

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la demande

OPERATION de Restauration Immobilière Ouverture d'enquête de Déclaration Publique PNRQAD – Quartier Révolution Ilot Jean Jaurès

Par

**Mr Le Préfet de la Région Languedoc Roussillon
Préfet de l'Hérault**

Arrêté N2012-I-1853 – 9 août 2012

SETE

34200 (Département de l'Hérault)

Du 29 août 2012 au 2 octobre 2012

Rapport du Commissaire Enquêteur
Bernard DEWINTRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

I – Généralité

- I.1 – Introduction – Choix des secteurs
- I.2 – Projet PNRQAD
- I.3 – Dispositif
- I.4 – Les travaux - Réglementation

II – Les immeubles concernés

- II.1 – Liste
- II.2 – Situation d’occupation des immeubles
- II.3 – Les dépenses

III – Organisation et exécution de l'enquête

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

IV – Examen des observations recueillies

- IV.1 – Observations recueillies
- IV.2 – Analyse et commentaires
- IV.3 – Questions posées par le Commissaire Enquêteur à la Mairie de SETE
- IV.4 – Réponses de la Mairie de SETE

V – Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur

VI- Annexes

I – GENERALITES

I.1 – Introduction – Choix des Secteurs d'intervention

La ville de SETE, sur un espace contraint est confrontée a une forte pression démographique 43 000h en 2007, 48 000 en 2015, 52 000 en 2030.

- 1 600 dossiers d'attente pour le parc locatif social
- 8 160 logements, 37 % des résidences principales en centre ville ou se concentrent les situations d'habitat indigne et d'inconfort.
- La ville de SETE a donc décidé de mener des opérations de Restaurations Immobilière ORI selon la procédure décrite par le code de l'urbanisme (articles L313-4 et suivants).
- Malgré les actions entreprises depuis 1990
 - ° 2 000 logements seraient potentiellement indignes sur 4 sections cadastrales du centre ville sur la section AO 40 % des résidences sont dans un état dégradé
 - ° 1 800 logements sont vacants (dégradés voir insalubres)
 - ° 200 copropriétés environ sont repérées en difficulté.

Le choix des immeubles a été effectué sur la base des études dans le cadre du PNRQAD et lors des études de la nouvelle OPAH.

L'îlot Jean Jaurès dans le quartier Révolution, sur la séquence d'immeubles situés du numéro 51 à 65 de la Rue Jean Jaurès est apparu comme un secteur prioritaire.

Il faut remarquer que c'est en 1848 que le lotissement Jean Jaurès a été construit. L'arrêté du 1er avril 1876 portant obligation de créer des lieux d'aisance raccordés à l'égout a suscité de nombreux aménagements en partie arrière d'immeubles.

I.2 – Projet PNRQAD

- 1990 : Création de la ZPPAUP centre ville
- 1995 : Elaboration du PLU avec Thau Agglomération
- 1998 : OPAH sur “Haut Saint Louis” : Révolution quatre pont
- 2005 : OPAH de renouvellement sur le quartier Ile Sud
- La convention PNRQAD porté par l’Etat et les agences centrales ANRU – ANAH, signée par l’ensemble des partenaires en septembre 2011 porte sur un large programme de rénovation urbain en centre ville

I.3 – Justifictaion du projet

- ZPPAUP édicte les règles de conservation et de mise en valeur du patrimoine
- OPAH – RU détermine les niveaux de subvention en faveur des travaux
- ORI sur le fondement de la DUP des travaux permet d’en prescrire l’exécution sous contrainte de délai.

La convention PNRQAD sur le projet de la ville de SETE prévoit la mobilisation de moyens financiers très importants en particuliers en faveur des propriétaires chargés de réhabiliter leurs immeubles.

La mise en place de l’ORI avec déclaration d’utilité publique permet le contrôle des travaux par l’assujettissement à l’obligation d’un permis de construire en application de l’article R4 21-14 du code de l’urbanisme.

I.4 – Les travaux - Exécution

L’objectif consiste à produire une offre de logements conforme aux normes de confort, à la demande et aux besoins actuel. La DUP concerne les travaux de restauration prescrits par immeuble et qui seront notifiés aux propriétaires par le nouveau concessionnaire en charge de l’animation de l’ORI.

