

**ENQUETE PUBLIQUE**

**Préalable à Déclaration d'Utilité Publique des travaux d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur 6 immeubles diffus situés dans les secteurs Quartier Révolution et Quartier Haut du centre-ville de Sète**

**PIECE N°1  
RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

Etabli le  
14 mai 2017  
par  
Richard AUGUET  
Commissaire Enquêteur  
Le Delta – 51 rue Charles Nungesser 34 130 Manguio

**PIECE N°2  
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Etabli le  
14 mai 2017  
par  
Richard AUGUET  
Commissaire Enquêteur  
Le Delta – 51 rue Charles Nungesser 34 130 Manguio

# PIECE N°1 - RAPPORT

## SOMMAIRE

### Titre I GENERALITES

#### Préambule

#### A - INTRODUCTION p 2

#### B - PROCEDURE D'ENQUETE

- 1 - Arrêtés administratifs p 3
- 2 - Publicité p 4
- 3 - Ouverture de l'enquête p 5
- 4 - Permanences du C.E p 5
- 5 - Mise à disposition du dossier d'enquête au public p 5
- 6 - Clôture de l'enquête p 6

#### C - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 1 - Mise à disposition du dossier d'enquête au C.E p 6
- 2 - Contacts et initiatives pris par le C.E p 6
- 3 - Visite des lieux p 7
- 4 - réunions p 7
- 5 - Difficultés particulières de l'enquête p 7

### Titre II L'enquête préalable à la D.U.P.

- 1 - Pièces mises à la disposition du public p 8
- 2 - Liste des observations et lettres reçues p 10
- 3 - Décompte des personnes reçues p 10
- 4 - Analyse des observations du public p 11
- 5 - Constatations du Commissaire-Enquêteur p 14
- 6 - Communication des observations écrites et orales p 15
- 7 - Certificat d'affichage p 24

## PREAMBULE

Pour alléger la présentation et la lecture du présent rapport, il est convenu que le **Commissaire-Enquêteur** sera ci-après désigné par l'abréviation **C.E.**

### Titre I GENERALITES

#### A - INTRODUCTION

Un traité de concession d'aménagement du Plan National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés et de la Rénovation Urbaine pour le centre ville de Sète (PNRQAD- centre-ville), en date du 16 avril 2013, a attribué la concession à la S.A. d'Equipement du Littoral de Thau (S.A. ELIT).

A ce titre, la S.A ELIT prend en charge les missions opérationnelles sur le périmètre concerné afin de poursuivre la procédure, notamment l'Opération de Restauration Immobilière (O.R.I.) de 6 immeubles diffus dans les secteurs Quartier Révolution et Quartier Haut. Les études ont identifiées, dans ces quartiers, que des immeubles en mauvais état abritaient des logements indignes, insalubres et dangereux pour la sécurité des personnes.

L'O.R.I. est une opération d'utilité publique visant la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition afin de transformer les conditions d'habitabilité des immeubles visés. Après une Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) elle rend les travaux obligatoires sur les immeubles les plus dégradés sous contrainte de délai.

#### B - PROCEDURE D'ENQUETE

##### 1 - Arrêtés administratifs :

Richard AUGUET, Architecte d.p.l.g, domicilié, le Delta 51 rue Charles Nungesser à 34130 - Mauguio, a été désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier, comme Commissaire Enquêteur chargé de conduire l'enquête publique préalable à Déclaration d'Utilité Publique des travaux d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur 6 immeubles diffus situés dans les secteurs Quartier Révolution et Quartier Haut du centre-ville de Sète, par la décision n° **E18000012/34 en date du 16 février 2018.**

Par la suite, les modalités de l'enquête ont été définies en accord avec le C.E. et fixées par l'arrêté du Préfet n° **2018-I-256** en date du **20 mars 2018.**

## **2 - Publicité :**

L'information et la sensibilisation du public à l'enquête ont été réalisées selon les modalités suivantes :

### **- l'arrêté du Maire :**

L'arrêté a été affiché sur les divers panneaux d'information de la mairie. Les lieux concernés par cet affichage sont annexés au « certificat d'affichage » signé par Monsieur François Commeinhes Maire de Sète.

### **- la publicité légale :**

La publicité par voie de presse, a été effectuée en deux parutions distinctes dans deux quotidiens locaux d'information.

Les différentes dates de passage sont reprises dans le tableau ci-après.

