

Montpellier

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

**ENQUÊTES PUBLIQUES
CONJOINTES**

**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET PARCELLAIRE**

**Arrêté N° 2016-I-797 du 5 août 2016 de la Préfecture de
l'Hérault**

Enquêtes du 15 septembre 2016 au 17 octobre 2016

RAPPORT D'ENQUÊTES PUBLIQUES

Établi par Bruno Méallonier, commissaire enquêteur

9 novembre 2016

Sommaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	5
Chapitre 1 GENERALITES	5
1.1 Objet des enquêtes	5
1.2 Historique	5
1.3 Description du projet de rénovation urbaine	7
1.3.1 Interventions sur les équipements et espaces publics : confortation et requalification	7
1.3.2 Interventions sur les commerces	8
1.3.3 Interventions sur l'habitat	8
1.3.3.1 Les dispositifs d'incitation et les financements mobilisés	8
1.3.3.2 Les dispositifs coercitifs	9
1.4 Les modalités du dispositif opérationnel	9
1.4.1 Une démarche partenariale : la mission centre ville	9
1.4.2 Mobilisation des acteurs	10
1.4.3 L'intervention de la SA3M dans le cadre d'une concession d'aménagement	10
1.5 Lieux concernés par l'enquête	11
1.6 Le concédant	12
1.7 Cadre juridique	12
1.8 Composition du dossier	14
1.8.1 La délibération du conseil municipal approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	14
N° 1 1.8.2 La concession d'aménagement "Montpellier Grand Cœur" et son avenant	14
1.8.3 La notice explicative	14
1.8.4 Un plan de situation des bâtiments concernés	14
1.8.5 La liste des immeubles concernés	14
1.8.6 Le plan de repérage	14
1.8.7 Les prescriptions générales des travaux	14
1.8.8 Les fiches de prescription des travaux par immeuble	14
1.8.9 L'évaluation des dépenses d'acquisition	14
1.8.10 L'évaluation sommaire et globale des dépenses de travaux	14
1.8.11 L'état parcellaire	14
Chapitre 2 L'organisation et le déroulement de l'enquête	15
2.1 L'organisation de l'enquête	15
2.2 La visite	16
2.3 L'information du public	16

2.3.1	Par voie d'affiche	16
2.3.2	Par voie de presse	17
2.3.3	Notification des propriétaires	17
2.3.4	Par d'autres moyens	18
2.4	Conditions de réception du public	19
2.5	Clôture de l'enquête	19
	Chapitre 3 L'analyse des observations	21
3.1	Analyse comptable des observations	21
3.2	Analyse sur le fond des observations	21
3.2.1	Préambule	21
3.2.2	Synthèse des observations	21
3.3	Observations lors des permanences	22
3.3.1	De M Nguyen Duy Thong du 5/10/2016	22
3.3.2	De M Chapoulaud Mme Francois du 5/10/2016	22
3.3.3	De Mme Bensot du 5/10/2016	22
3.3.4	De M Chapoulaud Mme Francois du 5/10/2016	22
3.3.5	De Mlle Saidi du 17/10/2016	22
3.3.6	De M Pastor du 17/10/2016	23
3.3.7	De Mlle Saidi du 17/10/2016	23
3.3.8	De M Pastor du 17/10/2016	23
3.3.9	De M Llop du 17/10/2016	23
3.3.10	De Mme Pelfort du 17/10/2016	23
3.4	Observations reçues en mairie (visite ou courrier)	23
3.4.1	De Mlle Blanc du 4/10/2016	23
3.4.2	De Mlle Blanc du 4/10/2016	24
3.5	Observations du commissaire enquêteur	24
	Chapitre 4 Annexes	25
4.1	Arrêté préfectoral	25
4.2	Avis d'enquêtes	25
4.3	Article du Midi Libre	25
4.4	Réunion publique du 23 novembre 2015	25
4.5	Assemblée générale association 'Bien vivre au Courreau et au Plan Cabanes'	25
4.6	Certificat d'affichage de la ville de Montpellier	25
4.7	Décision du Tribunal Administratif	25
4.8	Notifications aux propriétaires	25
4.9	Lettre recommandée de notification	25

4.10	Mémoire en retour	25
4.11	Stratégie commerciale de Montpellier Grand Cœur	25
4.12	Schéma financier de l'opération	25
4.13	Accord préfecture de report de remise du rapport	25
4.14	Constat d'huissier pour l'affichage	25

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Chapitre 1 GENERALITES

1.1 Objet des enquêtes

La Ville de Montpellier, dans le cadre de l'opération Montpellier Grand Cœur, poursuit ses actions de renouvellement urbain, en liant les problématiques de l'habitat, de la mixité sociale et de l'amélioration du cadre de vie. L'extension de cette opération 'Nouveau Grand Cœur' 2013-2020 nécessite une Déclaration d'Utilité Publique.

L'intervention publique est orientée durablement dans divers secteurs du quartier Centre où est constatée une forte présence d'habitat ancien dégradé, notamment sur le secteur du Faubourg du Courreau.

Un premier programme de travaux de restauration urbaine a été approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Montpellier du 17 décembre 2015. La procédure, régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, prévoit la possibilité de procéder conjointement à une enquête publique avec l'enquête parcellaire. Il a été choisi de la mettre en œuvre pour diminuer les délais de réalisation.

Le dossier mis à l'enquête publique, nécessaire à l'institution

- de la déclaration d'utilité publique du premier programme de travaux, concerne 22 immeubles ciblés sur le secteur 'Faubourg du Courreau' au profit de la Ville de Montpellier ou du titulaire de la concession d'aménagement,

- de la déclaration d'enquête parcellaire, au profit de la Ville de Montpellier ou du titulaire de la concession d'aménagement.

La Déclaration d'Utilité Publique concerne les travaux de restauration prescrits immeuble par immeuble et qui seront notifiés aux propriétaires par le titulaire de la Convention Publique d'Aménagement.

L'enquête parcellaire a pour but d'établir la mise à jour de l'identité complète des propriétaires des lots concernés devant faire l'objet des travaux imposés sous astreinte d'une expropriation éventuelle. Elle doit permettre également aux propriétaires de signaler les erreurs ou omissions que pourrait comporter le plan ou l'état parcellaire.

Enfin, il y a lieu de noter que certains lots peuvent ne pas avoir de propriétaires formellement identifiés et que certains propriétaires ont pu ne pas avoir été contactés, en raison d'une adresse inexacte, ou du fait qu'ils ne se soient pas déplacés pour retirer la lettre recommandée adressée par le titulaire de la concession d'aménagement ou qu'ils n'aient pas répondu à cette lettre.

1.2 Historique

Depuis 2003, la Ville de Montpellier mène sur son centre-ville une intervention globale de renouvellement urbain dénommée < Montpellier Grand Cœur >. L'objectif générique de l'opération est l'amélioration du cadre de vie pour ceux qui y habitent et y travaillent, en agissant sur 3 volets :

- le logement
- le commerce
- les équipements publics

Cette opération devrait se terminer en 2020. Les principales étapes sont les suivantes :

Périodes	Phases	Pièces administratives
1995 à 2001	Définition du Grand projet de la ville de Montpellier	Convention cadre
2002 à 2003	Début de l'opération Grand Cœur(GFPVM)	Convention Ville /SERM
2004	Proposition de périmètre de restauration immobilière (PRI)	Procédure OPAH-RU
2004	Concertation du public	Bilan de concertation
2005	Approbation du PRI Figuerolles/Parc Clémenceau	Délibération du CM
2006	DUP et Institution du PRI 2ème tranche de travaux	Enquête publique conjointe
2009	Enquête parcellaire	Enquête parcellaire
2010	Enquête parcellaire complémentaire	Enquête parcellaire
2015	Enquête parcellaire complémentaire	Enquête parcellaire

La concertation préalable menée sur l'opération « Montpellier Grand Cœur », ainsi que le travail mené depuis 12 ans sur le centre ville, ont permis de mettre en évidence les principaux enjeux urbains liés au rôle qui lui est dévolu dans le cadre de la politique urbaine de la Métropole.

Ainsi, il a été souligné la volonté d'assurer la pérennité et l'harmonie du développement de Montpellier, métropole régionale, en particulier en renforçant l'attractivité du centre ville dont le rôle urbain d'ores et déjà essentiel, va s'accroître en fonction de la croissance démographique exceptionnelle de la Métropole.