La réglementation en vigueur est donnée dans le dossier mis à l'enquête publique P17 et P24 pour :

- Les normes à respecter pour l'aménagement des logements
- Les normes à respecter pour l'équipement des logements
- Les mesures pour les parties communes

II – LES IMMEUBLES CONCERNES

II.1 – Liste

Liste des immeubles concernés

Références cadastrales	ADRESSE
AOO680	51 RUE JEAN JAURES
AOO683	53 RUE JEAN JAURES
AOO988	53 RUE JEAN JAURES
AOO684	55 RUE JEAN JAURES
AOO685	57 RUE JEAN JAURES
AO1108	59 RUE JEAN JAURES
AO1109	59 RUE JEAN JAURES
AOO687	61 RUE JEAN JAURES
AOO688	63 RUE JEAN JAURES
AOO689	65 RUE JEAN JAURES

II.2 – Situation des immeubles concernés

ADRESSE	REF CADASTRALES	NBRE DE LOGEMENT	STATUT D'OCCUPATION				STATUT DE LA PROPRIETE
---------	--------------------	---------------------	---------------------	--	--	--	---------------------------

			Dont locatif	Dont po	Dont vacant	Dont RS	
--	--	--	--------------	------------	----------------	------------	--

51 Rue Jean Jaurès	AOO680	BAT 1	10	8		1	1	Copropriété
		BAT 2	1		1			

53 Rue Jean Jaurès	AOO683		6	1	1	4		Copropriété
53 Rue Jean Jaurès	AOO988		2		1	1		Copropriété

55 Rue Jean Jaurès	AOO684	BAT 1	8	6		2		Monopropriété
		BAT 2	3	2		1		

57 Rue Jean Jaurès	AOO685	BAT 1	6	4	1		1	Copropriété
		BAT 2	1		1			

59 Rue Jean Jaurès	AO1108		5	1			4	Copropriété
59 Rue Jean Jaurès	AO1109		5	4			1	Monopropriété

61 Rue Jean Jaurès	AOO687	BAT 1	5	1	3	1		Copropriété
		BAT 2	5	1	1	1	2	

63 Rue Jean Jaurès	AOO688	BAT 1	8	8				Monopropriété
		BAT 2	1			1		

65 Rue Jean Jaurès	AOO689	BAT 1	7	6			1	Copropriété
		BAT 2	2		1	1		

II.3 – Les dépenses – Estimation

- Travaux sur parties communes 968 000e HT
- Travaux sur parties privatives 2 105 100e HT
- Total 3 073 100 E
- Délais exécution des travaux : 18 mois

III - ORGANISATION DE L'ENQUETE

III.1 – Organisation

J'ai été désigné comme Commissaire Enquêteur par décision NE12000192/34 en date du 11/07/2012 par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le 19 juillet 2012 j'ai pris en compte à la Préfecture de l'Hérault le dossier d'enquête.

Le 23 juillet 2012 je me suis rendu à la Mairie de SETE pour étudier le dossier.

J'ai visité avec Monsieur MEGHZILI les immeubles de la Rue Jean Jaurès accompagné par Monsieur BASTIDE de la DDTM 34.

A l'issue, j'ai eu long entretien avec la Directrice du Service Urbanisme de la ville de SETE, Madame ARQUILLIERE

Le 2 août 2012, j'ai fourni à Madame Linda DUBOIS de la Préfecture, tous les renseignements nécessaires à l'établissement de l'arrêté N2012-I du 9 août 2012.

III.2 – Préparation

L'enquête publique a été déclenchée par l'arrêté N2012-E-1853 en date du 9 août 2012.

Il fixe :

- Les dates de l'enquête du 29 août au 2 octobre 2012
- Le lieu de l'enquête : Mairie de SETE où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet aux heures d'ouverture de la Mairie

Par ailleurs le public pourra adresser ses observations écrites au Commissaire Enquêteur :

Mairie de SETE
Hôtel de ville – Rue Paul Valéry
Service Urbanisme
34 200 SETE

Les jours et heures ou le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public :

- Mercredi 29 août 2012 de 9h à 12h
- Mardi 11 septembre 2012 de 14h à 17h
- Mardi 2 octobre de 9h à 12h

Les avis d'enquête public sont parus :

- 15 août 2012 et le 05 septembre 2012 dans le Midi Libre
- 15 août 2012 et le 05 septembre 2012 dans l'Hérault du Jour

La Mairie de SETE a réalisé l'affichage dans les endroits suivants : Mairie et ses annexes, périmètre DUP. Toute la publicité a été faite suivant les prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 du Ministre de l'Environnement.

