

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT
VILLE DE SÈTE**

**PERIMETRES DE REQUALIFICATION DE L'HABITAT
DE QUARTIERS ANCIENS DEGRADES**

- ILOT SAINT LOUIS -

**ENQUETE PREALABLE
À LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS**

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Bernard DELBOS
Commissaire enquêteur

février 2016

Quartier Saint Louis

Rue Garonne - Immeubles n° 33/35

Grande rue Haute - Immeubles n° 45/47

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	p6
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 9
CHAPITRE 5 - OBSERVATIONS DU PUBLIC	p 9
CHAPITRE 6- BILAN DE LA SITUATION DES IMMEUBLES	p 10
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	p 12

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 SAINT LOUIS -

Enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du PNRQAD

Chapitre 1 - GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête.

L'Enquête publique est ouverte par l'arrêté préfectoral n° 2015- I -1905 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.

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). Elle recherche des propriétaires et des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité.

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. 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 des 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 **Saint Louis**

Une déclaration d'utilité publique de Travaux a été prise le 25 février 2014 (arrêté préfectoral de DUP n° 2014-I-309) qui fixe à 18 mois les délais d'exécution des travaux

La ville de SETE, maître d'ouvrage, se réfère aux dossiers¹ 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 de l'opération de rénovation urbaine), au vu des secteurs répertoriés par le bureau d'études In SITU (opérateur de l'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
- 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.

Contexte de l'opération

¹ Travail engagé dès 2003 par le bureau d'études InSitu sur le centre ville ancien de Sète

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 **Saint Louis**. 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 vétustes.

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 rénovation urbaine. Ces deux opérations prolongent le travail engagé depuis 2002 sur l'Îlot Sud. Mené sur 3 secteurs de centre ville - îlot SUD, îlot Saint Louis, îlot Robespierre- le PRQAD (loi de 2009) de Sète mis en place regroupe des moyens permettant de réhabiliter des logements privés. Ces 3 îlots sont tous en secteur protégé AVAP ; l'aide aux travaux se fait avec la participation d'architectes conseil.

Le déroulement du projet urbain dans sa gestation de 2003 à 2015, a vu la réalisation de plusieurs réhabilitations d'immeubles et de copropriétés dans le cadre des opérations du Programme de restauration immobilière (PRI loi Malraux) ont été menés notamment dans l'îlot SUD (quartier des 4 ponts),

Actuellement d'autres outils opérationnels et complémentaires se mettent en place;

Le PRQAD de Sète peut prendre des formes différenciée et graduée selon les secteurs de l'îlot Saint Louis par exemple.

Autour de l'Eglise du même nom, l'îlot Saint Louis est très ancien ; appelé aussi Quartier Haut, c'est un quartier à fort dénivelé qui comprend **la Grande Rue Haute et la rue Garenne**. Ce secteur a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2014-I-309 du 25 février 2014 dans le cadre de l'opération de restauration immobilière (DUP Travaux) suite à l'enquête publique du 21 octobre au 22 novembre 2013.

Caractéristiques de l'état parcellaire : des habitations et immeubles avec façades en alignement sur rue de R+1 à R+3 et parfois des constructions diverses en arrière cour .

17 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 -1905
- -l'avis d'ouverture d'enquête publique parcellaire à afficher

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

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 –1905 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 33-35 rue de Garenne ; façades du 45 et 47 Grande Rue Haute.

• 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 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 33 et 35 de la rue Garenne ; propriétés du 45 et 47 de la Grande Rue Haute : 6 envois ont été faits, et aucune personne n'a rendu le questionnaire.

Notifications Ouverture enquête parcellaire	6
Distribués	6
Plis retournés	0
Succession vacante	
Acquis SAELIT	3
Réponses questionnaires	0

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 Garenne & Grande rue Haute
--

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 323, AO324 et AO 328 et AO329
- 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 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 du 25 /02/2014

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 27 novembre 2015 ont bien été envoyées par lettre recommandée.