Plusieurs objectifs urbains sont ainsi poursuivis, liés notamment à la recherche d'équilibre entre la périphérie et le centre (en termes de répartition spatiale des logements, équipements, commerces et activités), à la priorité donnée au développement des transports publics (à terme quatre lignes de tramway irrigueront les quartiers centres) et au souhait de rééquilibrer les quartiers en terme de mixité sociale et de qualité de cadre de vie.

Dans ce contexte et en cohérence avec les procédures d'aménagement du territoire de la Métropole (schéma de cohérence et d'organisation territoriale, plan de déplacements urbains, programme local de l'habitat) l'opération centre ville « Montpellier Grand Cœur » constitue l'un des maillons essentiels de la politique urbaine.

Elle prolonge les premières réflexions et actions initiées dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV) en liant les problématiques de l'habitat, la mixité sociale et l'amélioration du cadre de vie, en faveur d'une intervention publique orientée durablement sur des perspectives de renouvellement urbain à l'échelle d'un périmètre cohérent, constitué par tous les quartiers centres caractérisés par la forte présence d'habitat ancien.

Sur le volet amélioration de l'habitat, l'opération « Montpellier Grand Cœur » se traduit par la mise en œuvre de divers moyens et dispositifs réglementaires et opérationnels, dont il apparaît que la complémentarité permet d'intervenir de façon significative sur le parc de logements :

- 2 OPAH RU (2004-2015) ont été conduites sur les quartiers Figuerolles – Clemenceau – Nord Ecusson. Face à un bilan positif, les partenaires ont décidé la mise en œuvre d'un nouveau dispositif d'OPAH RU et Copropriétés Dégradées (2016-2021) sur les mêmes secteurs.
- Par ailleurs, une deuxième OPAH RU et Copropriétés Dégradées est en cours sur les quartiers Saint Guilhem-Laissac-Sud Comédie (2012-2017).
- La mise en valeur et la protection du patrimoine assurée par l'application du PSVM du secteur sauvegardé et son extension et la mise en œuvre de 2 ZPPAUP sur le quartier Gambetta, laquelle est en cours de transformation en AVAP.

- l'effectivité et la qualité des opérations de réhabilitation et de mise aux normes d'habitabilité des logements sont garanties par la mise en œuvre de déclaration d'utilité publique de travaux de restauration, permettant notamment sur le fondement des articles L 313-4 et suivants du code de l'urbanisme de prescrire l'exécution des travaux.

A terme, l'opération « Montpellier Grand Cœur » va permettre sur l'« Ecusson » et la première couronne de faubourgs (les Arceaux, Boutonnet, les Beaux Arts, les Aubes, Antigone, Gambetta et Figuerolles) la mise aux normes d'habitabilité et de confort de 1600 logements dont 500 logements sociaux. A ce jour -ce sont près de 1 300 logements qui ont été réalisés dont 459 logements sociaux.

1.3 Description du projet de rénovation urbaine

De l'ensemble des constats établis, il résulte qu'une intervention efficace en faveur de l'amélioration de l'habitat doit s'insérer dans une démarche globale de renouvellement urbain, qui mixte l'insertion sociale, la gestion urbaine de proximité, la confortation des services publics, l'achèvement et le développement des équipements publics, la redynamisation de l'activité économique et commerciale.

Par conséquent l'opération « Montpellier Nouveau Grand Cœur » se traduit par des actions complémentaires sur ces divers volets.

1.3.1 Interventions sur les équipements et espaces publics : confortation et requalification

Ces projets ont pour objectif de renforcer l'identité de chaque quartier en recomposant un paysage urbain de qualité, en valorisant les espaces extérieurs et en réalisant des équipements publics.

Quelques projets actés :

- Extension de l'aire piétonne existante de l'« Ecusson » jusqu'au cours Gambetta, incluant notamment les boulevards du Jeu de Paume et Ledru-Rollin, les rues du Faubourg de la Saunerie, faubourg du Courreau, André Michel et Marceau.
- Requalification des espaces publics des lignes 3 et 4 du Tramway.
- Projet du nouveau Saint Roch
- Restauration du Peyrou et de la Place Royale
- Requalification du boulevard du Jeu de Paume.
- Déménagement du marché de la Place Salengro sur Plan Cabanes
- Requalification des espaces publics de la rue Faubourg du Courreau (2017), des rues Daru, Général Vincent et Guillaume Pellicier.
- Démolition du parking et de la halle Laissac, construction d'une nouvelle halle et aménagement d'un espace public majeur (2016-2017).

1.3.2 Interventions sur les commerces

L'objectif consiste à redynamiser la structure commerciale, en luttant contre la vacance des locaux commerciaux inadaptés dans les rues du centre ville (locaux vétustes, de surface insuffisante, sans dépôt de livraisons.....).

Des actions sont mises en œuvre en faveur de la redynamisation des activités commerciales :

- Mise en place par la Ville d'un dispositif incitatif pour la requalification des devantures et enseignes commerciales du cœur marchand ciblés sur les secteurs stratégiques au regard des projets d'espace public et de dynamique commerciale, avec la participation du Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC)
- Instauration du droit de préemption urbain sur les fonds de commerces sur un périmètre défini en fonction de critères de préservation et de confortement de la diversité des commerces et leur requalification
- Etablissement d'un « Guide pratique et des bonnes pratiques » à l'attention des commerçants
- Etablissement d'un « Guide d'accessibilité au centre-ville » (TC, automobile, mode doux...)

1.3.3 Interventions sur l'habitat

L'opération « Montpellier Nouveau Grand Cœur » doit permettre un renouvellement durable du parc de logements anciens, offrant une forte qualité résidentielle diversifiée, et qui veille à valoriser la qualité architecturale et patrimoniale des immeubles.

L'objectif consiste également à favoriser la mixité sociale, en luttant contre les phénomènes d'exclusion et de ségrégation en voie d'apparition (liés aux conditions de logement insatisfaisantes de populations captives en situation de précarité) ; en régulant l'offre immobilière locative, par la production de logements sociaux publics, et la mise aux normes d'habitabilité de logements avec loyer maîtrisé.

Ces quartiers demeurent des territoires d'intervention prioritaires.

Pour parvenir à ces objectifs, il a donc été décidé, dès 2003, de mettre en place un dispositif d'intervention volontariste, qui, selon les préconisations des pouvoirs publics (en particulier la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 de la DGUHC relative aux OPAH et au PIG) associe des outils de type incitatif tels que les OPAH et des moyens plus coercitifs, tels que les DUP de travaux.

Les OPAH RU Gambetta- Figuerolles effective de 2004 à 2015 ont permis la réhabilitation de certains immeubles et logements. Elles restent encore insuffisantes et les partenaires ont décidé la poursuite de l'action engagée notamment par une nouvelle OPAH RU et Copropriétés dégradées sur les secteurs Courreau – Figuerolles / Nord Ecusson (2016-2021).

Le dispositif mis en place bénéficie par conséquent de la complémentarité des outils et moyens utilisés.

1.3.3.1 Les dispositifs d'incitation et les financements mobilisés

Le premier de ces dispositifs provient de l'inscription de ces secteurs dans le projet de périmètre de l'OPAH RU et de copropriétés dégradées sur les secteurs Courreau, Figuerolles et Nord Ecusson.

Ce classement permet de mobiliser des aides financières (sous la forme de subventions sur travaux, financement d'études pré opérationnelles et de conduite d'opération) consenties par l'ensemble des partenaires : la Ville de Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

D'une manière générale, l'OPAH RU vise à requalifier durablement les quartiers du centre ville en engageant une démarche incitative et coercitive auprès des propriétaires ainsi que des procédures d'aménagement sur des îlots à restructurer.

Les objectifs qualitatifs recherchés sont :

- Redonner de l'habitabilité aux îlots d'habitat dégradé
- Promouvoir des réhabilitations de qualité s'inscrivant dans l'amélioration durable du cadre bâti et favorisant la mixité sociale
- Lutter contre les marchands de sommeil
- Valoriser l'espace public et améliorer le cadre de vie

Pour cela, les thématiques prioritaires à traiter sont axées sur :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- le maintien des propriétaires occupants aux revenus modestes et notamment l'adaptation des logements en faveur de l'autonomie de la personne
- la mise aux normes des copropriétés dégradées
- la lutte contre la précarité énergétique

Le second dispositif incitatif provient de l'inscription du secteur « Courreau » dans le périmètre de la ZPPAUP mise en place en 2006 et du PSVM.