Le Commissaire Enquêteur a vérifié cet affichage le 14 août 2012 et avant chaque permanence.

La Mairie de SETE a fourni un certificat d'affichage. L'avis d'enquête publique a été mis sur le site internet de la Préfecture : www.herault.gouv.fr

Les habitants de la ville de SETE avaient été conviés à une réunion publique d'information sur le projet le 9 mars 2012.

Le service contact presse, service, communication : ville.sete.fr avait distribué le projet de réhabilitation de l'Ilot Jean Jaurès.

III.3 – Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public comprend :

1) Notice explicative

Introduction choix des secteurs d'intervention, enjeux, impacts, dispositif opérationnel

2) Plan de situation

- Situation à l'échelle de la ville
- Localisation des immeubles
- Liste des immeubles

3) Situation d'occupation des immeubles

4) Disposition générales applicables aux travaux

- Réglementation en vigueur
 - Les parties communes
 - Les parties privatives
- 5) Prescriptions particulières
 - 6) Appréciation sommaire des dépenses
 - 7) Délais d'exécution

Ce dossier permet à chacun de prendre connaissance de la situation de mesure l'importance des travaux et la prise en charge par chacun de la partie financière.

Un dossier administratif était à la disposition du public comprenant les annexes de 1 à 7

III.4- Accueil du public

Le dossier était à la disposition du public au Bureau Urbanisme pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête a été très consulté en dehors des heures de permanence. De nombreux propriétaires ont pris rendez-vous avec Monsieur MEGHZILI.

Le public a été reçu par le Commissaire Enquêteur dans un local vaste qui permettait de présenter tous les plans. Pendant les permanences le Commissaire Enquêteur a reçu :

- 25 personnes qui ont consulté le dossier
- 16 personnes ont porté des remarques sur le registre
- 1 documents a été reçu
- 1 courrier hors délai

IV – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES

IV.1 – Observations recueillies

- 30 personnes ont consulté sans porter de remarque
- 17 personnes ont porté des remarques sur le registre d'enquête publique
- 2 lettres adressées au Commissaire Enquêteur

IV.2 – Analyse et commentaires

A) Registre d'enquête publique

Remarque 1 – page 1

5 personnes ont demandé des photocopies du dossier pour étudier le problème avant de venir exposé leur problème

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il a été remis à chacun une photocopie d'une partie du dossier correspondant à leur problème.

Remarque 2 – page 2 : Monsieur et Madame PRINCE – pour Monsieur Michel GOSSE – 27 de la Plaine – la Plage Genève.

Monsieur GOSSE est indisponible pour raison de santé.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur a donné tous les renseignements aux intéressés. Il leur a été conseillé que le propriétaire prenne contact avec le responsable du projet.

Remarque 3 – page 2 : 51 Rue Jean Jaurès

Avis favorable pour les travaux utiles et nécessaires avec une attention particulière pour les RDC.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il sera tenu compte de vos remarques.

Remarque 4 : 63 Rue Jean Jaurès

Accord pour les travaux y-a-t-il un regroupement d'artisans pour les travaux ?

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La Mairie de SETE devra vous indiquer le processus lors d'une réunion ou d'un courrier si la DUP est prononcée.

Remarque 4 bis – page 2

Monsieur SIHOU a pris connaissance du dossier

Remarque 5 – page 3 : Monsieur BREZILLON – 51 rue Jean Jaurès

- Accord pour les travaux – partie commune
- La façade vient d'être refaite
- La confortation des planchers n'est pas nécessaire
- Une réunion devrait avoir lieu pour nous faire connaître les aides

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Avant le début des travaux, chaque propriétaire sera averti des travaux exacts à effectuer et le prix. Le prix des travaux dans le dossier ne sont qu'une estimation et d'autre part entre la présentation du dossier à l'enquête publique, sa réalisation il peut y avoir beaucoup de changements.

Il sera demandé à la Mairie de SETE de communiquer les aides pouvant être accordées.

Remarque 6 – page 3 : Monsieur MAMING – 59 Rue Jean Jaurès

- L'escalier ne peut être détruit
- Mon logement respecte toutes les normes sauf l'électricité
- Problème de la terrasse – couverture

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Voir commentaire précédent.

