'une telle DUP sur le quartier Ile Sud entre 2002 et 2012.

La DUP de restauration immobilière prescrit sur arrêté préfectoral une liste de travaux à réaliser dans un délai établi par ce même arrêté. Ces obligations sont assorties des mêmes aides de l'ANAH.

SAELIT accompagne les syndicats de copropriétaires dans les réponses techniques et administratives à apporter pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés préfectoraux de restauration immobilière.

InSitu accompagne les copropriétaires pour les parties privatives et les syndicats de copropriétaires, pour les parties communes, dans l'estimation des subventions qu'il est possible d'obtenir et le montage des dossiers de demandes de ces aides.

Au terme du délai de prescription de réalisation des travaux inscrit dans l'arrêté de DUP, si

la copropriété n'a pas manifesté son intention de faire ou si les travaux n'ont connus aucun

dy

sa.elit

commencement, une enquête parcellaire est diligentée pour connaître précisément les copropriétaires en place. Lors de la notification de l'ouverture de l'enquête parcellaire, un programme de travaux arrêté par le Maire avec un nouveau délai de réalisation est également notifié.

- le PRQAD

Dans le cas où malgré les outils incitatifs et coercitifs, les propriétaires des immeubles repérés ne seraient pas en mesure de réaliser les travaux permettant la réhabilitation de l'immeuble, parce qu'ils sont trop complexes techniquement ou trop onéreux, la collectivité, en l'occurrence la SAELIT, peut se substituer au secteur privé et acquérir l'immeuble en vue de son recyclage et sa remise sur le marché de l'immobilier en logements publics, libres ou conventionnés.

Le financement de ces opérations d'acquisitions, portage et de travaux est assuré par la Ville et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, dans le cadre du PNRQAD.

DUP de restauration immobilière n°5 Ile Sud - 14 Lazare Carnot

L'enquête parcellaire ne porte que sur ce seul immeuble parmi les 40 contenus dans la DUP. Cette copropriété est à la dérive depuis 2008 : sinistre, arrêté de péril, évacuation des locataires, procès entre les copropriétaires... L'immeuble est vacant depuis lors.

Il a progressivement été acquis par la SAELIT qui a déposé et obtenu un permis de construire en 2015. La maîtrise de l'ensemble des lots sera terminée au 1er trimestre 2016.

DUP de restauration immobilière Ilot Saint Louis

Le projet prévoit la restauration complète des immeubles des parcelles AO324, AO325, AO328 et AO329 sans restructuration cadastrale.

Un PC a été obtenu par SAELIT en date du 13/04/2015 sur les parcelles AO324 et AO325. A ce jour, seuls les consorts Ghemari copropriétaires des lots 2 et 5 de la parcelle AO325 ont manifesté leur intention de demeurer dans la copropriété et participer au projet.

Les propriétaires des parcelles AO328 et 329 sont appelés lors de l'enquête parcellaire à se faire connaître et à se prononcer sur les programmes de travaux arrêtés par le Maire.

L'avocat de M. Trinca, copropriétaire sur la parcelle AO324, a fait parvenir un courrier à la

Mairie de Sète, en date du 25/11/2015, concernant des désordres qui seraient dus au lot appartenant à la commune. Un courrier de réponse a été fait en date du 09/12/2015 par SAELIT.

JM

sa.elit

DUP de restauration immobilière Ilot Jean Jaurès

Sur l'ensemble des immeubles concerné, SAELIT va missionner un pool d'architectes, à sa charge, qui sera devra définir un programme de travaux concerté avec les syndicats de copropriétaires qui comportera une estimation des coûts et des subventions qu'il est possible d'obtenir dans le cadre de l'OPAH-RU. Cette estimation est effectuée par InSitu sur la base des réglementations en vigueur.

A la suite de cette étude de faisabilité, les syndicats des copropriétaires devront, dans les 18 mois à compter de la notification de l'enquête parcellaire, choisir un architecte-maître d'oeuvre de leur

choix, faire voter les travaux et les engager.

Conformité des travaux avec la réglementation AVAP/ZPPAUP

Les architectes retenus par SAELIT pour les études de faisabilité et les syndicats des copropriétaires pour le dépôt des PC sont invités lors de l'élaboration de leurs propositions respectives à consulter l'architecte-conseil mis en place par la Mairie, lors de ses permanences en l'Hôtel de Ville.