1.3.3.2 Les dispositifs coercitifs

La mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique a pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dans un périmètre.

Ce dispositif permet en effet de veiller à la qualité architecturale des restaurations, et à l'amélioration du cadre de vie des habitants, grâce aux prescriptions générales et particulières définies pour chaque immeuble concerné dans le respect de la réglementation en vigueur (PLU, ZPPAUP, Secteur Sauvegardé).

Ce dispositif permet également de garantir la réalisation des travaux, grâce à la faculté d'en exiger l'exécution sous contrainte de délai.

1.4 Les modalités du dispositif opérationnel

1.4.1 Une démarche partenariale : la mission centre ville

Les principaux acteurs du projet sont représentés au sein de la mission centre ville créée à cet effet, appelée « Mission Grand Cœur ».

Elle est animée par une équipe pluridisciplinaire, chargée de coordonner les nouvelles études et mettre en cohérence les futurs projets d'aménagement et d'urbanisme du centre ville.

Elle est installée au cœur du quartier Centre dans des locaux situés au boulevard du Jeu de Paume, lieu de rencontre et d'information.

L'équipe sur place est composée :

- d'urbanistes, architectes, ingénieurs, techniciens... De la Ville de Montpellier qui organisent et assurent la « transversalité » entre les directions municipales, sous l'autorité du Directeur général des services et les organisations associées, chargées

- de projets spécifiques ou de la gestion de l'espace couvert par l'opération « Montpellier Grand Cœur »
- d'une antenne opérationnelle de la Société d'Aménagement de Montpellier Métropole (SA3M), chargée des interventions en faveur de la réhabilitation du parc immobilier (logements et commerces)

1.4.2 Mobilisation des acteurs

La Ville de Montpellier est maître d'ouvrage de l'opération, elle fédère autour de ce projet (ANNEXE 4.3) :

- Montpellier Méditerranée Métropole.
- Les autres partenaires habituels du Grand Projet de Ville (GPV) et des comités de pilotage des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Préfecture, Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), Direction Départementale de l'Équipement (DDTM), Caisse d'Allocation Familiale (CAF), Caisse des Dépôts et Consignation (CDC), bailleurs sociaux
- Le Conseil du quartier Centre, les comités de quartier
- La société des Transports Publics de l'Agglomération de Montpellier (TAM)

La réussite de l'opération demande une intervention forte de la puissance publique mais son succès dépend de l'implication du secteur privé, notamment en matière de logements et de commerces :

- Les chambres consulaires
- Les représentants des organisations professionnelles, promoteurs constructeurs, notaires, agents immobiliers, Conseil APEB.

1.4.3 L'intervention de la SA3M dans le cadre d'une concession d'aménagement

La Ville de Montpellier a confié les actions en faveur de la réhabilitation du parc immobilier, et la création de certains équipements publics d'accompagnement (curetages d'îlots, places de stationnement) à la SA3M, dans le cadre d'une convention d'aménagement.

Dans ce cadre, la SA3M, en tant qu'opérateur central, assure l'exécution de l'ensemble des missions nécessaires à la bonne fin de l'opération :

- la coordination des montages administratifs (suivi des Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), obtention des Déclarations d'Utilité Publique de travaux de restauration immobilière....)
- les prescriptions de travaux
- l'animation des copropriétés : aides et conseils (au titre de l'OPAH RU)
- les acquisitions immobilières, ainsi que les relogements induits
- la programmation des travaux de réhabilitation
- la définition et la mise en place des produits immobiliers
- le suivi du respect des prescriptions et des Déclarations d'Utilité Publique de travaux

Ces interventions s'effectueront en liaison avec les différents bailleurs sociaux, en particulier à propos des actions en faveur du logement social et pour l'ensemble des démarches se rapportant au relogement.

Le relogement s'effectuera sous contrôle public, puisqu'en application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L 313-5 et suivants), l'opérateur

est chargé du suivi des relogements, en faisant respecter par chaque propriétaire ses engagements.

Par ailleurs l'opérateur, en liaison avec les différents bailleurs, procédera aux mesures de relogement sur les immeubles occupés acquis par ses soins dans le cadre de l'opération.

Une enquête sociale sera réalisée par les agents spécialisés de la SA3M, et permettra de connaître la situation sociale de la famille et ses besoins, notamment sur le type du logement d'accueil, la localisation souhaitée, les possibilités financières actuelles et les types d'aides mobilisables (allocation logement...).

Ces relogements seront effectués dans le secteur public ou le secteur privé.

Dans le secteur public, le partenariat avec les différents bailleurs permettra de mettre à disposition des logements sur l'ensemble de leur parc.

En mettant en place un partenariat avec des associations sociales, dans le secteur privé, les propriétaires privés seront susceptibles d'accepter de prendre des candidats locataires selon un loyer négocié (type conventionné).

Ces actions seront menées dans le respect de la réglementation en vigueur, et en mobilisant l'ensemble des moyens prévus à cet effet. L'ensemble des relogements seront subordonnés au consentement du locataire, en fonction de ses propres critères que ce soit en termes de localisation, de loyer, de typologie d'appartement ou autres. La recherche de relogement du locataire dans son quartier sera privilégiée.

La préfecture et la DDTM seront pendant l'intégralité de l'opération très associées par la mise en place d'un comité de Pilotage.

1.5 Lieux concernés par l'enquête

Compte tenu des enjeux et objectifs de l'opération « Montpellier Grand Cœur », et pour créer une réelle dynamique visible et susceptible d'avoir le plus grand effet d'entraînement, il est apparu indispensable d'intervenir prioritairement sur certains périmètres et d'y concentrer les moyens mobilisés, notamment financiers.

Les premières actions entreprises depuis 2003 sur les quartiers centres en faveur de l'habitat (notamment sous la forme d'animation d'OPAH-RU), ont confirmé l'intérêt et l'opportunité d'une intervention prioritaire sur le secteur correspondant au quartier « Faubourg du Courreau ».

Les constats établis sur les dysfonctionnements urbains des quartiers ont conduit à engager en priorité diverses actions publiques sur le quartier « Faubourg du Courreau ». En effet, ce secteur a fait l'objet de deux OPAH-RU (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat- Renouvellement Urbain)

Les 2 OPAH RU conduites sur les quartiers de Figuerolles, dans le cadre de l'opération Grand Cœur, ont permis de dégager à ce jour les résultats suivants :

- 264 immeubles concernés par des travaux
- 68 logements vacants depuis plus 1 an remis sur le marché
- 185 logements locatifs produits dont 71 en loyer maîtrisé
- 70 logements locatifs en sortie d'insalubrité ou très dégradés
- 98 logements de propriétaires occupants
- 151 dossiers de mise aux normes de parties communes.

Sur le secteur du Faubourg du Courreau, depuis 2004, seuls 11 immeubles et 6 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation.

Le quartier Faubourg du Courreau nécessite une intervention prioritaire sur l'habitat. C'est un secteur potentiellement à enjeux pour les investisseurs immobiliers en

raison de sa situation géographique privilégiée, dans le prolongement du boulevard du Jeu de Paume. Il est nécessaire de veiller au maintien des populations les plus fragiles.

Des investigations ont permis de définir une liste d'immeubles, considérés comme prioritaires, au regard de leur état de vétusté, voire d'insalubrité.

Par délibération en date du 7 octobre 2013, la Ville a défini un nouveau programme et un nouveau périmètre à partir de potentialités foncières et immobilières identifiées et évaluées intitulé 'Montpellier Nouveau Grand Cœur'. Sur la base de ce programme, de ce périmètre et d'un bilan financier prévisionnel, la Ville a décidé de confier la réalisation de l'opération dans le cadre d'un contrat à la SA3M en vertu des articles L.300-4 et 1.300-5-2 du Code de l'urbanisme.

1.6 Le concédant

Les actions dans le domaine du logement d'une part, et de la dynamisation économique d'autre part, nécessitent l'intervention d'un aménageur capable de procéder à des acquisitions foncières bâties et non bâties, de reloger si nécessaire les occupants, de réaliser des études pour la transformation en logements, bureaux ou commerces des terrains, immeubles ou locaux acquis, le cas échéant de faire ces travaux de transformation et enfin commercialiser ces biens.