Remarque 7 – page 4 : Monsieur BORIE – 65 Rue Jean Jaurès

Locataire de cet appartement qui appartient à mon fils. Je suis d'accord pour réfection.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Prend note

Remarque 8 – page 4 : Monsieur FERRER Raymond – 3 Rue Jacques Cartier –

SETE

- Logement a été refait à neuf
- Les parties communes sont dans un état de délabrement important

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Prend note

Remarque 9 – page 5 : Madame MARTINEZ – 13 Rue Rouget – SETE

L'intéressée âgé de 92 ans veut rester dans son appartement. Accord pour des réparations à l'intérieur.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Problème humain à régler par la ville de SETE

Remarque 10 – page 5 : Madame Nicole BANDELIER – Force Citoyenne

Les travaux sont nécessaires. Mais le dossier n'indique pas les procédures, le nombre de logements prévus sociaux. Permettre aux occupants actuels de rester sur place.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le dossier indique la procédure, les enjeux, les impacts, le dispositif..... mais pour l'instant y-aura-t-il DUP. Alors comment reconstruire : ce sera le projet.

Il appartiendra à la ville de SETE de renseigner chaque propriétaire (montant des travaux.....aides). Tous les problèmes humains devront être traités, c'est le devoir de la municipalité.

Remarque 11 – page 5 : Monsieur SOTTAS – 61 Rue Jean Jaurès

Personne seule, faibles moyens, invalidité 2ème catégorie. Comment vais-je faire pour payer les travaux ?

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Problème humain à régler par le ville de SETE

Remarque 12 – page 6 : Monsieur BABOY – 65 Rue Jean Jaurès

Trop d'inconnus dans ce projet, tableau 3 incompréhensible. Le prix de notre participation ne doit pas être élevé, seul la cage d'escalier est en mauvais état et la porte à changer.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'annexe tableau 3 est le plan des parcelles. Il s'agit sans doute du tableau 4, estimation des domaines. Je pense qu'il serait utile que vous preniez contact au Bureau Urbanisme de SETE avec le Chef du Projet qui pourra vous fournir toutes les explications nécessaires.

Remarque 13 – page 6 : Monsieur CHEMBELLAND – propriétaire lot cadastre

AO988

Il est indéniable que toutes les parties communes doivent être reprises

J'ai refait mon appartement à neuf. Participation financière de la Mairie, Etat...aides.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Les aides financières vous seront indiquées par la Mairie de SETE, avant le début des travaux.

Remarque 14 – page 7 : Monsieur Georget BONNET – Propriétaire immeuble

AO688

Ces propriétaires ont fait d'importants travaux y compris dans les parties communes. Le seul problème est la façade, connaître le prix des travaux y-aura-t-il un groupe d'artisans ?

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Avant le début des travaux, un état des lieux aura lieu et la Mairie vous apportera toutes les précisions nécessaires.

Remarque 15 – 65 Rue Jean Jaurès

Attend de connaître le devis général et la part d'aide. Soit proposer ce lieu à la vente ou en location sociale.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

A voir avec le chef de projet en temps utile

Remarque 16 – page 8 : Madame CASCHINASCO – 61 Rue Jean Jaurès

Veut vendre l'appartement à la Mairie, cet appartement estimé à 29 000e

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

A voir avec le chef de projet du Bureau Urbanisme de la ville de SETE

Lettre N1 – Association Force Citoyenne

Cette association considère que ces immeubles doivent être réhabilités. Elle donne son avis sur la précédente réhabilitation qui aurait donné lieu à des conflits avec la municipalité. Demande que les intérêts des habitants soient sauvegardés, qu'un réfère préfectoral soit chargé des conciliations en cas de conflits.

Fait une très longue proposition sur le plan du futur quartier, les travaux à effectuer, le relogement.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur n'a pas à porter un jugement sur les réhabilitations qui ont eu lieu. Les conflits doivent se régler avec la Mairie de SETE, il me semble guère possible d'avoir un réfère préfectoral.

Il appartiendra à l'Association de prendre contact avec la Mairie de SETE pour participer au projet. Ce projet a pour but d'améliorer la qualité de vie. La participation de tous pour les idées me semblent absolument nécessaire.

Courrier reçu hors délai (04 octobre 2012)

Lettre Monsieur CHARRUT Muriel – 1355 Route d'Englannaz

Le sol du studio, logement 59, cadastre AO1108, sol fragilisé, local en dessous (non ventilé, humide), émets un avis favorable au projet de rénovation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

A prendre en compte par le Chef de Projet.