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

1- D'une part, 2 immeubles au niveau du 33 et 35 rue Garenne

Immeuble double 33/35 RUE GARENNE

Nom Prénom	N° lots	Lettre de Notification	Retour AR	Retour questionnaire

Marie-Paule GALTIER Jean Née FONTANA	Lot 1	27/11/2015	acquis par SAELIT	
ARNAUD Brigitte Et ICHBAN Solange (indivision)	Lot 3	Pas de retour ?	indivision	
FILOSA Thérèse (née RICCIARDI)	Lot 4	27/11/2015	pli retourné	
TRINCA Loïc	Lot 5-6-7	27/11/2015	2/12/2015	
ARNAUD Brigitte (seule)	Lot 8	27/11/2015	3/12/2015	
GUEUSE Jean-Marc Et CAFFO Sylvie	Lot 9	27/11/2015	1/12/2015	
GHEMARI Djelouil ET BERMANI Malika	Lot	27/11/2015	9/12/2015	

Quatre personnes ont reçues le courrier du 27 novembre 2015
aucun retour du questionnaire;

2- D'autre part, 2 maisons de ville située Grande Rue Haute
Maison du 47 GRANDE RUE HAUTE Parcelle AO 328

Nom Prénom	N° lots	Lettre de Notification	Retour AR	Retour questionnaire
DI STEFANO Sandrine DI STEFANO Mathieu	Maison	acquis par SAELIT	acquis par SAELIT	

Maison acquise par la SA Elit après un incendie

Maison du 45 GRANDE RUE HAUTE Parcelle AO 329

Nom Prénom	N° lots	Lettre de Notification	Retour AR	Retour questionnaire
THORAVAL SARAH	Maison			

Maison en attente

CHAPITRE N°5 – OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le registre d'enquête parcellaire comprend aucune observation
Néanmoins une Requête adressées par courrier et remises en main propre au commissaire
enquêteur.

L 01 Dépôt par Maître Daniel D'ACUNTO, 7 rue Paul Valéry : conseil de Monsieur
TRINCA Loïc, résidant au 1bis Chemin Dubrac à 31270 CUGNAUX
Propriétaire de deux appartements au 33 rue de Garenne – Parcelle AO324

*Mr Trinca n'envisage pas de faire les réparations ou travaux, dont il a eu connaissance
dernièrement. Par contre il renouvelle son souhait de voir traiter en urgence, les problèmes
d'humidité et de moisissures affectant les appartements propriété de la ville de Sète, dans cet
immeuble.*

Réponse de la SA Elit, mandataire de la ville de Sète :

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.

CHAPITRE 6 - ANALYSE DE LA SITUATION DES PARCELLES BATIES

• **Situation des immeubles**

Immeuble double 33/35 RUE GARENNE

Nom des Propriétaires	Lot	Commentaire SA Elit	Commentaire
Marie-Paule GALTIER J Née FONTANA	Lot 1	acquis par SAELIT	(acquis par SAELIT)
ARNAUD Brigitte Et ICHBAN Solange	Lot 3		(acquis par SAELIT)
FILOSA Thérèse (née RICCIARDI)	Lot 4		(Acquisition par SAELIT en cours)
TRINCA Loïc	Lots 5-8		(propriétaire vendeur)
ARNAUD Brigitte (seule)	Lot 6		(acquis par SAELIT)
GUEUSE Jean-Marc CAFFO Sylvie	Lots 7-3		acquis par SAELIT
GHEMARI Djelouil BERMANI Malika	Lots 2-5		

L'immeuble est en voie d'acquisition partielle

Maison du 47 GRANDE RUE HAUTE Parcelle AO 328

Nom des Propriétaires	Lot	Situation au 10 février 2016	Commentaire SA Elit	Commentaire
DI STEFANO Sandrine DI STEFANO Mathieu	Maison		acquis par SAELIT	NSP

Maison du 45 GRANDE RUE HAUTE Parcelle AO 329

Nom des Propriétaires	Lot	Situation au 10 février 2016	Commentaire SA Elit	Commentaire
THORAVAL SARAH	Maison			NSP

Réponse du Maître d'ouvrage :

Pour l'immeuble du 33-35 rue Garenne, les propriétaires sont tous vendeurs (sauf Mme Ghémari) et la SAELIT (acquéreur de tous les lots) a déposé et obtenu un permis de construire.