A cet effet, une convention publique d'aménagement a été signée avec la Société d'Équipement de la région Montpelliéraine (SERM) Cette convention a été approuvée par délibération du Conseil municipal le 26 juin 2003 et notifiée le 1^{er} août 2003. Suite à la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la convention publique d'aménagement a été requalifiée concession d'aménagement. La durée initiale du contrat de 10 ans a été portée à 14 ans par avenant signé le 14 mai 2012 pour permettre de terminer dans de bonnes conditions le programme fixé par la Ville concédante, à savoir :

- production de 1600 logements en neuf ou en réhabilitation, dont 500 logements sociaux publics ou privés
- 8 300m² de locaux d'activité, bureaux et commerces.
- maîtrise d'ouvrage d'équipements et d'espaces publics (passerelle du Corum et ses abords)

Pour chaque partie de ce programme, la SERM a le potentiel foncier ou a engagé les procédures permettant de le réaliser. Il a également mené ou engagé les études et les actions nécessaires pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs ci-dessus indiqués pendant sa durée restante de la concession.

Par délibération en date du 7 octobre 2013, la Ville, ayant défini un nouveau programme et un nouveau périmètre à partir de potentialités foncières et immobilières identifiées et évaluées, a décidé de confier la réalisation de l'opération dans le cadre d'un contrat à la SA3M en vertu des articles L.300-4 et 1.300-5-2 du Code de l'urbanisme,

1.7 Cadre juridique

L'article 545 du Code civil prévoit que « 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 a prévu que « l'expropriation d'immeubles, en tout ou partie ... ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique à la suite d'une enquête et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ... ».

L'opération « Montpellier Nouveau Grand Cœur » s'inscrit en application de l'article L 313-4 du code de l'urbanisme modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 – art. 11 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1^{er} octobre 2007 : « Les opérations de

restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre.

Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique. »

Cette opération doit être déclarée d'utilité publique n'étant pas prévue dans un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elle rentre alors dans le cadre de l'article L. 313-4-1 du code de l'urbanisme modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 – art. 11 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1^{er} octobre 2007 : « *Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière, ou de l'Etat avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.* »

Afin d'accélérer les procédures en application de l'article R131-14 du code de l'expropriation créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 – art. « *Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.* »

Un seul commissaire est nommé conjointement par le Président du Tribunal Administratif en application de l'article R.123-5 du Code de l'environnement pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et par le Préfet pour l'enquête parcellaire.

La présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est organisée par le préfet dans les formes prévues par les articles R 111-1 à R 112-24 du code de l'expropriation en application de l'article R 313-23 du code de l'Urbanisme.

Le cadre juridique de la présente enquête est précisé dans l'arrêté préfectoral n° 2016-I-797 du 5 août 2016 (ANNEXE 4.1) :

- le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- le Code de l'Urbanisme ;
- le Code de l'Environnement ;
- le traité de concession d'aménagement du 3 décembre 2013 attribuant la concession à la Société d'Aménagement de Montpellier Métropole (SA3M) et son avenant n°1 ;
- la délibération du Conseil Municipal de Montpellier du 17 décembre 2015, approuvant la mise à l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire préalable au premier programme de restauration immobilière de l'Opération Nouveau Grand Cœur secteur 'Faubourg du Courreau' sur la commune de Montpellier ;

- le courrier et le dossier présentés le 30 juin 2016 par la Société d'Aménagement de Montpellier Métropole (SA3M), pour être soumis à la procédure d'enquête publique conjointe concernant le projet précité ;

- la décision n° E16000106/34 en date du 4 juillet 2016 de la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Bruno Méallonier en qualité de commissaire enquêteur.

1.8 Composition du dossier

Le présent dossier d'enquête publique est constitué, en application de l'article L313-4-1 du code de l'urbanisme, en vue de l'institution de la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière sur le secteur et les immeubles ci après désignés.

Conformément à l'article R 313- 24 du code de l'urbanisme le dossier d'enquête comprend :

1.8.1 La délibération du conseil municipal approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

1.8.2 La concession d'aménagement "Montpellier Grand Cœur" et son avenant N° 1

1.8.3 La notice explicative

1.8.4 Un plan de situation des bâtiments concernés

1.8.5 La liste des immeubles concernés

1.8.6 Le plan de repérage

1.8.7 Les prescriptions générales des travaux

1.8.8 Les fiches de prescription des travaux par immeuble
25 fiches

1.8.9 L'évaluation des dépenses d'acquisition

1.8.10 L'évaluation sommaire et globale des dépenses de travaux

1.8.11 L'état parcellaire
98 états

Chapitre 2 L'organisation et le déroulement de l'enquête

2.1 L'organisation de l'enquête

Cette enquête est ouverte suite à l'annulation d'une enquête ayant le même objet et qui s'est déroulée du 22 février 2016 au 24/3/2016 dont le rapport et les conclusions motivées ont été remis à Monsieur le Préfet de l'Hérault le 13 mai 2016.

Par décision du 4 juillet 2016, Madame le Président du Tribunal administratif de Montpellier a désigné comme commissaire enquêteur M. Bruno Méallonier ingénieur retraité sous le N° E16000106/34 (ANNEXE 4.7).

Le dossier a été remis au commissaire enquêteur le 6 juillet 2016 10h par Mme Beuriot, agent chargée des enquêtes publiques, à la Direction des Relations avec les Collectivités Locales du Bureau de l'Environnement de la Préfecture de l'Hérault.

L'étude de ce dossier a révélé sa conformité avec les articles R 112-5 et R 112-7 du Code de l'expropriation. Ce dossier est strictement identique à celui déposé pour l'enquête annulée du 2 février 2016 au 24 mars 2016 et complété de l'avenant N°1 de la convention de Montpellier à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M).

Le 1 août 2016, le commissaire enquêteur a rencontré Mme Ouabbou du Service foncier de la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) en relation étroite avec Mme Beuriot. Il a été convenu :

- des dates de cette enquête :

Jeudi 15/9/2016 de 9h à 12h

Mercredi 5/10/2016 de 14h à 17h

Lundi 17/10/2016 de 14h à 17h

- qu'il n'y aura pas d'observations électroniques
- de la possibilité de consulter voire télécharger tout ou partie du dossier
- de ne pas refaire une visite des lieux puisqu'elle a été faite lors de la première enquête par le même commissaire enquêteur.

Mme beuriot informe le commissaire enquêteur par téléphone que l'arrêté préfectoral (ANNEXE 4.1) est signé le 5 août 2016 et a été diffusé ainsi que l'avis d'enquête (ANNEXE 4.2) en concertation avec le commissaire enquêteur. Il y figure l'affichage légal laissant à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) la possibilité de tout affichage complémentaire.

Le 31 août 2016, le commissaire enquêteur a rencontré M. Pons responsable du service foncier, Mme Ouabbou tous deux de la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) et M. Aidoune de la Mairie de Montpellier pour préciser les dispositions prises pour sécuriser le dossier et les registres lors des consultations par le public à la Mairie de Montpellier.

Mme Ouabbou enverra au commissaire enquêteur les engagements de la SA3M et M. Aidoune organisera, à la demande du commissaire enquêteur, une rencontre avec les personnes concernées dans les locaux de la Mairie de Montpellier.

La liste des notifications sera également transmise au commissaire enquêteur, mise à jour par Mme Ouabbou.

M. Pons a explicité le mécanisme financier découlant de la concession d'aménagement entre Montpellier et la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M).

M. Aidoune a téléphoné au commissaire enquêteur le 1 septembre 2016 proposant un rendez vous le 8 septembre à 18h à la Mairie de Montpellier pour rencontrer Mme Krompazky Directrice des Relations Publiques de la Mairie de Montpellier et ses collaboratrices qui assureront la sécurité des documents des enquêtes conjointes.

Lors de cette réunion, les dates de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur ont été communiquées à Mme Massip collaboratrice de Mme Krompazky ainsi que les coordonnées téléphoniques du commissaire enquêteur.

Il a été précisé les modalités de sécurisation des documents mises en place à savoir : la consultation du dossier sur la banque de l'accueil ou dans une salle prévue à cet effet. Dans les deux cas, le consultant sera accompagné par une personne de l'accueil. Une copie des registres sera faite chaque jour où des observations y auront été déposées.

Enfin les personnes de l'accueil géreront les prises de rendez vous en prenant les coordonnées du demandeur pour les transmettre au commissaire enquêteur qui fixera la date et les modalités avec le demandeur.

2.2 La visite

Il n'a pas été jugé utile de faire la visite des immeubles soumis à déclaration d'utilité publique. En effet la visite lors de la première enquête n'était pas très ancienne.