IV.3 – Questions posées par le Commissaire Enquêteur à la Mairie de SETE

B.DEWINTRE
16 Impasse Edmond
34080 MONTPELLIER

Montpellier, le 3 octobre 2012

Monsieur Le Maire de SETE
Bureau Urbanisme

Objet : Restauration immobilière programme N6 Ilot Jean Jaurès

Ouverture DUP : Arrêté N2012-1-1853 Préfet Hérault en date du 9 août 2012

Afin de me permettre d'établir mon rapport sur l'enquête citée en objet, j'ai l'honneur de vous faire savoir que dans l'ensemble les propriétaires des habitations sont favorables à cette restauration. Ils posent deux questions :

1/ Une évaluation des travaux doit avoir lieu en leur présence. Pourront-ils choisir les artisans pour exécuter ces travaux ?

2/ La Mairie devrait organiser une réunion pour leur permettre de connaître les aides éventuelles.

Je vous joins en annexe la photocopie du registre d'enquête publique pour vous permettre éventuellement de faire vos remarques, vos réponses doivent me parvenir avant le 15 octobre 2012.

B.DEWINTRE
Commissaire Enquêteur

IV.4 – Réponse de la Mairie de SETE

Rôle Aménagement/Urbanisme

Tél. : 04 99 04 71 17 - 04 99 04 73 57

Fax : 04 67 46 21 53

E-mail : serviceurbanisme@ville-sete.fr



ville de **sète**



Affaire suivie par : M. Yacou: MEGHALIL
Chef de Projet du Programme de Réqualification
Des Quartiers Anciens Dégradés. (PRQAD)
Tél. : 04 99 04 71 65
Mail : mgchalil@ville-sete.fr

Sète, le 05 octobre 2012

Monsieur Bernard DEWINTRE
Commissaire enquêteur
De l'enquête publique préalable à la
DUP de travaux « Ilot J. Jaurès »
Lot Edmond
16 rue des Avants Monts
34 080 Montpellier

Nos Réf. : prqad/2012/42
Objet : Enquête préalable à la DUP d'ORT Jean Jaurès
Réponse à votre courrier du 3/10/2012

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Au terme de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière sur l'ilot Jean Jaurès, pour la laquelle vous avez été désigné par le Tribunal administratif de Montpellier, vous me soumettez un certain nombre de questions et de remarques émanant des administrés que vous avez pu rencontrer.

Tout d'abord, je constate avec vous, que la population est dans l'ensemble favorable à une opération de restauration immobilière sur les immeubles concernés. Ceux-ci sont en effet dans un état de dégradation parfois avancé, de nombreux logements présentent des conditions d'habitabilité relevant de l'indécence et font face à un taux de vacance élevé. C'est pour ces raisons que la ville et ses partenaires, au premier rang desquels l'Etat, ont décidé d'inscrire cette partie de la rue Jean Jaurès dans le Programme de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés.

Vous trouverez ci-après les éléments de réponse attendus afin de vous permettre de rendre un avis sur le caractère d'utilité publique des travaux préconisés.

*Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire de la Ville de Sète
Hôtel de Ville - Boîte Postale 373 - 34206 Sète cedex - Tél. 04 99 04 70 00*



Question/remarque n°1 :

Une évaluation des travaux doit avoir lieu en présence [des propriétaires]. Pourront-ils choisir les artisans pour exécuter ces travaux ?

Réponse :

Les immeubles concernés par l'Opération de restauration immobilière Jean Jaurès ont été repérés lors d'une étude préparatoire au Programme de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés réalisée en 2010. Pour réaliser ce diagnostic, tous les immeubles ont été visités ainsi qu'un certain nombre de logements. L'état des immeubles consigné dans le dossier d'enquête publique est celui constaté à cette date et les coûts des travaux indiqués dans ce même dossier reflètent une estimation globale réalisée pour l'ensemble de l'ilot et par type de travaux.

Dans le cas où M. le Préfet de l'Hérault déclarerait l'Opération de restauration immobilière Jean Jaurès d'utilité publique, les propriétaires auront 18 mois pour réaliser les travaux préconisés, à compter de la date de l'arrêté. Ils restent maîtres d'ouvrage des travaux à engager. Il leur appartiendra alors de faire réaliser les diagnostics et devis nécessaires, de choisir les entreprises et de veiller à ce que les travaux respectent les préconisations contenues dans l'arrêté d'utilité publique.