Rappel des dates d'enquête : du mardi 03 février 2009 au vendredi 06 mars 2009	<b>Midi Libre</b>	<b>La Gazette</b>	<b>commentaire particulier</b>
<b>1<sup>ère</sup> parution</b> Annonce de l'enquête	5 avril 2018	5 avril 2018	---
<b>2<sup>ème</sup> parution</b> Rappel de l'enquête	19 avril 2018	19 avril 2018	---

Afin de compléter l'information du public, la mairie et la S.A. ELIT ont repris l'information sur les supports suivants :

- Affichage en mairie, mairie annexe de la Corniche, mairie annexe Ile de Thau, centre technique municipal ;
- Lettre pour les personnes concernées par l'opération ;
- Affichage sur place.

### **3 - Ouverture de l'enquête :**

L'enquête a été ouverte par le C.E., le lundi 16 avril 2018. Le CE a apposé sa signature sur les pages du registre d'enquête et les éléments constituant le dossier.

Le C-E a paraphé et signé le registre d'enquête, ainsi que toutes les pièces mises à disposition le mercredi 26 février 2018.

Le registre d'enquête a été fourni par la préfecture.

### **4 - Permanences du Commissaire-Enquêteur :**

Afin de garantir la confidentialité des entretiens, le C.E. a pu recevoir le public dans un bureau situé au rez-de-chaussée de la mairie.

Conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral, la mairie de Sète a été le dépositaire du dossier de consultation destiné au public.

Conformément à l'article 4 de cet arrêté, les 3 permanences ont bien été tenues :

- |                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| 1° - lundi 16 avril 2018    | de 09 h 00 à 12 h 30 |
| 2° - mercredi 25 avril 2018 | de 13 h 30 à 17 h 00 |
| 3° - mercredi 2 mai 2018    | de 13 h 30 à 17 h 00 |

### **5 - Mise à disposition du dossier d'enquête au public :**

Le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête coté et paraphé par le C.E, ont été mis à la disposition du public pendant 17 jours consécutifs, du lundi 16 avril 2018 à 9h00 au mercredi 2 mai 2018 à 17h inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit :

- du lundi au vendredi : de 08h00 à 18h00
- le samedi de 09h00 à 12h00

## **6 - Clôture de l'enquête :**

A l'expiration du délai d'enquête, le mercredi 2 mai 2018, le registre d'enquête a été clos et signé par le C.E.

Le C.E a effectué lui même la numérotation et le repérage des différentes observations.

Par la suite, toutes les pièces du dossier d'enquête ont été remises à la Préfecture de l'Hérault.

## **C - DEROULEMENT DE L'ENQUETE :**

### **1 - Mise à disposition du dossier d'enquête au Commissaire-Enquêteur :**

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du commissaire enquêteur le 26 février 2018.

### **2 - Contacts et initiatives pris par le Commissaire-Enquêteur :**

Le C-E s'est rapproché de la S.A ELIT, représentée par M. Yacine Meghzili, pour recueillir les renseignements nécessaires à la compréhension du dossier, le 2 mars 2018. Un point a été fait sur le contenu du dossier soumis à enquête.

Il a été aussi mis à la disposition du public les études architecturales portant sur les travaux à entreprendre immeuble par immeuble ; en complément des fiches succinctes figurant dans la dossier de présentation.

M. Meghzili de la société S.A. ELIT est venu déposer les études architecturales détaillant, immeuble par immeuble, les interventions projetées. Le C-E a décidé de les conserver pour mieux répondre au public. Ces études ont été jointes au dossier d'enquête. Des copies ont été fournies notamment au syndic de l'immeuble rue Carausane.

La personne chargée de l'opération au niveau communal, M. Meghzili Chef de Projet du Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, a assuré la liaison avec le commissaire enquêteur pour ce qui concerne l'organisation de l'enquête. Je lui ai fait parvenir par email un questionnaire à la suite de la première permanence. Il y a répondu avec pertinence, ce qui a permis au CE de répondre aux interrogations du public.

### **3 - Visite des lieux :**

Le 2 mars 2018, le C-E s'est rendu sur le site à fin de situer plus précisément les immeubles concernés et les situer dans leur contexte urbain.

Vu de l'extérieur les immeubles présentent un état correspondant aux descriptions faites dans le rapport.

Je n'ai pas pénétré dans les parties communes ni les parties privatives.