Concernant les maisons du 45 et 47 Grande-Rue Haute, les propriétaires sont potentiellement vendeurs et n'ont pas manifesté leur position lors de l'enquête parcellaire ni lors de l'enquête publique préalable à la DUP.

Observation du Commissaire enquêteur

Il semble d'après le Maître d'ouvrage, que l'ensemble de la copropriété du 33-35 rue de Garenne doit faire l'objet d'une restructuration complète

Le diagnostic fait par le commissaire enquêteur lors de la DUP en 2013 est même très sévère sur l'insalubrité, l'insécurité et la forte dégradation des parties communes.

Lors d'une visite en septembre avec Monsieur Roussel, nous avons pu constater le délabrement de l'habitat..

Commentaire résumé du commissaire enquêteur ::

Je ne suis pas en mesure de me prononcer sur le projet, lors d'une visite sur les lieux du 33-35 rue Garenne, j'ai pu visiter l'intérieur des espaces communs de la copropriété. Cet immeuble semble quelque peu en décomposition vu les portes fracturés ce jour là.

Informations du commissaire enquêteur sur la politique urbaine à mener.

D'une part, le périmètre de l'îlot Saint Louis inscrit en secteur protégé par une AVAP²; 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 Saint Louis a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) approuvée par arrêté préfectoral. n° 2014-I-309 du 25 février 2014 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 Pôle 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 SAINT LOUIS disposent donc d'une démarche d'amélioration de la gestion urbaine de proximité . Sur la rue Garenne, 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 quartiers 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



² 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 SAINT LOUIS -

ENQUETE PREALABLE
À LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS

Conclusions du
Commissaire - enquêteur

Bernard DELBOS
Commissaire enquêteur

février 2016

ENQUETE PARCELLAIRE Ilot Saint Louis
Rue de Garenne et Grande Rue Haute
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu l'état des immeubles notamment les immeubles du 33-35 rue Garonne 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 complète

- 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,

⇒ Les immeubles du 33-35 rue Garenne, les propriétaires sont tous vendeurs (sauf Mme Ghémari) et la SAELIT (acquéreur de tous les lots) a déposé et obtenu un permis de construire.

Il semble d'après le Maître d'ouvrage, que l'ensemble de la copropriété du 33-35 rue de Garenne doit faire l'objet d'une restructuration complète et que les travaux doivent démarrer assez vite, le lieu n'étant pas très sécurisé.

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

- Prendre attentivement en considération les problèmes humains que ces travaux vont susciter,
- De rétablir (ou établir) un calendrier des travaux à venir,
- 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 .
- Tout en respectant les normes et les contraintes techniques, je propose de laisser plus de liberté dans la conception de l'appartement,

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 les immeubles cadastrés :
AO324 situé 33 rue de Garenne
AO325 situé 35 rue de Garenne
AO328 situé 45 Grande Rue Haute
AO329 situé 47 Grande Rue Haute

⇒ Avis favorable assorti **des recommandations** qui suivent

A • Envisager assez rapidement une intervention sur les immeubles du 33- 35 rue Garenne.