Pour les y aider, la ville de Sète a lancé une consultation pour retenir un opérateur en charge de les assister dans la mise en œuvre de ces travaux. Parallèlement, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (Opah) a été mise en place pour aider à leur financement (en fonction de chacune des situations particulières et du régime des aides défini par l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat).

Question/remarque n°2 :

La Mairie devrait organiser une réunion pour permettre [aux propriétaires] de connaître les aides éventuelles.

Réponse :

Le succès de l'Opération de restauration immobilière passera par l'adhésion de tous au programme de travaux prescrit. La commune est donc soucieuse d'instaurer la meilleure information et concertation possibles avec les propriétaires, ainsi qu'avec les locataires des logements concernés.

A cette fin, une réunion préalable au lancement de l'enquête publique a été organisée le 9 mars 2012. Un compte-rendu en a été diffusé dans l'ensemble des boîtes-à-lettres des immeubles concernés ainsi que sur le site internet de la ville.

Lorsque M. le Préfet rendra son avis sur l'utilité publique du projet, et dans le cas où celui-ci serait favorable, une seconde réunion sera organisée afin de présenter le contenu des

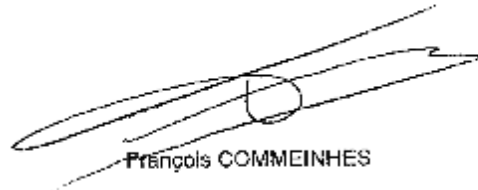
.../...

contre ses travaux ainsi que l'entretien de l'équipement qu'il sera possible d'obtenir.
demande de subventions qu'il sera possible d'obtenir.

Par ailleurs, une Maison de l'Habitat, lieu d'information sur le Programme de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés, devrait ouvrir ses portes à la fin de l'année 2013.

J'espère ainsi avoir pu vous apporter tous les éléments dont vous aviez besoin afin de rendre votre avis et vous prie, Monsieur le Commissaire enquêteur, d'agréer l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Maire



François COMMEINHES

V – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

V.1 – Conditions et réalisations de l'enquête

- A) La publication réglementaire a été faite. L'avis d'enquête largement diffusé, journaux, site internet, panneau affichage, Mairie, avis d'enquête publique sur chaque immeuble concerné. (voir dossier partie III et annexes). Toute la publicité a été faite suivant les prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 de Monsieur le Ministre de l'Environnement.
- B) Les pièces du dossier d'enquête, signés par le Commissaire Enquêteur étaient à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie.
- C) Les permanences du Commissaire Enquêteur se sont tenues aux jours et heures prescrites. Le Commissaire Enquêteur a reçu environ 25 personnes, 16 remarques ont été portées sur le cahier déposés.
- D) La participation à l'enquête a été très forte. Les propriétaires, les locataires sont conscients que les travaux doivent être réalisés. Ils sont favorables au projet, mais ils estiment qu'ils sont insuffisamment renseignés sur les aides financières qui peuvent leur être accordées.
- E) Monsieur MEGZILI Responsable du projet : Bureau Urbanisme de SETE, très disponible pendant l'enquête a reçu de nombreux propriétaires pour les renseignements complémentaires. Tous ont été très satisfaits et m'en ont fait part.

V.2 – Avis du Commissaire Enquêteur

J'ai visité les parties communes de tous les immeubles, les logements vacants déjà acquis par la Mairie, certains locataires ont ouvert leur porte. Je n'aurai jamais pensé que des personnes puissent vivre dans de telles conditions : habitat indigne et très dégradé.

- 1/ Présence d'humidité : abandon des immeubles non chauffés, fuites en toiture, infiltration dans les murs,
- 2/ Equipements sanitaires inexistantes ou hors normes,
- 3/ Façade altérée par des modifications des baies,
- 4/ Menuiseries dégradées (chassis fenêtre, porte escaliers),

5/ Escaliers à pente très raide et volées d'escaliers déformées

6/ Présence de petites pièces sans ouverture, souvent due à l'issue de divisions sauvages des logement,

7/ Fils électriques pendant partout dans les couloirs sur les façades

L'historique de la construction des immeubles Jean Jaurès explique cette situation. C'est avant 1844 que ces constructions ont été décidées, pour être réalisées en 1848 (parcellaire 5,85m ou 9m75). Par la suite, on construit des R+1 puis on élève à R+2. C'est l'arrêté du 1er avril 1876 qui porte obligation de créer des lieux d'aisance à l'égout. Il est facile d'imaginer les réaménagements que cela a suscité avec la création de "petits immeubles" en partie arrière.