### **4 - Difficultés particulières de l'enquête :**

Le nombre et la durée des permanences n'ont fait l'objet d'aucune remarque auprès du C-E qui estime pour sa part, que les dispositions prises ont permis de recevoir correctement le public.

A l'ouverture de l'enquête le dossier n'était pas complet ; il manquait les certificats d'affichages et les parutions dans la presse. Au cours de la matinée ces documents ont pu être joint au dossier : certificats d'affichage de la mairie et parutions.

Une coquille dans la date de la troisième permanence s'est glissée dans l'arrêté préfectoral et dans les publications dans la presse.

En effet il était indiqué : troisième permanence le mardi 2 mai 2018 ; ors le 2 mai est un mercredi.

Néanmoins cette coquille n'a pas nuit à l'information correcte du public qui s'est présenté le mercredi 2 mai pendant la permanence.

Plusieurs personnes ont fait état d'un problème de courrier non reçu. M. Meghzili de la sa ELIT m'a indiqué qu'il a utilisé les adresses figurant sur les matrices cadastrales. Les courriers ont été envoyés en courrier simple, l'accusé de réception n'étant pas obligatoire.

Néanmoins, l'affichage sur les lieux et les relations entre copropriétaires, ont permis que l'information circule normalement.

Une erreur de mise en page dans le dossier de présentation a été relevée au chapitre VI - Appréciation sommaire des dépenses

§ 1 - Appréciation des dépenses d'acquisition/estimation de la valeur des immeubles avant restauration

L'appréciation de France Domaine n'y figure pas. Mais on la retrouve au :

§ 2 - Appréciation sommaire des dépenses de travaux/Estimation sommaire du coût des restaurations

Sous forme d'un tableau.

Cette erreur de position du tableau dans la mise en page n'est pas rédhibitoire pour la compréhension du dossier. En effet, on comprend rapidement qu'il s'agit de l'estimation de France Domaine : par le libellé des colonnes du tableau et par le montant des estimations.

## Titre II

### L'enquête préalable à la D.U.P.

#### **1 - Pièces mises à la disposition du public :**

Le dossier mis à la disposition du public comportait les pièces suivantes :

- Un registre d'enquête publique ;
- les documents administratifs généraux :
  - Arrêté Préfectoral : n° 2018-I-256 du 20 mars 2018;
  - Avis d'enquête : affiche ;
  - Désignation du commissaire enquêteur : décision du Tribunal Administratif de Montpellier n° E 18000012/34 du 16 février 2018;
  - Photos et Certificat d'affichage de la mairie de Sète du 02/05/2018;
  - Publicité réglementaire dans la presse locale :
    - Midi Libre (2 parutions) ;
    - La Gazette (2 parutions).
  - Plan de localisation;
  - Délibération du conseil municipal ;
  - Attestation d'envoi des courriers individualisés aux copropriétaires ;
  - Dossier d'enquête PNRQAD Quartier Révolution et Quartier Haut ;
  - Fiches des travaux envisagés par immeuble ;
  - Courriers reçus : 4.

- le dossier « **PNRQAD du quartier Révolution et quartier Haut à Sète** », comportant :

- 1 Notice explicative**
- 2 Plans de situation, de délimitation et de localisation**
- 3 Situation d'occupation des immeubles**
- 4 Dispositions générales applicables aux travaux**
- 5 Prescriptions particulières : programme global des travaux par immeuble.**
- 6 Appréciation sommaire des dépenses**
- 7 Délais d'exécution**

Toutes les pièces énumérées ci-dessus ont été visées et signées par le C.E au fur et à mesure de leur mise à disposition et/ou de leur édition.

## **2 - Liste des observations et lettres reçues :**

Observations consignées sur le registre:

01 – Mme Michèle Prat

Lettres reçues pendant l'enquête :

1 - 23 avril 2018 Courrier de M. TeyssierGaudet : 10 rue Révolution

2 – 23 avril 2018 Courrier du Syndic L'Adresse : 4 rue Révolution

3 – 23 avril 2018 Courrier du Syndic L'Adresse : 10 et 10bis rue Révolution

4 – 25 avril 2018 Courrier Mme et M. Favard : 1 rue Caraussane

Lettre reçue après la clôture de l'enquête :

AUCUNE

Appel téléphonique reçu pendant l'enquête :

1 – 24 avril 2018 Appel anonyme d'un copropriétaire ( ? ) rue Caraussane.