2.3 L'information du public

2.3.1 Par voie d'affiche

Un avis d'enquête publique et des modalités de son déroulement a été affiché sur le panneau réservé à cet effet sur le parvis de la Mairie de Montpellier comme l'exige le Code de l'expropriation (ANNEXE 4-6 certificat d'affichage de la Mairie de Montpellier). En effet, cette affiche a été installée 8 jours au moins avant l'ouverture de cette enquête du 15 septembre 2016 au 17 octobre 2016 comme l'atteste le procès verbal de constat de Maître Vincent CHAUCHARD, Huissier de Justice.

Lors d'une réunion avec la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), le commissaire enquêteur a demandé que l'affichage soit fait également sur la zone concernée par la déclaration d'utilité publique ou très proche. Ainsi l'affichage a été effectué aux six emplacements suivants :

- Mairie de Montpellier, place Georges Freche
- Locaux de la mission grand cœur situés au 17 bd du jeu de paume
- 6 rue faubourg du Courreau
- 11/13 rue faubourg du Courreau
- 21 rue faubourg du Courreau
- 40/42 rue faubourg du Courreau
- 43/45 rue faubourg du Courreau
- 40/42 cours Gambetta

Maître CHAUCHARD Huissier de Justice associé, demeurant en cette qualité au siège de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un office d'Huissier de Justice, Immeuble Green Valley, 849 rue Favre de Saint Castor 34080 MONTPELLIER a dressé un procès verbal de constat d'affichage (ANNEE 4-14) reçu par le commissaire enquêteur

de Mme Ouabbou de la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) le 20 octobre 2016. Ce constat atteste que l'affichage de l'enquête sur les sept lieux susnommés et Mairie de Montpellier, place Georges Freche a été fait du 5 septembre 2016 au 17 octobre 2016 par des photos prises les 5 et 15 septembre, 5 et 17 octobre.

Le commissaire enquêteur s'est assuré de la présence des avis d'enquête à la Mairie de Montpellier, place Georges Freche le 15 septembre 2016.

Les dimensions et caractéristiques des affiches sont conformes à la réglementation (Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement).

2.3.2 Par voie de presse

Le 5 août 2016 Mme Beuriot a transmis l'avis d'enquête (ANNEXE 4.2) à deux journaux pour publication sous la rubrique des annonces légales :

8 jours au moins avant le début de l'enquête :

la Marseillaise n° 21862 édition Languedoc du 25 août 2016 page 5 ;

la Gazette n° 1471 du 25 au 31 août 2016 page 65 ;

et dans les 8 premiers jours de l'enquête :

la Marseillaise n° 21886 édition Languedoc du 22 septembre 2016 page 8 ;

la Gazette n° 1475 du 22 au 28 septembre 2016 page 63.

2.3.3 Notification des propriétaires

En application des articles :

Article R131-6 par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Article R131-7 Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1^{er} de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

le 10 août 2016, une lettre recommandée nominative avec accusé de réception a été adressée par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) à chaque propriétaire. Elle informe :

du lancement de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire sur le secteur du Faubourg de Courreau – 1^{er} programme de travaux, par arrêté préfectoral n° 2016-I-052 en date du 5 août 2016, conformément à l'article R.131-6 du code de l'Expropriation (ANNEXE 4.8) ;

du déroulement de l'enquête du 15 septembre 2016 au 17 octobre 2016 inclus ;

de la consultation du dossier en Mairie de Montpellier

des dates de permanence du commissaire enquêteur.

et rappelle les articles L 311-1 et R 311-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique cités in extenso.

Un exemplaire de cette lettre figure en ANNEXE 4.9 du présent rapport. A cette lettre était joint :

- une copie de l'arrêté préfectoral ;
- un questionnaire sur l'identité du propriétaire ;

Cet envoi des notifications a été simplifié car l'enquête du début d'année avait permis de fiabiliser la liste des propriétaires et leur adresse. Cependant vingt quatre propriétaires n'ont pu être joints comme le constate le suivi des envois recommandés (ANNEXE 4.8). La liste de ces propriétaires a été affichée (ANNEXE 4.13) conformément à

Article R131-6 Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndicats. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

2.3.4 Par d'autres moyens

Suite à la délibération du Conseil Municipal de Montpellier du 22 janvier 2015 et lors de la présentation de la création des comités de quartier, les élus ont présenté le projet Nouveau Grand Cœur et la rénovation de la rue du Faubourg du Courreau en particulier. Cette réunion est relatée dans le compte rendu de l'assemblée générale de l'association 'Bien vivre au Courreau et au Plan Cabanes' du 30 janvier 2015. (ANNEXE 4.5)

Le 23 novembre 2015, M. le Maire de Montpellier a organisé une réunion publique d'information et de concertation qui portera sur le renouvellement urbain des faubourgs de Figuerolles et du Courreau : habitat, espaces publics, commerces et vie de quartier. (ANNEXE 4.4) <http://www.montpellier.fr/evenement/16564/3625-reunion-publique-figuerolles-courreau.htm>

Préalablement au lancement de l'enquête parcellaire, aucune réunion spécifique d'information n'a été organisée par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), et par ailleurs le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique.

L'avis d'ouverture d'enquête est consultable et téléchargeable sur le site de la Mairie de Montpellier à l'adresse :

<http://www.montpellier.fr/4153-recherche.htm?searchString=enquete>

Télécharger l'avis d'enquête publique faubourg du courreau

Document

Télécharger (pdf - 508,08 Ko)

Préfecture

<http://www.herault.gouv.fr/content/search?SearchText=courreau&SearchButton.x=0&SearchButton.y=0>

2.1 Résultats de Recherche pour "courreau" renvoie 4 résultat (s)

2.1.1 Suggestion : essayez avec cette orthographe fourreau

Avis d'ouverture d'enquêtes publiques

Expropriation – DUP – Cessibilité - 12/09/2016 10:40 - Nouveau Grand Cœur secteur Faubourg du Courreau à Montpellier - format : PDF - 0,52 Mb >

Rapport du commissaire enquêteur

Expropriation – DUP – Cessibilité - 06/09/2016 08:45 - Nouveau Grand Cœur faubourg Courreau à Montpellier - format : PDF - 0,35 Mb > Opération

Opération Nouveau Grand Cœur secteur Faubourg du Courreau à Montpellier

Files - 25/08/2016 10:32 - Opération Nouveau Grand Cœur secteur Faubourg du Courreau à Montpellier

Opération Nouveau Grand Cœur secteur Faubourg du Courreau à Montpellier-avis

Avis d'ouverture d'enquêtes publiques - 20/01/2016 10:05 - Opération Nouveau Grand Cœur secteur Faubourg du Courreau à Montpellier-avis

Malgré la demande expresse du commissaire enquêteur, le dossier de l'enquête publique n'a pas été installé sur le site internet de la commune ni de la métropole.

Le commissaire enquêteur a relevé un article sur le site du Midi Libre (ANNEXE 4.3) le 18 février 2016.

En outre, le site internet de la ville de Montpellier explique clairement les outils mis à la disposition des administrés pour mener les opérations de renouvellement urbain en indiquant notamment les possibilités financières offertes par la procédure OPAH. <http://www.montpellier.fr/572-portail-montpellier-les-opah.htm>

2.4 Conditions de réception du public

Le public a été reçu dans une salle prévue à cet effet au rez-de-chaussée de la Mairie près de l'accueil, du local des agents de sécurité et de la porte d'entrée sortie du personnel. Cette pièce est claire avec vue sur l'esplanade par une baie vitrée. Deux grandes tables permettent de consulter confortablement le dossier.

Mme Massip et ses collègues ont été particulièrement vigilantes sur la sécurisation des dossiers. Le commissaire enquêteur les félicite pour leur rigueur et leur disponibilité.

Le commissaire enquêteur regrette que les personnes de l'autre accueil et du service sécurité incendie (chargés des clés des salles d'enquêtes) n'aient pas été informés de l'ouverture de cette enquête et ont mal dirigé le public.

2.5 Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête a été faite le 17 octobre 2016 à 17 heures par le commissaire enquêteur après :

- la fin de la permanence à 17 h avant la fermeture de la mairie à 17h30.
- 17h30 le commissaire enquêteur a signé les registres.