B • Reprendre contact avec les propriétaires des maisons situées Grande Rue Haute

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

SAINT - LOUIS

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

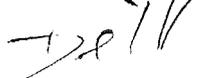
Annexe 9

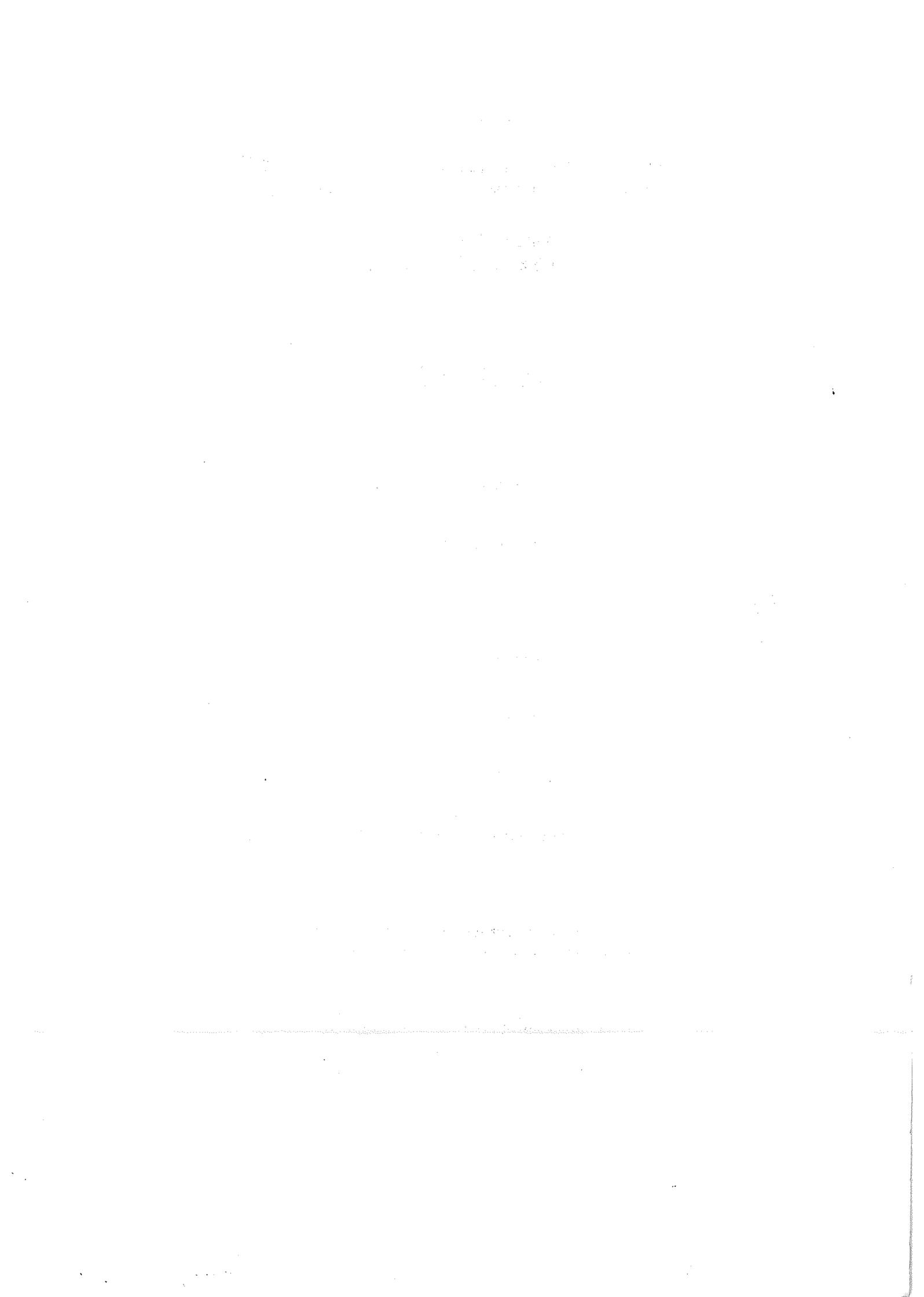
**Délibération du conseil municipal du 22 juin 2015
DCM D -2015-135 et suivantes sur l'organisation de l'enquête parcellaire
(Non communiquée)**