Il est bien évident qu'il faudra effectuer des démolitions dans toutes les parties arrières. De même, la restauration des logements, chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, devra donner lieu a une redistribution afin de rendre les logements salubres, confortables, éclairées ventilées : logement avant et arrière en un seul logement transversal. L'amélioration de l'organisation des pièces techniques (WC, salle de bains) posera d'énormes problèmes.

La restauration prévue de ces immeubles tient compte de tous les documents réglementaires qui sont énumérés dans le dossier, et de tous les lois et décrets à respecter (voir dossier). Ce projet de réhabilitation est un chantier énorme, la valeur des biens est estimée par les domaines à 1 482 000 à la date du 16 décembre 2011.

L'ensemble des travaux à réaliser est de 1 481 200e pour les appartements.

Cette rénovation porte en particulier sur 9 T3 dont (1 très dégradé et indécents, 7 indécents), 8 T2 (5 indécents) , les autres devant être rénovés. L'ensemble de la rénovation porte sur 75 logements.

Il faut remarquer d'autre part que deux bâtiments sont classés en arrêté de péril. La ville de SETE a déjà réalisé des acquisitions par voie amiables et de préemption qui faciliteront la requalification immobilière de cet îlot.

Tous les Sétouais (non locataires, non propriétaires) qui ont consulté le dossier se sont déclarés favorables au projet mais ont fortement insisté pour que soit tenu compte du problème humain.

Les propriétaires et les locataires qui ont émis des avis sur le registre d'enquête publique (voir observations recueillies) sont favorables à cette opération, mais estiment qu'une évaluation des travaux devra être faite avant le début de l'opération, et surtout qu'ils voudraient connaître les aides qui leur seront accordées.

La ville de SETE a dressé le constat des insuffisances du parc de logement qui ne permet pas de satisfaire les besoins de la population : constructions neuves insuffisante, 1 600 dossiers en instance pour le parc locatif social, 8 160 logements, 37 % des résidences principales où se concentrent les situations d'habitat indigne et inconfort, 20 % de vacance sur 1 100 logements, 200 copropriétés sont reprises en difficulté, etc.....

Il a été également constaté une propension des bailleurs à procéder à une division excessive de leurs immeubles en petits logements, dans le cadre de rénovation de qualité médiocre qui ne prennent en compte ni des matériaux, ni de l'architecture à l'origine.

Devant ces constats la ville de SETE n'avait pas d'autre solution que de s'engager dans une démarche volontaire de renouvellement urbain du centre ville et d'en faire les orientations principales du PLH en cours de finalisation par la Communauté Thau Agglomération.

A la clôture de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a adressé au Maître d'ouvrage, Mairie de SETE un bilan des observations (voir courrier en annexe 11). Le Commissaire Enquêteur a posé 2 questions qui résumaient l'ensemble des demandes formulées par le public.

Question 1 :

Une évaluation des travaux doit avoir lieu en présence des propriétaires. Pourront-ils choisir les artisans pour excécuter ces travaux ?

Question 2 :

La Mairie devrait organiser une réunion pour permettre aux propriétaires de connaître les aides éventuelles.

Les réponses données (voir annexe 12) répondent à l'attente du public.

- **Après avoir constaté** : l'état des lieux (bâtiments en péril, dégradés.....) : l'ancienneté des immeubles construction de 1848 avec tentative des mise à l'égout en 1886.

- **Considérant** : que les travaux à réaliser dans les appartemnts pour une somme estimée à 1 481 200e rendront cet ilot habitable et aux normes.

- **Tenant compte** : que tous les sétois qui ont examiné le dossier sont dans l'ensemble favorable à l'opération, que les propriétaires et locataires ne s'opposent pas à cette opération mais sont dans l'ensemble prêts a y participer

- **Après avoir analysé** : les arguments irréfutables de la ville de SETE présenté pour la restauration de cet ilot.

- **Après avoir estimé** : qu'il a été tenu compte de toute la réglementation en vigueur

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération de Restauration Immobilière sur l'Ilot Jean Jaurès de la ville de SETE conformément aux articles L 313-4 et suivants.