Le 20 octobre 2016 à 10h, le commissaire enquêteur a remis en main propre à Madame Ouabbou de la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), M. Pons étant absent, le procès verbal de synthèse des observations émises durant celle-ci. Mme Ouabbou a transmis au commissaire enquêteur le procès verbal de constat d'affichage de Maître Chauchard huissier de justice (ANNEXE 4.13)

Le 24 octobre 2016 Mme Ouabbou remet au commissaire enquêteur la liste des envois recommandés aux propriétaires (ANNEXE 4.8) et un exemplaire de lettre recommandée (ANNEXE 4.9)

Le 4 novembre 2016 Madame Ouabbou représentant de la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) a transmis par courriel au commissaire enquêteur la note sur la stratégie commerciale (ANNEXE 4.11) répondant à l'observation.

Le certificat d'affichage de M. le Maire de Montpellier a été signé du 7 novembre 2016 et transmis au commissaire enquêteur le lendemain (ANNEXE 4.6).

Chapitre 3 L'analyse des observations

3.1 Analyse comptable des observations

Du 15 septembre 2016 à 9h au 17 octobre 17h, quatorze personnes ont exposé douze observations dont huit sont consignées dans les registres d'enquête.

Douze personnes ont rencontré le commissaire enquêteur lors des permanences exposant quatorze observations dont dix ont été consignées :

- personne le 15 septembre 2016 entre 9h et 12h ;
- six personnes le 5 octobre 2016 entre 14h et 17h ;
- six personnes le 17 octobre 2016 entre 14h et 17h.

Aucun rendez vous n'a été pris.

Deux observations ont été reçues en Mairie :

- de Mme Blanc le 4 octobre 2016

On peut noter la moindre participation que lors de la première enquête. Cela peut s'expliquer par la nature très individuelle des observations qui ayant reçu réponse ne nécessitaient pas un nouveau déplacement malgré le rappel à cette légalité sur l'avis d'enquête. Une seule personne est revenue.

registre d'op.	nom	date	pv	type	personnes observations	registre DUP	nom	date	pv	type	personnes observations			
	1 Mme Blanc	04/10/2016	2.1	v	1 e		1 Mme Blanc	04/10/2016	2.2	v	1 e			
	M Nguyen Duy Thong	05/10/2016	1.1	p	1 o		2 M Chapoulaud Mme Francois	05/10/2016	1.4	p	2 f		total	
	2 M Chapoulaud Mme Francois	05/10/2016	1.2	p	2 f		3 Mlle Saïdi	17/10/2016	1.7	p	1 f		permanence	12 personnes
	Mme Bensaï	05/10/2016	1.3	p	1 o		4 M Pastor	17/10/2016	1.8	p	1 f			10 observations
	3 Mlle Saïdi	17/10/2016	1.5	p	1 f		5 Mme Peffort	17/10/2016	1.10	p	1 f		rdv	6 dt observations écrites
	M Pastor	17/10/2016	1.6	p	1 o								0 personnes	
	M Llop	17/10/2016	1.9	p	1 o							visite	0 observations	
												courrier	2 personnes	
													2 observations	
													0 personnes	
													0 observations	
												total	14 personnes	
													12 observations	
													9 dt observations écrites	

3.2 Analyse sur le fond des observations

3.2.1 Préambule

On pourra consulter les observations intégrales du public dans le registre d'enquête, le procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur et les réponses du maître d'ouvrage dans l'ANNEXE 4.10.

Compte tenu de la difficulté de regrouper de façon significative les observations, le commissaire enquêteur a pris le parti d'être le fidèle secrétaire du public et de fournir à travers ce rapport les propositions du Maître d'Ouvrage à chaque observation. L'avis du commissaire enquêteur ne figurera explicitement que pour les observations où un avis spécifique lui a semblé nécessaire.

En tout état de cause la réponse du maître d'ouvrage et l'avis du commissaire enquêteur ne sont que des éléments d'aide pour le maître d'ouvrage qui après délibération prendra seul la décision.

3.2.2 Synthèse des observations

Les observations individuelles peuvent se résumer aux termes suivants :

- 1) Un accord pour la déclaration d'utilité publique pouvant accélérer la rénovation du quartier qui est souhaitée.
- 2) Une demande de précision sur les travaux qui resteraient à entreprendre.

Rappel des synthèses des observations de l'enquête du début de l'année :

- 1) aucune opposition à la déclaration d'utilité publique
- 2) le montant des subventions aux quelles peuvent prétendre les propriétaires concernés,
- 3) l'explication sur les critères de sélection des immeubles soumis à des travaux,
- 4) le descriptif détaillé des travaux exigés,
- 5) le délai accordé pour la réalisation des travaux en particuliers dans le cas de copropriété gérée par un syndic,

3.3 Observations lors des permanences

L'avis du commissaire enquêteur n'est exprimé que pour apporter un complément ou une remarque à la réponse du Maître d'Ouvrage.

3.3.1 De M. Nguyen Duy Thong du 5/10/2016

Parcelle BX102 croyait que l'immeuble serait détruit. Il va voir son syndic pour avoir l'estimation de sa part des travaux communs de l'immeuble.

Réponse du MO : Le programme ne prévoit pas de démolition. Pour les travaux des parties communes il convient de se rapprocher du syndic.

3.3.2 De M. Chapoulaud et Mme Francois du 5/10/2016

Parcelle BX108 Récents propriétaires se prononcent être pour une déclaration d'utilité publique afin d'accélérer la rénovation du quartier et de leur immeuble du 32 faubourg du Courreau.

Réponse du MO : RAS

3.3.3 De Mme Bensot du 5/10/2016

Parcelle BX102 représente le Syndic Citya Belvia de l'immeuble. Elle cherche un architecte pour conduire les travaux. Elle a mis à jour la liste des propriétaires et de leurs adresses qu'elle va communiquer à la SA3M.

Réponse du MO : Notre service technique peut être sollicité pour un accompagnement des copropriétaires lors des assemblées générales

3.3.4 De M. Chapoulaud et Mme Francois du 5/10/2016

Parcelle BX108 Récents propriétaires se prononcent être pour une déclaration d'utilité publique afin d'accélérer la rénovation du quartier et de leur immeuble du 32 faubourg du Courreau.

Même observation que celle du 1.2

3.3.5 De Mlle Saidi du 17/10/2016

Parcelle HW 81 représentant la SCI le jasmin 36 cours Gambetta. Des travaux de restauration de la façade et du toit ont été effectués en 2000. Ce bâtiment n'a pas d'architecture particulière que nous manque-t-il à faire pour respecter les demandes de la SA3M. Nous nous renseignons auprès de M. Pons pour être dans les normes.

Réponse du MO : Notre service technique se tient à la disposition des copropriétaires pour tout renseignement et accompagnement si nécessaire. M PONS a reçu Mme SAIDI le 19 octobre.

3.3.6 De M. Pastor du 17/10/2016

Parcelle BX 102 va renvoyer la fiche de renseignement. Il est au 6 ter et non 6 bis. Il s'est informé du déroulement des opérations de l'enquête aux travaux.

Réponse du MO : Notre service technique se tient à la disposition des copropriétaires pour tout renseignement et accompagnement si nécessaire.

3.3.7 De Mlle Saidi du 17/10/2016

Parcelle HW 81 représentant la SCI le jasmin 36 cours Gambetta est d'accord pour l'amélioration du quartier et s'engage à respecter les demandes.

Réponse du MO : RAS

3.3.8 De M. Pastor du 17/10/2016

Parcelle BX 102 ne voit aucune objection à la DUP.

Réponse du MO : RAS

3.3.9 De M. Llop du 17/10/2016

Parcelle BX 102 a demandé des explications sur les conditions d'expropriation.

Réponse du MO : Le but de cette opération est une réhabilitation par les propriétaires. L'expropriation est susceptible d'intervenir que pour les immeubles pour lesquels les travaux ne sont pas réalisés conformément aux prescriptions dans le délais des 18 mois.

3.3.10 De Mme Pelfort du 17/10/2016

Co présidente de l'association 'Bien vivre au Courreau et au Plan Cabanes'. Le rapport de la 1^{ère} enquête publique existe est toujours disponible à la préfecture et à la Mairie n'ayant pas changé je souhaite que les remarques, observations mentionnées dans le 1^{er} rapport soient reprises dans cette 2^{ème} enquête ou plus exactement cette re-enquête

En effet certaines personnes qui avaient pris des congés pour pouvoir venir répondre et rencontrer le commissaire enquêteur n'ont pas pu renouveler cette démarche.