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 DELBOIS
COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR







Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'HÉRAULT

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

Montpellier, le 09 septembre 2015

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

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

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-1905 portant ouverture d'une enquête publique parcellaire préalable aux travaux de restauration immobilière « Ilot Saint Louis » 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° 2014-I-309 du 25 février 2014 prononçant la Déclaration d'Utilité Publique la restauration immobilière de l'Ilot Saint Louis 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 Saint Louis » 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 quatre immeubles situés 33/35 rue Garenne et 45/47 Grande rue Haute à Sète.
- 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 ;

Bernard DELBOS
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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 quatre immeubles situés 33/35 rue Garenne et 45/47 Grande rue Haute à Sète – parcelles AO324, AO325, AO329 et AO328.

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.

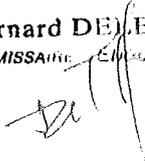
Fait à Montpellier, le 04 NOV. 2015

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général



Olivier JACOB

Bernard DELBOS
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'HÉRAULT

**AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE
PARCELLAIRE**

**préalable aux travaux de restauration immobilière « Ilot 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, Monsieur Régis MAGAT, Directeur général (Tel : 04 67 46 66 56 – mèl : 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.

Bernard DELBOS
COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR

**Ouverture d'une enquête publique parcellaire
concernant les travaux de restauration immobilière « Îlot Saint Louis » 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 « Îlot Saint Louis » à Sète**

L'affichage effectif a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête qui s'est déroulé 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 du « 33-35 rue Garenne et 45-47 Grande rue Haute » concernés par la DUP de restauration immobilière.

Fait en Mairie, Sète le 15 janvier 2016

Le Sénateur - Maire



François COMMEINHES

Ilôt St Louis

47 Gde Rue Haute



*Arrière prise
St Louis
NOV. 2015*

Bernard DELBOS
COMMISSAIRE - ENQUETEUR

1347

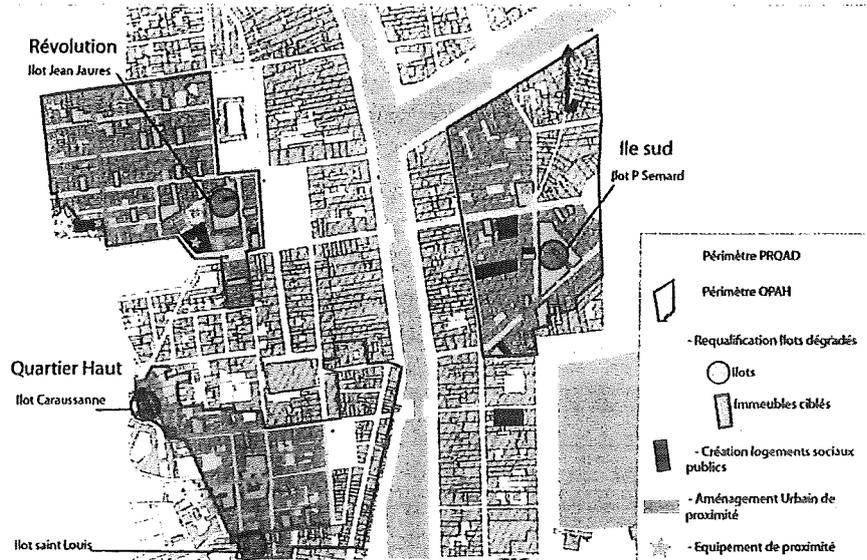
47 Grande rue Haute 36200 YERRE



“ 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 – **Îlot 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- **Îlot 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





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.