Appel téléphonique reçu après la clôture de l'enquête :

AUCUN

Autres documents déposés :

AUCUN

## **3 - Décompte des personnes reçues :**

Permanence 1 : 16 avril 2018 - 9 personnes

Mme et M. Laujin et Mme et M. Favard : copropriétaires 1 rue Caraussane

Mme Bourelly et M. Teyssier-Gaudet : copropriétaires 10 rue Révolution

Mme Couderc : propriétaire 15 rue Caraussane

M. Cronier : copropriétaire 3 rue Caraussane

Mme Prat : (observation n° 1)

Permanence 2 : 25 avril 2018 – 9 personnes

Mme Gorgeret Syndic agence Laurito immeuble rue Caraussane et Mme Cronier,

Mme et M. Caponi, Mme Laujin et Mme Roméo : copropriétaires rue Caraussane

Mme Olsina : copropriétaire 5 rue Caraussane

M. responsable en charge du dossier à la mairie de Sète

M. Meghzili chargé d'opération pour ELIT sa

Permanence 3 : 2 mai 2018 – 4 personnes

Mme Laujin : copropriétaire 1 rue Caraussane  
M. Meghzili chargé d'opération pour ELIT sa  
Mme Ebbdji : copropriétaire 5 rue Caraussane  
M. Paris : copropriétaire 1 rue Caraussane

#### **4 - Analyse des observations du public :**

##### **A - Constat :**

L'enquête publique a permis de recueillir 1 remarque écrite, de réaliser 13 entretiens et de recueillir 4 courriers. Cette participation suppose que la population s'est sentie concernée par l'enquête notamment pour l'immeuble rue Caraussane.

*Observation :*           **01**  
*Courrier:*               **04**  
*Entretien :*             **13**

L'ensemble des observations, lettres reçues et entretiens sont des remarques qu'il est possible de regrouper par thème afin d'en faciliter l'analyse et émettre un avis (type des demandes par catégorie et n° des entretiens ou observation ou courriers) :

- A - *Observation, entretiens ne concernant pas l'enquête : observation n°1 et entretiens n° 3, n° 5*
- B - *Entretiens, avec le maître d'ouvrage ou son représentant : n°8, n°9 et n°11*
- C - *Entretiens, courriers informant que des travaux sont déjà réalisés ou en cours : entretiens n°2 et courriers n°1, n°2 et n°3*
- D - *Entretiens formulant des interrogations sur la procédure, les suites à donner: entretiens n°1, n°4, n°6, n°7, n°12 et n°13*
- E - *Entretien divers: entretien n°10, courrier n°4*

## **B - Avis du C-E :**

- *Catégorie A : Observation, entretiens ne concernant pas l'enquête observation n°1 et entretiens n° 3, n° 5*

Observation n°1 – Entretien n°5 : Mme Prat, qui habite au 15 rue Caraussane fait une observation sur le registre après un entretien. Elle ne réside pas dans l'immeuble concerné rue Carausanne. Son observation porte sur le projet d'aménagement urbain de la rue qui est hors enquête. Toutefois elle est d'accord pour une réhabilitation de l'immeuble 1, 3 et 5 rue Caraussane.

Entretien n°3 : Mme Couderc, qui habite 15 rue Caraussane, pensait que l'enquête portait sur l'aménagement urbain de rue Caraussane.

*Avis du C-E : Ces observations ne peuvent pas être prises en compte.*

- *Catégorie B : Entretiens, avec le maître d'ouvrage ou son représentant : n°8, n°9 et n°11*

Entretien n° 8 : La personne en charge du dossier au service d'urbanisme apporte les courriers reçus et informe sur le contenu du projet d'aménagement de la rue Caraussane.

Entretien n°9 et n°11 : M. Meghzili, complète le dossier avec les fiches de travaux immeuble par immeuble et donne des précisions sur l'assistance que peut donner ELIT sa lors des assemblées de copropriété.

*Avis du C-E : Ces informations ont été utiles pour donner des précisions au public.*

- *Catégorie C : Entretiens, courriers informant que des travaux sont déjà réalisés ou en cours : entretiens n°2 et courriers n°1, n°2 et n°3*

Entretien n°2 : Mme Bourelly et M. Teyssier-Gaudet copropriétaires au 10 rue Révolution, indiquent que l'immeuble est en bon état sauf en ce qui concerne la façade. Ils sont d'accord pour la rénover.