Avis du CE : Les observations de la première enquête sont légalement annulées et devaient être renouvelées lors de la présente enquête. La remarque concernant la difficulté qu'aurait pu rencontrer certaines personnes pour se rendre aux permanences du commissaire enquêteur ne peut être retenue. En effet l'avis d'enquête mentionnait que :

- 1) Une observation par courrier était possible
- 2) Un rendez vous pouvait être pris avec le commissaire enquêteur, rendez vous au jour et heure souhaitée qui pouvait être en Mairie, à la mission 'Grand Cœur' ou en tout autre lieu.

3.4 Observations reçues en mairie (visite ou courrier)

3.4.1 De Mlle Blanc du 4/10/2016

Parcelle BX108 32 faubourg du Courreau. Des travaux, selon les prescriptions, ont été effectués (changement de la colonne d'eau, nettoyage du puits de lumière R+4, nettoyage de la cour d'intérieure). Nous attendons de choisir un maître d'œuvre pour effectuer les travaux suivants : toiture, façade arrière, façade avant, cage d'escalier. L'argent nécessaire à ceux-ci a déjà été avancé par les propriétaires a notre syndic M Montet chez Bodry Immobilier nous sommes en liaison avec M Mohammadi de la SAAM qui nous a bien dit que le maître d'œuvre était nécessaire pour cette opération. Une assemblée que j'espère prochaine désignera celui-ci et les travaux pourront débiter.

Réponse du MO : Notre service technique se tient à la disposition des copropriétaires pour tout renseignement et accompagnement si nécessaire.

3.4.2 De Mlle Blanc du 4/10/2016

Parcelle BX108 32 faubourg du Courreau. Des travaux, selon les prescriptions, ont été effectués (changement de la colonne d'eau, nettoyage du puits de lumière R+4, nettoyage de la cour intérieure au RAC). Nous allons choisir un maître d'œuvre afin d'effectuer les travaux suivants : toiture, façade arrière, façade avant, cage d'escalier. Une grande partie de l'argent nécessaire a déjà été payée (toiture, façade arrière, cage d'escalier) à notre syndic M Montet de l'agence Bordry Immobilier (bd de strasbourg). Une prochaine réunion va nous permettre de choisir ce maître d'œuvre pour attaquer les travaux le plus rapidement possible.

Même observation que celle du 2.1

3.5 Observations du commissaire enquêteur

Le projet 'Nouveau Grand Cœur' de Montpellier prévoit des actions en faveur de la redynamisation des activités commerciales. La Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des métiers ont-elles été consultées ? Ont-elles procédé à des études de marché ? Quelles préconisations ou actions envisagent-t-elles ?

Réponse du MO : cf note stratégie commerciale

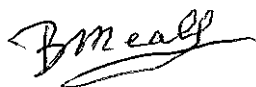
Voire l'ANNEXE 4.11 'STRATEGIE COMMERCIALE DU CŒUR MARCHAND'

Avis du CE :

Ce document est très intéressant pour toute personne souhaitant connaître le projet commercial du Grand Cœur de Montpellier. En particulier il me paraît indispensable pour les commerçants du faubourg du Courreau ou ceux qui voudraient s'y installer même si une étude de marché plus pointue et adaptée au type de commerce est nécessaire. Il aurait pu faire partie du dossier.

Le 9 novembre 2016

Bruno Méallonier Commissaire Enquêteur



Chapitre 4 Annexes

4.1 Arrêté préfectoral

4.2 Avis d'enquêtes

4.3 Article du Midi Libre

4.4 Réunion publique du 23 novembre 2015

4.5 Assemblée générale association 'Bien vivre au Courreau et au Plan Cabanes'

4.6 Certificat d'affichage de la ville de Montpellier

4.7 Décision du Tribunal Administratif

4.8 Notifications aux propriétaires

4.9 Lettre recommandée de notification

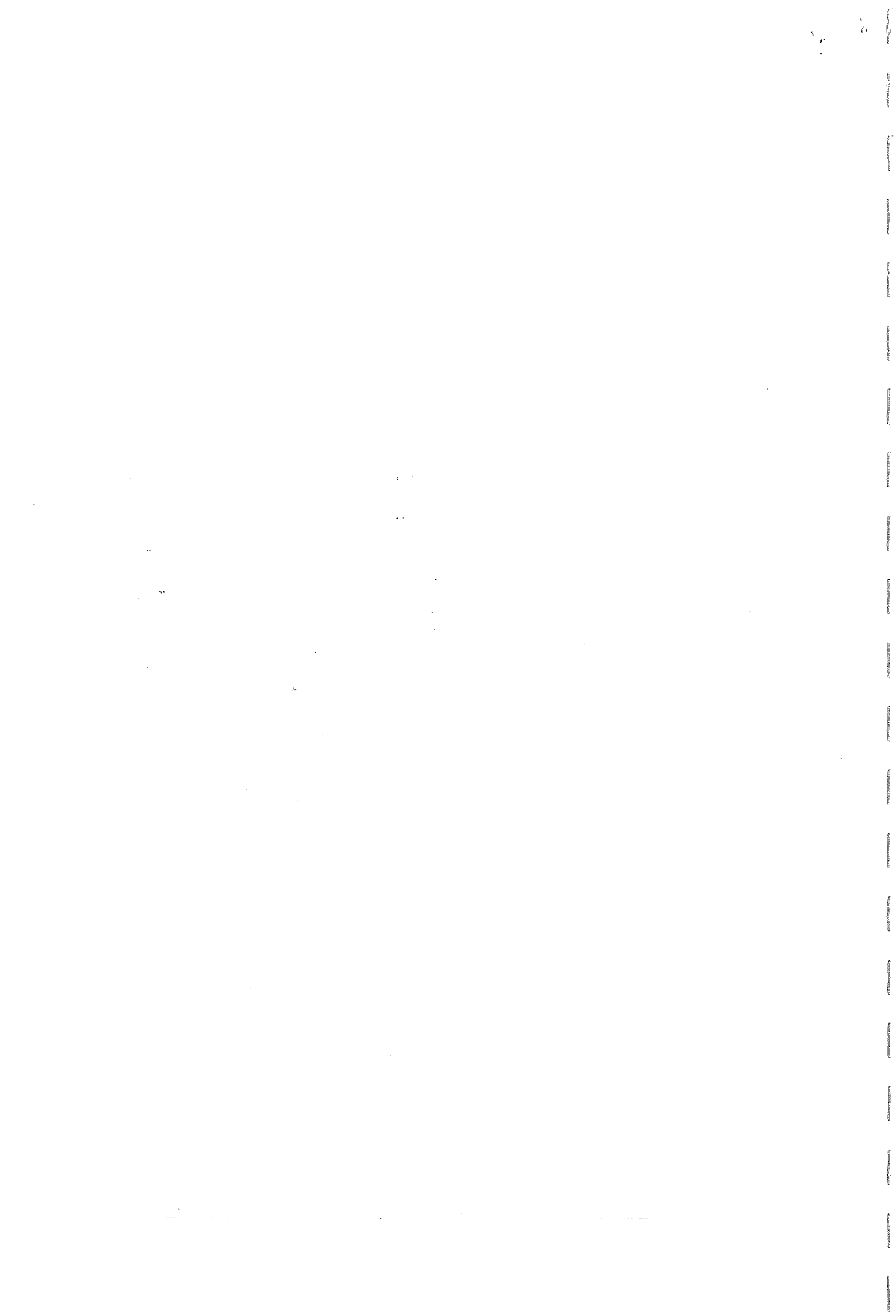
4.10 Mémoire en retour

4.11 Stratégie commerciale de Montpellier Grand Cœur

4.12 Schéma financier de l'opération

~~4.13 Accord préfecture de report de remise du rapport~~

~~4.14~~ Constat d'huissier pour l'affichage



COMMUNE DE Montpellier

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DECLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

**CONCLUSION MOTIVÉE du COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Établi par Bruno Méallonier, commissaire enquêteur

11 novembre 2016

Sommaire

Chapitre 1	Avis de synthèse du commissaire enquêteur.....	2
1.1	Préambule	2
1.2	Les observations du public.....	2
1.3	L'observation du commissaire enquêteur	3
Chapitre 2	Attendus	3
2.1	Constatant	3
2.2	Considérant que :	3
Chapitre 3	Conclusion et avis motivé	3

Chapitre 1 Avis de synthèse du commissaire enquêteur

1.1 Préambule

La Ville de Montpellier, dans le cadre de l'opération Montpellier Grand Cœur, poursuit ses actions de renouvellement urbain, en liant les problématiques de l'habitat, de la mixité sociale et de l'amélioration du cadre de vie. L'extension de cette opération 'Nouveau Grand Cœur' 2013-2020 nécessite une Déclaration d'Utilité Publique.