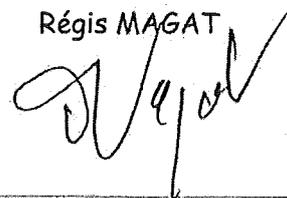
Les PC déposés au service urbanisme de la Mairie de Sète sont tous soumis à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

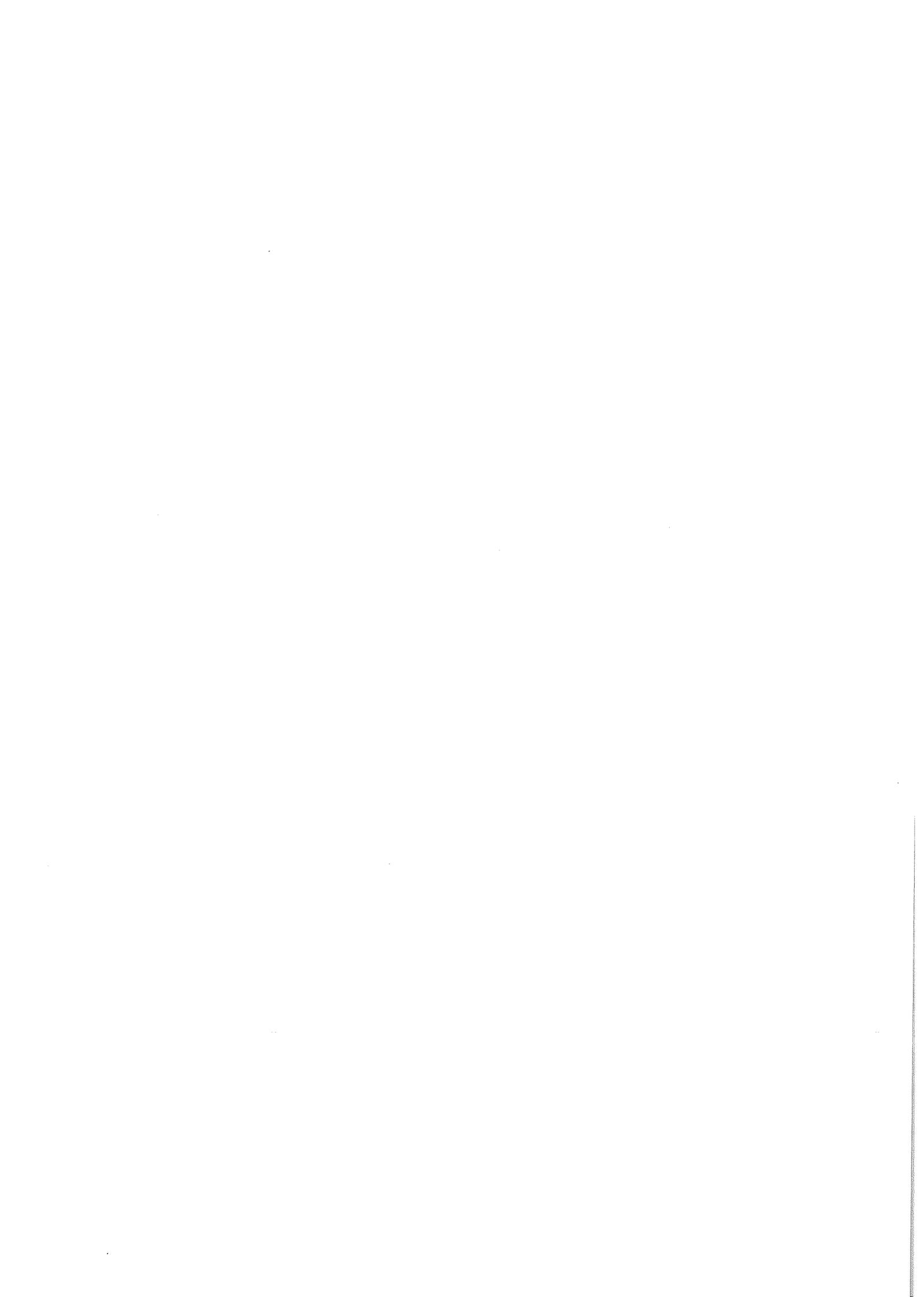
Bilan des réceptions des notifications ouvertures enquêtes parcellaires et des réponses aux questionnaires envoyés dans le cadre de l'enquête parcellaire