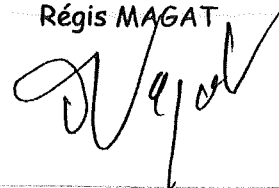
Les PC déposés au service urbanisme de la Mairie de Sète sont tous soumis à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Bilan des réceptions des notifications ouvertures enquêtes parcellaires et des réponses aux questionnaires envoyés dans le cadre de l'enquête parcellaire

	Jean Jaurès	St Louis	14 L. Carnot
Notifications Ouverture enquête parcellaire	22	8	6
Distribués	15	4	3
Plis retournés	3	1	
Succession vacante	1		
Acquis SAELIT	3	3	3
Réponses questionnaires	5	0	2

Le Directeur Général

Régis MAGAT



*Enquête parcellaire SETE 2016 Notification aux ayants droits
Courrier avec AR entre le 21 et le 27 novembre 2015*

**QUESTIONNAIRE RELATIF A LA DESIGNATION DE L'IMMEUBLE
ET A L'IDENTITE DU PROPRIETAIRE**

(A retourner sous huitaine dûment rempli)

I – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Situation : Commune de SETE – (indiquer l'adresse)
Nature : Immeuble bâti
Surface à acquérir :
Références cadastrales :

II – IDENTITE DU PROPRIETAIRE ET D'EVENTUELS AYANTS-DROIT

Faisant suite à la notification de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire, le soussigné déclare :
Etre (ne pas être) (1) le propriétaire de l'immeuble ci-dessus désigné
Connaître (ne pas connaître) (1) le propriétaire dudit immeuble (2)
Certifier l'exactitude des renseignements qui sont fournis ci-après

Renseignements relatifs à l'identité du propriétaire :

Nom et prénoms (dans l'ordre de l'état civil) :
Situation de famille : célibataire, marié, veuf, divorcé, remarié (1)
Date et lieu de naissance :
Le cas échéant nom du conjoint :
Domicilié :
Profession :
Représenté par (3) :
Titre de propriété :

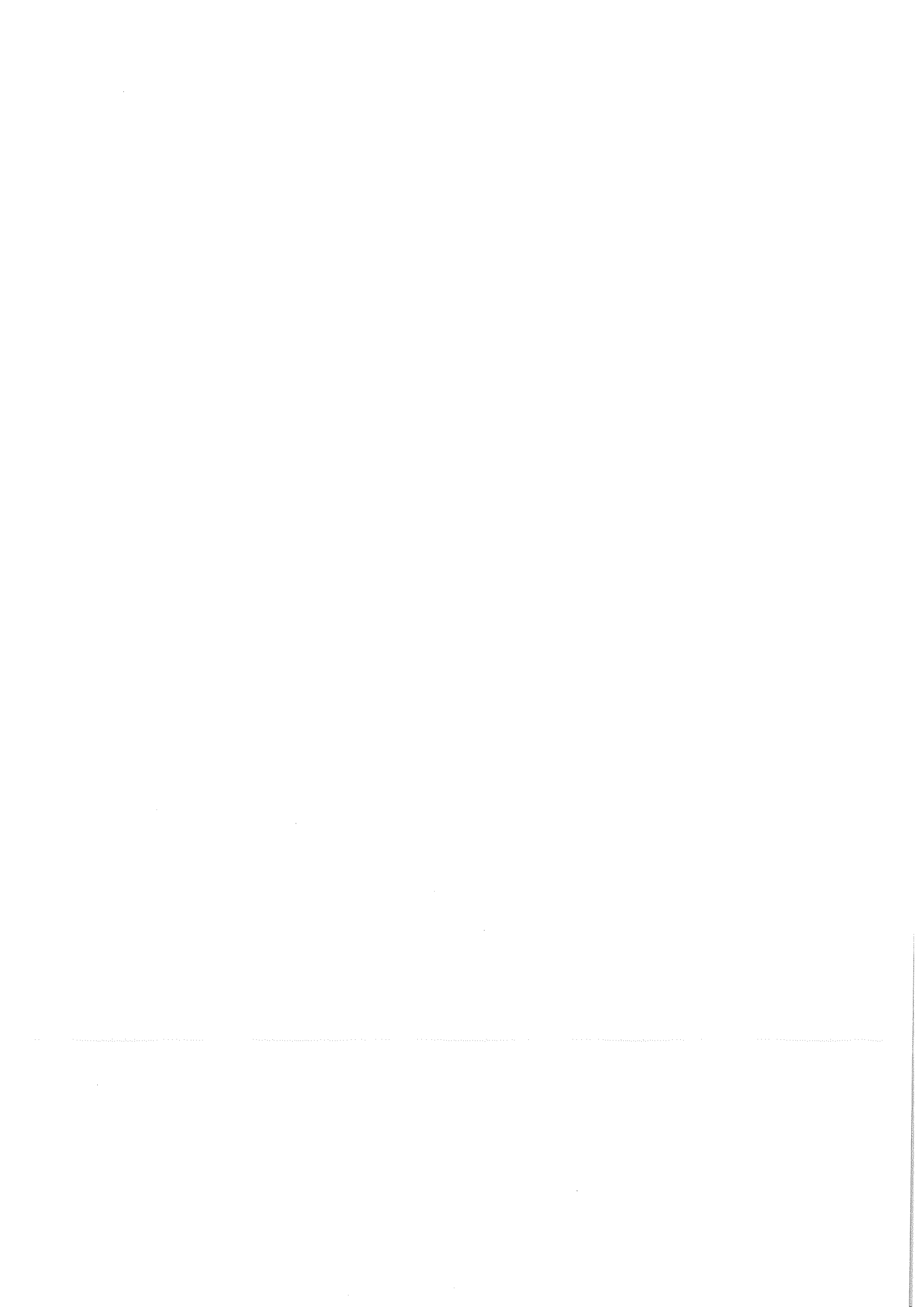
Renseignements relatifs aux éventuels locataires, titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation, d'usage ou de servitude :