Courrier n°1 : M. Teyssier-Gaudet réitère par écrit ses dires, à savoir : que le plupart des logements ont été rénovés par des copropriétaires occupants et que les parties communes font l'objet de travaux notamment la toiture au mois de mai 2018.

Courrier n° 2 et n°3 : Il s'agit de compte rendu d'assemblée de copropriété pour le 4 et 10et10bis rue Révolution, écrits par le Syndic L'Adresse.

*Avis du C-E : Les études architecturales devraient être reprise et réactualisées pour tenir compte :*

- *des travaux déjà entrepris par les propriétaires ;*
- *de l'évolution du coût de la construction.*

*Plus généralement la délais entre la réalisation des études architecturales et la mise à l'enquête est trop importante pour que n'apparaisse pas des incohérences.*

*Deux cas se présentent :*

1 - Le 10-10bis rue Révolution : les dirent de Mme Bourelly et M. Teyssier-Gaudet sont confortés par le compte rendu de l'assemblée de copropriété. La copropriété semble décidée à réaliser les travaux complémentaires prescrits.

2 – Le 4 rue Révolution : les travaux entrepris par la copropriété, au vu du compte rendu de l'assemblée de copropriété, sont très en de ça des travaux nécessaires.

Il reste une interrogation sur la volonté des copropriétaires à réaliser les travaux prescrits.

- Catégorie D : *Entretiens* formulant des interrogations sur la procédure, les suites à donner: entretiens n°1, n°4, n°6, n°7, n°12 et n°13

Entretien n°1 : Mme et M Laujin et Mme et M. Favard : copropriétaires 1 rue Caraussane

Après avoir évoqué des problèmes d'information (courriers non reçus), ils posent plusieurs questions sur le déroulement de la procédure et les aides possibles pour effectuer les travaux.

Entretien n°4 : M. Cronier copropriétaire eu 3 rue Caraussane, s'informe sur le déroulement de l'enquête et souhaite que les travaux soient entrepris.

Entretien n°6 : Mme Gorgeret représentant le syndic Agence Laurito pour l'immeuble rue Caraussane, Mme Cronier, M et Mme Caponi, Mme Laujin, Mme Roméo (représentant sa mère)

Entretien n°7 : Mme Olsina copropriétaire au 5 rue Caraussane, est d'accord pour que les travaux soient entrepris rapidement.

Entretien n°12 : Mme Zebdji copropriétaire 5 rue Caraussane, s'informe sur le déroulement de l'enquête et s'inquiète des coûts.

Entretien n°13 : M. Panis copropriétaire 1 rue Caraussane , s'informe sur le déroulement de l'enquête et s'inquiète des coûts.

*Avis du C-E : J'ai dressé un questionnaire reprennant ces interrogations que j'ai soumis au Maître d'Ouvrage (M. Meghzili) qui y a répondu point par point. Ces réponses ont été retransmises lors de la deuxième permanence.*

*Lors de l'entretien N°6 j'ai suggéré au Syndic de provoquer une assemblée de copropriété à fin de définir un calendrier des travaux. J'ai remis une copie de la fiche travaux de l'immeuble.*

*De façon générale il y a une méconnaissance du public et du syndic sur les enjeux de la procédure notamment avec l'obligation de faire sous délais de 18 mois. Je les ai éclairés sur ces points. La copropriété semble décidée à réaliser les travaux prescrits.*

- Catégorie E : Entretien divers: entretien n°10, courrier n°4, appel téléphonique 1

Entretien n°10 : Mme Laujin copropriétaire 1 rue Caraussane, demande une copie de la fiche travaux pour l'immeuble.

Courrier n°4 : M. Favard copropriétaires 1 rue Caraussane, contestent l'état des travaux décrit dans le compte rendu du conseil municipal, mais néanmoins souhaitent que des travaux soient entrepris. Ils soulignent une incohérence dans la rapport à la page 32.

Appel téléphonique : anonyme, portant sur la présence gênante des affiches signalant l'enquête publique.

*Avis du C-E : J'ai demandé à la Mairie de faire une copie de la fiche travaux pour Mme Laujin.*

*J'ai répondu, plus haut, à l'erreur de mise en page de la page 32.*

### **5 - Constatations du Commissaire-Enquêteur :**

Les copropriétés rue Caraussane, ainsi que celle du 4 rue Révolution et 10-10bis rue Révolution se sont manifestées, indiquant une volonté de réaliser des travaux.