	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





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

CD du 22 juin 2015

Secrétaire Général

Tel : 04 99 04 70 32
Fax : 04 67 74 98 44
E-mail : secretariat@genaro@ville-sete.fr



54

PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVEE LE:
26 JUN 2015
BUREAU DU CONTRIBUER

EXTRAIT DU
REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL
D-2015-134

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 22 JUN 2015

URBANISME

Objet : PROGRAMME DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADÉS - CENTRE VILLE - IMMEUBLES CADASTRES AO 324, 325, 328, 329 (33 ET 35 RUE GARENNE, 45 ET 47 GRANDE RUE HAUTE) DEFINITION DU PROGRAMME DES TRAVAUX ET SOLICITATION DE L'ORGANISATION D'UNE ENQUETE PARCELLAIRE (DUP ILOT SAINT LOUIS)

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

Etaient présents : François COMMENIHES, Rudy LLANOS, Anne de GRAVE, Hervé MERZ, Marie MARAVALL, Antoine DE RINALDO, Jean-Marie TAILLADE, Emile SUBITANI, Jean-Claude GROS, Corinne DAMBIELLE - MOSLER, Blandine AUTHE Colette GUIRAUDOU - JAMMA, Dominique CHABANEL - VIE, Michel BODART, Lydie DI CRASTO - MANCUSO, Christine SIMON - AUBRY, CALUERA-RIZZULO, Sébastien ANDRAL, Virginie ANGEVIN, Jean-Luc BOU Véronique AUBERTI, 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 COMMENIHES, Christelle ESPINASSE donne pouvoir à Hervé MERZ, Patrick ANDRE donne pouvoir à Michel BODART, Vincent SABATIER donne pouvoir à Romain FERRARA, Marion JEANNE donne pouvoir à Marie-Christine VION-LECLERC, Sébastien DENALA donne pouvoir à Christian DALMON

Monsieur Romain FERRARA est désigné à l'unanimité comme secrétaire de séance.
Monsieur François COMMENIHES 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 ce cadre de la Restauration Immobilière à la SA d'Équipement du Littoral de Thau (SA ELIT) dans la délimitation d'Aménagement signé en date du 16 Avril 2013, approuvée par le 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 « Mairiaux ».

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 l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique N° 20141-309 du 25 Février 2014 / (DUP Saint-Louis), Monsieur le Préfet a déclaré d'utilité publique les travaux de restauration immobilière du PNRQAD Centre-Ville, pour le secteur de l'îlot Saint-Louis délimité dans cette concession.

L'animation menée par la SA ELIT, en sa qualité de concessionnaire de la Ville de Sète, sur l'îlot Saint-Louis n'a pas permis d'obtenir amablement 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 Saint-Louis.

Les quatre immeubles concernés sont cadastrés :

- AO324 situé 33 rue Garenne
- AO325 situé 35 rue Garenne
- AO329 situé 45 Grande Rue Haute
- AO328 situé 47 Grande Rue Haute

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 25 Février 2014 (n° 2014-1-309) repris dans les dossiers joints et de fixer à 18 mois leur délai d'exécution.

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

Il convient par la suite 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 :

- A 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 les terrains d'assiette qui lui incombent
- 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 de l'immeuble, 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.