Préciser les noms, prénoms et l'adresse des intéressés, la nature de leur titre, la durée du bail ou des conventions

Fait à..... le.....

Signature

- (1) Rayer les mentions inutiles
- (2) Si vous n'êtes pas propriétaire, vous devez néanmoins remplir le questionnaire fût-ce partiellement en formulant toutes réserves
- (3) Lorsque le propriétaire est mineur, interdit, indivisaire

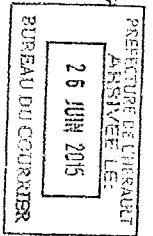


Annexe 9
DM du 22 juin 2015
Ouverture eng.

Secrétariat Général

Tél. : 04 99 04 70 32
Fax : 04 67 74 98 44
E-mail : secretariatgeneral@ville-sete.fr

ville de sete
D-2015-135



EXTRAIT DU
REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL
D-2015-135

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 22 JUIN 2015

URBANISME

Objet : PROGRAMME DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADES - CENTRE VILLE - IMMEUBLES CADASTRES AO 685, 687, ET 689 (57, 61 ET 65 RUE JEAN JAURES) DEFINITION DU PROGRAMME DES TRAVAUX ET SOLICITATION DE L'ORGANISATION D'UNE ENQUETE PARCELLAIRE (DUP ILOT JEAN JAURES)

L'an deux mille quinze et le 22 juin, à 18h30, le conseil municipal de la Ville de SETE s'est réuni à la Salle Georges BRASSENS, sous la présidence de Monsieur François COMMEINHES, Maire.

Etaient présents : François COMMEINHES, Rudy LLANOS, Anne de GRAVE, Hervé MERZ, Marie DE LA FOREST, Sébastien PACULL, Corinne PARRAIRE - AZAIS, Gérard CASTAN, Catherine MARAVALL, Antoine DE RINALDO, Jean-Marie TAILLADÉ, Emile SUBITANI, Jean-Claude GROS, Elyane MICHEL - SARDA, Conception CANDORE-PELIZZA, Gérard NAUDIN, Jocelyne CASSANY, Corinne DAMBIELE - MOSLER, Blandine AUTHE, Colette GURAUDOU - JAMMA, Dominique CHABANEL - VIE, Michel BODART, Lydie DI CRASTO - MANCUSO, Christine SIMON - AUBRY, Céline DROUET - PAIHES, Romain FERRARA, François LIBERTI, Jean-Luc BOU, Véronique CALUEBA-RIZZOLO, Sébastien ANDRAL, Virginie ANGEVIN, Jean-Claude CUAZ, Marie-Christine AUBERT, Marie-Christine VION-LECLERC, Christian DALMON.

Etaient absents ayant donné pouvoir : Emile ANFOSSO donne pouvoir à Catherine MARAVALL, Jocelyne VILLA-GIZARDIN donne pouvoir à Marie DE LA FOREST, Abdelkader BOUALLAGA donne pouvoir à François COMMEINHES, Christèle ESPINASSE donne pouvoir à Hervé MERZ, Patrick ANDRE donne pouvoir à Michel BODART, Vincent SABATIER donne pouvoir à Romain FERRARA, Marlon JEANNE donne pouvoir à Marie-Christine VION-LECLERC, Sébastien DENAJA donne pouvoir à Christian DALMON

Monsieur Romain FERRARA est désigné à l'unanimité comme secrétaire de séance.