Pour la copropriété 31 rue Révolution, une étude plus approfondie a été menée sur l'immeuble en janvier 2017, sans aucun résultat au jour de l'enquête. La procédure engagée est donc justifiée.

Pour les copropriétés 20 rue Révolution et 22 rue Fraternité, aucun copropriétaire ne s'est manifesté.

L'information du public par simple courrier n'est pas suffisant, au vu des remarques pour défaut de réception, faites pendant l'enquête. L'affichage a pallié à cet inconvénient.

Un volet portant sur les aides et subventions pour réaliser les travaux, manque dans le dossier même s'il n'est pas prévu par les textes encadrant la procédure. C'est un questionnement qui est revenu à chaque entretien.

D'autres remarques portent sur la tonalité du courrier adressé aux copropriétaires. Il est jugé agressif. Un remaniement de la formulation est souhaitable.

Enfin, j'ai constaté que les syndics ignorent la procédure de l'enquête menée et ses conséquences pour leurs copropriétaires. Leur rôle de conseil est en défaut de ce point vue.

Les conclusions du Commissaire-Enquêteur font l'objet d'un document distinct (**pièce 2**), joint parallèlement au présent rapport (pièce 1).

## **6 – Communication des observations écrites et orales :**



## ANNEXE

De communication des observations écrites ou orales recueillies dans le registre et des courriers, documents adressés ou remis au commissaire enquêteur

Liste des observations consignées sur le registre :

16 avril 2018 Mme Michèle Prat : d'accord pour la rénovation de l'immeuble rue Caraussane.

Observations orales reçues pendant les permanences :

**Permanence du 16 avril 2018 :**

- 1 - Mme et M Laujin et Mme et M. Favard : copropriétaires 1 rue Caraussane
- souhaitent avoir accès aux fiches de travaux prévus établis par In Situ ;
  - souhaitent connaître s'il existe des subventions pour les travaux ;
  - souhaitent savoir si une évaluation des domaines existe ;
  - indiquent que certains propriétaires n'ont pas reçus de courrier.

Avis du commissaire enquêteur : J'ai établi une liste de questions à poser au maître d'ouvrage qui m'a répondu point par point.

- 2 - Mme Bourelly et M. Teyssier-Gaudet : copropriétaires 10 rue Révolution
- souhaitent connaître s'il existe des subventions pour les travaux ;
  - indiquent que depuis la visite effectuée par In Situ, des travaux ont été entrepris par la copropriété ;
  - le montant estimés des travaux leur paraît excessif ;
  - le ton du courrier est jugé agressif et comminatoire.

Avis du commissaire enquêteur : Je leur ai demandé de me communiquer les PV d'assemblée de copropriétaires pour visualiser les travaux faits ou prévus.

- 3 - Mme Couderc: propriétaire 15 rue Caraussane
- s'informe sur l'enquête;

Avis du commissaire enquêteur :

- 4 - M. Cronier : copropriétaire 3 rue Caraussane
- s'informe sur l'enquête et souhaite que les travaux soient entrepris.

Avis du commissaire enquêteur :

- 5 - Mme Prat : propriétaire 15 rue Caraussane
- s'informe sur l'enquête.

Avis du commissaire enquêteur : Il y a eu confusion avec le projet de la mairie portant sur l'autre coté de la rue Caraussane.

**Permanence du 25 avril 2018 :**

6 - Mme Gorgeret représentant le syndic Agence Laurito pour l'immeuble rue Caraussane, Mme Cronier, M et Mme Caponi, Mme Laujin, Mme Roméo (représentant sa mère)

- s'informent des suites données à l'enquête ;
- indiquent une erreur sur l'arrêté de l'enquête : le 2 mai est un mercredi et non un mardi.

Avis du commissaire enquêteur : j'ai remis à cette occasion les fiches des travaux immeuble par immeuble établies par In Situ. J'ai donné les réponses fournies par le maître d'ouvrage, aux questions posées à la permanence précédente.

L'erreur sur le jour de la semaine est sans conséquence pour l'information du public.

7 - Mme Olsina copropriétaire 5 rue Caraussane

- s'informent des suites données à l'enquête ;
- est d'accord pour que des travaux soient entrepris rapidement.