Il recommande à la ville de SETE :

1/ De faire effectuer une nouvelle estimation des travaux avant de confier la réalisation des travaux à un organisme et d'en informer chaque propriétaire ou locataire (nouvelle visite des lieux en présence des propriétaires) car entre le moment où a été décidé la restauration, la constitution du dossier, l'enquête publique et la décision éventuelle du Préfet, de nombreux propriétaires ont effectué des travaux

2/ D'informer chacun : copropriété, propriétaire, locataire des aides qu'ils pourront obtenir car le DUP permet à la ville de SETE d'en prescrire l'exécution aux propriétaires concernés sous contrainte de délai.

3/ De prendre en compte les problèmes humains, l'essentiel étant celui du relogement futur ou de celui pendant les travaux. Il n'est guère possible d'avoir un référent préfectoral (demande Association Force Citoyenne), car c'est un problème municipal. Pourquoi pas un référent municipal ?

Il estime : après avoir rencontré tous les propriétaires, avoir constaté la confiance de ces derniers en Monsieur MEGZILI, Chef de Projet, qui les connaît tous, que ce dernier devrait être si cela est possible, l'interlocuteur pour mener à bien le projet, que le Maître d'Ouvrage (Mairie de SETE) a fourni les réponses aux questions posées par le public

A Montpellier, le
Le Commissaire Enquêteur
Bernard DEWINTRE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- **Après avoir constaté** : l'état des lieux (bâtiments en péril, dégradés.....) : l'ancienneté des immeubles construction de 1848 avec tentative des mise à l'égout en 1886.

- **Considérant** : que les travaux à réaliser dans les appartements pour une somme estimée à 1 481 200€ rendront cet îlot habitable et aux normes.
- **Tenant compte** : que tous les sétois qui ont examiné le dossier sont dans l'ensemble favorable à l'opération, que les propriétaires et locataires ne s'opposent pas à cette opération mais sont dans l'ensemble prêts à y participer
- **Après avoir analysé** : les arguments irréfutables de la ville de SETE présenté pour la restauration de cet îlot.
- **Après avoir estimé** : qu'il a été tenu compte de toute la réglementation en vigueur

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération de Restauration Immobilière sur l'Îlot Jean Jaurès de la ville de SETE conformément aux articles L 313-4 et suivants.

Il recommande à la ville de SETE :

1/ De faire effectuer une nouvelle estimation des travaux avant de confier la réalisation des travaux de la requalification des immeubles et d'en informer chaque propriétaire ou locataire.

2/ D'informer chacun : copropriété, propriétaire, locataire des aides qu'ils pourront obtenir car le DUP permet à la ville de SETE d'en prescrire l'exécution aux propriétaires concernés sous contrainte de délai.

3/ De prendre en compte les problèmes humains, l'essentiel étant celui du relogement futur ou de celui pendant les travaux. Il n'est guère possible d'avoir un référent préfectoral (demande Association Force Citoyenne), car c'est un problème municipal. Pourquoi pas un référent municipal ?

Il estime : après avoir rencontré tous les propriétaires, avoir constaté la confiance de ces derniers en Monsieur MEGZILI, Chef de Projet, qui les connaît tous, que ce dernier devrait être si cela est possible, l'interlocuteur pour mener à bien le projet, que le Maître d'Ouvrage (Mairie de SETE) a fourni les réponses aux questions posées par le public

A Montpellier, le
Le Commissaire Enquêteur
Bernard DEWINTRE

VI - ANNEXES

- 1) Délibération du Conseil Municipal de SETE du 27 mars 2012
- 2) Lettre désignation du Commissaire Enquêteur N°12000192/34 du 11 juillet 2012 par le Tribunal Administratif de Montpellier
- 3) Arrêté N2012-1-1853 du 9 août 2012 de Monsieur le Préfet du Languedoc Roussillon Préfet de l'Hérault
- 4) Certificat d'affichage – Affiches
- 5) Publication dans la presse : Midi Libre 15/08/2012 et le 05/09/2012 et dans l'Hérault du Jour le 15/08/2012 et le 05/09/2012
- 6) Plan Localisation de l'Ilot Jean Jaurès
- 7) Dossier concertation préalable du 9 mars 2012
- 8) Photocopie des registres d'enquête publique et lettres reçues
- 9) Certificat d'affichage
- 10) Réponse du Maître d'Ouvrage, ville de SETE