Monsieur François COMMEINHES Maire s'exprime en ces termes :

La Ville de Sète a engagé la phase opérationnelle du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens dégradés « PNRQAD Centre-Ville » en confiant le suivi et l'animation de l'opération de Restauration Immobilière à la SA d'Equipement du Littoral de Thau (SA ELIT) dans le cadre de la Concession d'Aménagement signée en date du 16 Avril 2013, approuvée par la délibération du Conseil Municipal du 12 Mars 2013, visée le 24 Avril 2013 par la Préfecture de l'Hérault.

Cette démarche en faveur de la Restauration Immobilière est menée grâce à la mise en œuvre de moyens à la fois incitatifs et coercitifs.

Dans le cadre du volet incitatif, il s'agit en particulier de l'octroi des aides financières mobilisées dans le cadre de l'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) créée sur le secteur, et également des déductions fiscales accordées dans le cadre du régime fiscal « Malraux ».

Dans le cadre du volet coercitif, sur le fondement du PNRQAD et des Déclarations d'Utilité Publique (DUP), il est permis de prescrire l'exécution des travaux de Restauration Immobilière aux propriétaires concernés, sous contrainte de délai, avec la faculté de cas échéant de poursuivre la procédure jusqu'à leur expropriation et réaliser les dits travaux en leur lieu et place.

Par un Arrêté Préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique n° 2013-1-3793 du 23 Avril 2013 / (DUP Jaurès), Monsieur le Préfet a déclaré d'Utilité Publique les travaux de restauration Immobilière du PNRQAD Centre-Ville, pour le secteur de l'îlot Jean Jaurès délimité dans cette concession.

L'animation menée par la SA ELIT en sa qualité de concessionnaire de la Ville de Sète sur l'îlot Jean Jaurès n'a pas permis d'obtenir amiablement l'engagement des propriétaires sur la réalisation des travaux de restauration sur les immeubles situés dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique îlot Jean Jaurès.

- Les trois immeubles sont cadastrés :
- AO685 situé 57 rue Jean Jaurès
 - AO687 situé 61 rue Jean Jaurès
 - AO689 situé 65 rue Jean Jaurès

L'état de dégradation de ces immeubles s'est progressivement accentué, rendant indispensable leur restauration complète.

En conséquence, en application de l'article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme, il est proposé au Conseil Municipal d'arrêter définitivement le programme des travaux de restauration immobilière déclarés d'Utilité Publique par l'Arrêté Préfectoral du 23 Avril 2013 (n° 2013-1-3793) repris dans les dossiers joints et de fixer à 18 mois leur délai d'exécution.

- AO685 situé 57 rue Jean Jaurès
 - AO687 situé 61 rue Jean Jaurès
 - AO689 situé 65 rue Jean Jaurès
- Et de fixer à 18 mois leur délai d'exécution.

Il est proposé également au Conseil Municipal d'approuver le coût prévisionnel estimatif des travaux portés dans les dossiers joints.

Par la suite, il convient de mettre à l'enquête parcellaire les travaux portant sur ces immeubles

A cette occasion, dans le respect des dispositions des articles L.313-4-2 et R.313-27 du Code de l'Urbanisme et du titre III du livre 1^{er} du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, seront notifiés :

- à chaque propriétaire :
 - d'une part, le dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie
 - d'autre part le programme détaillé des travaux à réaliser sur les bâtiments et leurs terrains d'assiette qui lui incombe
- et aux Syndicats des Copropriétaires,
- les travaux intéressant les seules parties communes.

En application des articles L.313-4-2 et R.313-28 du Code de l'Urbanisme les propriétaires concernés pourront éviter la mise en cessibilité des immeubles, en prenant l'engagement lors de l'Enquête Parcellaire d'exécuter, dans le délai déterminé, les travaux de restauration objet de la Déclaration d'Utilité Publique. A défaut un Arrêté de Cessibilité sera pris, permettant l'expropriation des propriétés concernées.

En conséquence, de ce qui précède, il convient de demander à Monsieur le Préfet d'organiser une Enquête Parcellaire portant sur l'immeuble concerné dans les conditions notamment des articles R.131-1 et R.131-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

Dans son Arrêté Préfectoral, Monsieur le Préfet désignera notamment le Commissaire Enquêteur et précisera les dates et la durée de l'enquête.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal

ARRETE

le programme des travaux de Restauration Immobilière et les délais d'exécution contenus dans les dossiers joints portant sur les immeubles visés par l'Arrêté Préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 23 Avril 2013 (n° 2013-I-3793) / (DUP lot Jean Jaurès) cadastrés :