L'intervention publique est orientée durablement dans divers secteurs du quartier Centre où est constatée une forte présence d'habitat ancien dégradé, notamment sur le secteur du Faubourg du Courreau.

Un premier programme de travaux de restauration urbaine a été approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Montpellier du 17 décembre 2015. La procédure, régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, prévoit la possibilité de procéder conjointement à une enquête publique avec l'enquête parcellaire. Il a été choisi de la mettre en œuvre pour diminuer les délais de réalisation.

Le dossier mis à l'enquête publique, nécessaire à l'institution

- de la déclaration d'utilité publique du premier programme de travaux, concerne 22 immeubles ciblés sur le secteur 'Faubourg du Courreau' au profit de la Ville de Montpellier ou du titulaire de la concession d'aménagement,

- de la déclaration d'enquête parcellaire, au profit de la Ville de Montpellier ou du titulaire de la concession d'aménagement.

1.2 Les observations du public

Les observations individuelles peuvent se résumer aux termes suivants :

- 1) Un accord pour la déclaration d'utilité publique pouvant accélérer la rénovation du quartier qui est souhaitée.
- 2) Une demande de précision sur les travaux qui resteraient à entreprendre.

Rappel de la synthèse des observations de l'enquête annulée en début 2016 :

- 3) le montant des subventions aux quelles peuvent prétendre les propriétaires concernés,
- 4) l'explication sur les critères de sélection des immeubles soumis à des travaux,
- 5) le descriptif détaillé des travaux exigés,
- 6) le délai accordé pour la réalisation des travaux en particuliers dans le cas de copropriété gérée par un syndic,

et plus généralement, aucune opposition n'est faite à la réhabilitation du quartier.

1.3 L'observation du commissaire enquêteur

Le projet 'Nouveau Grand Cœur' de Montpellier prévoit Des actions en faveur de la redynamisation des activités commerciales. La Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des métiers ont-elles été consultées ? Ont-elles procédé à des études de marché ? Quelles préconisations ou actions envisage-t-elles ?

Chapitre 2 Attendus

2.1 Constatant

Une participation faible du public (8 observations recueillies sur les registres) et dans l'ensemble, plutôt favorable au projet.

Sur la base de toutes les informations qui ont été communiquées pendant l'enquête et qui ont été consignées dans le présent rapport, le commissaire enquêteur estime que le projet est raisonnable et réaliste. Il ne présente pas de défaut majeur.

Ce projet répond indiscutablement à un intérêt général.

Les moyens sont appropriés à la réalisation du projet. L'atteinte à la propriété privée n'est pas excessive, le Maître d'Ouvrage ne comptant exercer la procédure d'expulsion qu'en cas de défaut du propriétaire estimé à 2 ou 3 des 22 immeubles concernés.

Le coût de l'opération n'est pas disproportionné par rapport à l'intérêt du projet.

Le Maître d'Ouvrage a la capacité financière d'assurer les dépenses d'investissement.

2.2 Considérant que :

le dossier d'enquête est complet,

la publicité réglementaire a bien été faite,

le Maître d'Ouvrage a répondu aux questions posées.

Chapitre 3 Conclusion et avis motivé

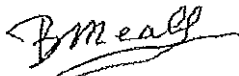
**Les observations recueillies étant toutes favorables,
le commissaire enquêteur émet**

un avis favorable

**à la déclaration d'utilité publique présentée par la ville
de Montpellier du premier programme de travaux de
restauration immobilière sur le secteur 'Faubourg du
Courreau'.**

Le 11 novembre 2016

Bruno Méallonier Commissaire enquêteur





COMMUNE DE Montpellier

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

ENQUÊTE PARCELLAIRE

**CONCLUSION MOTIVÉE du COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Établi par Bruno Méallonier, commissaire enquêteur

11 novembre 2016

Sommaire

Chapitre 1	Avis de synthèse du commissaire enquêteur.....	2
1.1	Préambule	2
1.2	Les observations du public.....	2
1.3	L'observation du commissaire enquêteur	3
Chapitre 2	Attendus	3
2.1	Constatant que :.....	3
2.2	Considérant que :	3
Chapitre 3	Conclusion et avis motivé	3

Chapitre 1 Avis de synthèse du commissaire enquêteur

1.1 Préambule

La Ville de Montpellier, dans le cadre de l'opération Montpellier Grand Cœur, poursuit ses actions de renouvellement urbain, en liant les problématiques de l'habitat, de la mixité sociale et de l'amélioration du cadre de vie. L'extension de cette opération 'Nouveau Grand Cœur' 2013-2020 nécessite une Déclaration d'Utilité Publique.

L'intervention publique est orientée durablement dans divers secteurs du quartier Centre où est constatée une forte présence d'habitat ancien dégradé, notamment sur le secteur du Faubourg du Courreau.

Un premier programme de travaux de restauration urbaine a été approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Montpellier du 17 décembre 2015. La procédure, régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, prévoit la possibilité de procéder conjointement à une enquête publique avec l'enquête parcellaire. Il a été choisi de la mettre en œuvre pour diminuer les délais de réalisation.

Le dossier mis à l'enquête publique, nécessaire à l'institution

- de la déclaration d'utilité publique du premier programme de travaux, concerne 22 immeubles ciblés sur le secteur 'Faubourg du Courreau' au profit de la Ville de Montpellier ou du titulaire de la concession d'aménagement,
- de la déclaration d'enquête parcellaire, au profit de la Ville de Montpellier ou du titulaire de la concession d'aménagement.

1.2 Les observations du public

Les observations individuelles peuvent se résumer aux termes suivants :

- 1) Un accord pour la déclaration d'utilité publique pouvant accélérer la rénovation du quartier qui est souhaitée.
- 2) Une demande de précision sur les travaux qui resteraient à entreprendre.

Rappel de la synthèse des observations de l'enquête annulée en début 2016 :

- 3) le montant des subventions aux quelles peuvent prétendre les propriétaires concernés,
- 4) l'explication sur les critères de sélection des immeubles soumis à des travaux,
- 5) le descriptif détaillé des travaux exigés,
- 6) le délai accordé pour la réalisation des travaux en particuliers dans le cas de copropriété gérée par un syndic,

et plus généralement, aucune opposition n'est faite à la réhabilitation du quartier.

1.3 L'observation du commissaire enquêteur

Le projet 'Nouveau Grand Cœur' de Montpellier prévoit Des actions en faveur de la redynamisation des activités commerciales. La Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des métiers ont-elles été consultées ? Ont-elles procéder à des études de marché ? Quelles préconisations ou actions envisage-t-elles ?

Chapitre 2 Attendus

2.1 Constatant que :

14 propriétaires dont 5 pour les deux enquêtes, sont venus se renseigner lors des permanences. Une seule personne venue lors de l'enquête annulée est revenue.

Le dossier a été établi conformément aux dispositions du code de l'expropriation.

Les parcelles visées doivent bien recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux.

La publicité et les notifications individuelles ont bien été faites conformément au code de l'expropriation. Les courriers recommandés n'ayant pas reçu de réponse ont bien fait l'objet d'un affichage des propriétaires concernés.

2.2 Considérant que :

L'enquête s'est bien déroulée conformément au code de l'expropriation,

la publicité réglementaire a bien été faite,

le Maître d'Ouvrage a répondu aux questions posées en particuliers sur les travaux à entreprendre en liaison le cas échéant avec les syndic des immeubles visés.

Chapitre 3 Conclusion et avis motivé

Le commissaire enquêteur recommande d'apporter une très grande attention aux demandes des propriétaires concernés, certains se trouvant dans de sérieuses difficultés financières.

Le projet a fait l'objet d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral et des propriétaires concernés ayant pu s'exprimer librement, le commissaire enquêteur émet

un avis favorable

à l'expropriation des parcelles visées par le dossier présentée par la ville de Montpellier pour l'exécution du premier programme de travaux de restauration immobilière sur le secteur 'Faubourg du Courreau'.

Le 11 novembre 2016

Bruno Méallonier Commissaire enquêteur