105

22/3

En conséquence de ce qui précède, il convient de demander à Monsieur le Préfet d'organiser une Enquête Parcelaire portant sur les immeubles concernés 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 25 Février 2014 (n° 2014-I-309) / (DUP Saint-Louis) cadastrés :

- AO324 situé 33 rue Garenne
- AO325 situé 35 rue Garenne
- AO329 situé 45 Grande Rue Haute
- AO328 situé 47 Grande Rue Haute

APPROUVE

le dossier d'Enquête Parcelaire joint,

SOLLICITE

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

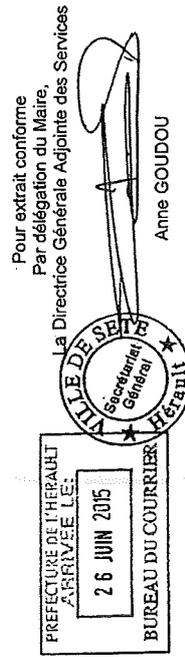
- AO324 situé 33 rue Garenne
- AO325 situé 35 rue Garenne
- AO329 situé 45 Grande Rue Haute
- AO328 situé 47 Grande Rue Haute

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.



PRÉFET DE L'HÉRAULT

Préfecture

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

Montpellier le, 25 FEV. 2014

Arrêté n°2014-I-309
Sète, représenté par la SA ELIT par convention publique d'aménagement,
Déclaration d'utilité publique de la Restauration immobilière «Ilot Saint Louis»

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 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 ;
- VU la délibération du Conseil Municipal de Sète du 9 juillet 2013, demandant la Déclaration d'Utilité publique de l'opération de restauration immobilière Ilot Saint Louis 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 procédure d'enquête publique qui s'est déroulée du 21 octobre au 22 novembre 2013 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 29 novembre 2013 comportant des recommandations;
- 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, représentée par la S.A. Elit par convention publique d'aménagement, de restauration immobilière de l'Ilot Saint Louis, est déclaré d'utilité publique.

ARTICLE 2 –

La S.A. ELIT, maître d'ouvrage par convention Publique d'Aménagement, est autorisée à poursuivre la procédure dans les conditions fixées par le code de l'expropriation.

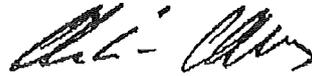
ARTICLE 3 –

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

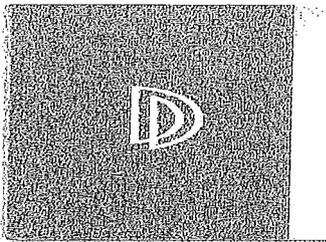
ARTICLE 4 –

Le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le maire de Sète et le Directeur 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.

Pour Le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général



Olivier JACOB



Daniel D'ACUNTO

Avocat à la Cour d'appel de Montpellier
Ancien Membre du Conseil de l'Ordre des Avocats
Spécialisé en Droit immobilier
Spécialisé en Droit commercial

En collaboration

Bertrand D'ACUNTO
Avocat

Bernard DELBOS
Commissaire Enquêteur
Mairie de Sète,

Bernard DELBOS
COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR

Reçu ce jour
le 13 janvier 2016
[Signature]

Sète, le 13 janvier 2016

N/Réf: TRINCA / SETE
15 10 29 1

Objet : ORI Ilot Saint Louis/33, rue Garenne

Monsieur le Commissaire,

Au nom de mon client, Monsieur Loïc TRINCA qui habite 1 bis chemin Dubrac à 31270 CUGNAUX, j'entends vous faire part des observations suivantes à propos de l'opération de restauration immobilière du 33, rue Garenne à SETE.

Mon client qui est propriétaire de deux appartements dans cet immeuble n'envisage pas de faire les réparations ou les travaux, dont il a eu connaissance dernièrement.

Par contre, il renouvelle son souhait de voir traiter en urgence, les problèmes d'humidité et de moisissures affectant les appartements propriété de la ville de Sète, dans cet immeuble.

Il tenait à renouveler cette demande au cours de cette enquête.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire, en l'assurance de mon profond respect.

Daniel D'ACUNTO
[Signature]

7 rue Paul Valéry
34200 SETE

Tél: 04.67.46.00.90 - Fax : 04.67.74.77.59 –
courriel : dacunto.daniel0901@orange.fr