- AO685 situé 57 rue Jean Jaurès
- AO687 situé 61 rue Jean Jaurès
- AO689 situé 65 rue Jean Jaurès

APPROUVE le dossier d'Enquête Parcellaire joint,

SOLLICITE

de Monsieur le Préfet de l'Hérault l'organisation d'une Enquête Parcellaire de Restauration Immobilière soumise aux dispositions des Articles L.313-4-2 et suivants du Code de l'Urbanisme sur les immeubles cadastrés :

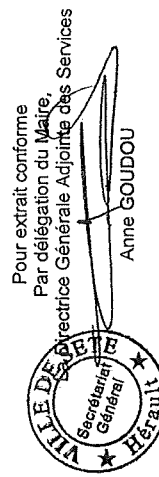
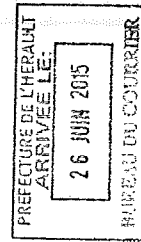
- AO685 situé 57 rue Jean Jaurès
- AO687 situé 61 rue Jean Jaurès
- AO689 situé 65 rue Jean Jaurès

AUTORISE

Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération, conformément à l'article L.2122-21 du Code Général des Collectivités territoriales.

DELIBERATION ADOPTEE A L'UNANIMITE.

Plus n'est délibéré et les membres présents ont signé.



La présente décision est susceptible de recours devant le Tribunal administratif de MONTPELLIER dans le délai de deux mois à compter de sa notification/publication.

263.000



Jean Jaurès

PRÉFET DE L'HÉRAULT

Préfecture

Direction des Relations avec les Collectivités Locales
Bureau de l'Environnement
LD/DUP n°6 RI Sète Ilot Jean Jaurès

Montpellier le, 23 avril 2013

Arrêté n°2013-I-793
Déclaration d'utilité publique
Sète : Restauration immobilière programme n°6 «Ilot Jean Jaurès»

Le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon,
Préfet de l'Hérault

- VU le code général des collectivités territoriales;
- VU le code de l'Urbanisme et notamment l'article L313-4- et suivants et l'article R300-4 à R300-11;
- VU le code de l'expropriation et notamment ses articles L11-1 et R 11.4 et suivants ;
- VU le décret n°2009-1780 du 31 décembre 2009 fixant la liste des quartiers bénéficiaires du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- VU les pièces du dossier présenté pour être soumis à la procédure d'enquête publique ;
- VU la procédure d'enquête publique qui s'est déroulée du 29 août au 2 octobre 2012 inclus;
- VU les conclusions et l'avis favorable émis après l'enquête publique par le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier, dans son rapport déposé le 15 octobre 2012 comportant des recommandations;
- VU la délibération du Conseil Municipal de Sète du 12 mars 2013, demandant la Déclaration d'Utilité publique de l'opération de restauration immobilière Ilot Jean Jaurès dans le cadre du Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés et de la Rénovation Urbaine (PNRQAD) et désignant l'attributaire de la concession d'aménagement comme bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique ;
- VU la délibération du Conseil Municipal de Sète du 12 mars 2013, désignant la S. A. d'Équipement du Littoral de Thau (SA ELIT) comme bénéficiaire de la concession d'aménagement ;
- SUR proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Hérault ;

- A R R E T E -

ARTICLE 1er -

Le projet de la ville de Sète, de restauration immobilière de l'Ilot Jean Jaurès, situé quartier Révolution, sur la séquence d'immeubles allant du numéro 51 au numéro 65 de la rue Jean Jaurès, est déclaré d'utilité publique.

Les références cadastrales des parcelles sont : AOO680, A00683, AOO988, AOO684, AOO685, AO1108, AO1109, AOO687, AOO688 et AOO689.

263.600

DUP Jaurès

2/2

ARTICLE 2 -

La Ville de Sète ou la S.A. ELIT, maître d'ouvrage par convention Publique d'Aménagement signée avec la ville, sont autorisées à poursuivre la procédure dans les conditions fixées par le code de l'expropriation.


ARTICLE 3 -

Si l'expropriation des immeubles est nécessaire, elle devra intervenir dans un délai de cinq ans, à compter de la date du présent arrêté.

ARTICLE 4 -

Le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le maire de Sète et le Président de la S. A. ELIT sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Hérault.

Le Préfet
Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général de la Préfecture


Alain ROUSSEAU

Trois Immeubles - Rue Jean Jaurès

Immeuble 57 Rue Jean Jaurès



Immeuble 61 Rue Jean Jaurès



Immeuble 65 Rue Jean Jaurès



57 rue J. Jaurès

Bernard DELBOS
COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR



57 Jean Jaurès 34130 JET