Avis du commissaire enquêteur : Il y a une méconnaissance des enjeux de la procédure.

8 - M. en charge du dossier au service urbanisme de la ville de Sète

- apporte des courriers reçus;
- informe sur le projet de l'autre côté de la rue Caraussane.

Avis du commissaire enquêteur :

9 - M. Meghzili chargé d'opération pour ELIT sa

- répond à une erreur de mise en page dans le dossier : l'estimation des domaines est sous un intitulé erroné.

Avis du commissaire enquêteur : L'estimation des domaines figure en fin de dossier. J'ai apporté des précisions au public sur ce point.

**Permanence du 2 mai 2018 :**

10 - Mme Laujin copropriétaire au 1 rue Caraussane

- n'a pas reçu la fiche travaux de l'immeuble établie par In Situ.

Avis du commissaire enquêteur : Le syndic devait diffuser les documents auprès des co propriétaires ; j'ai demandé à la mairie de lui en donner une copie directement.

11 - M. Meghzili chargé d'opération pour ELIT sa

- apporte la deuxième parution dans les journaux ;
- il indique qu'il peut être présent lors des assemblées de co propriétaires pour informer sur l'appui que peut fournir ELIT sa.

Avis du commissaire enquêteur :

12 - Mme Zebdji copropriétaire 5 rue Caraussane

- s'informe sur les suites de l'enquête;
- envisage de vendre pour ne pas avoir à assumer la charge des travaux.

Avis du commissaire enquêteur :

13 - M. Panis co propriétaire 1 rue Caraussane

- s'informe sur les suites de l'enquête;
- envisage de vendre avant les travaux.

Avis du commissaire enquêteur :

Documents remis ou reçus :

1 - 23 avril 2018 Courrier de M. TeyssierGaudet 10 rue Révolution  
- Il fait part des travaux déjà réalisés dans la copropriété qui ne justifient pas cette procédure.

2 – 23 avril 2018 Courrier du Syndic L'Adresse 4 rue Révolution  
- Il fait part des travaux déjà réalisés dans la copropriété qui selon lui ne justifient pas la procédure engagée.

3 – 23 avril 2018 Courrier du Syndic L'Adresse 10 et 10bis rue Révolution  
- Il fait part des travaux déjà réalisés dans la copropriété qui selon lui ne justifient pas la procédure engagée.

4 – 25 avril 2018 Courrier Mme Favard et M. Favard copropriétaires 1 rue Caraussane  
- Contestent l'état de l'immeuble, mais indiquent qu'ils souhaitent que des travaux soient entrepris.

Email reçus pendant l'enquête :

*Voir mails échangés avec M. Meghzili.*

Appels téléphoniques reçus pendant l'enquête :

1 – 24 avril 2018 Appel anonyme d'un copropriétaire ( ?) rue Caraussane se plaignant des affiches collées intempestivement selon lui.

Un échange de mail avec M. Meghzili, répondait à ces interrogations, voir page suivante.

**De :** contact site [mailto:contact@auguet-architecte.fr]  
**Envoyé :** lundi 16 avril 2018 18:25  
**À :** Yacine MEGHZILI <Yacine.MEGHZILI@saelit.net>  
**Objet :** Re: [INTERNET] 6 immeubles diffus - projet arrêté d'ouverture d'enquête publique

Bonjour,

Suite à cette première permanence où j'ai reçu des co propriétaires du 1 rue Caraussane te 10 rue Révolution:

- 1 - plusieurs personnes m'indiquent qu'elles n'ont pas reçu de courrier à leur nom les avertissant de l'enquête; pouvez-vous me fournir la copie des courriers adressés ? Les courriers n'ont-ils pas été envoyés en AR?
- 2 - plusieurs personne me demandent à quoi correspondent les montants estimés des travaux : il me serait utile de disposer des comptes rendus des visites qui ont donné lieux au chiffrage des travaux;
- 3 - est-ce qu'une évaluation des domaines a été faite pour chaque logements en vu d'une expropriation ?
- 4 - si dans une co propriété un ou deux propriétaires ne veulent entamer de travaux, est-ce que l'expropriation se fera logement par logement ou sur l'ensemble de la copropriété? et si la municipalité acquière ces logements les travaux seront répartis au vu des millièmes appliqués pour chaque propriétaire ?
- 5 - aux sujets des subventions possibles pour les travaux futurs pouvez-vous m'indiquer quels pourcentages sont envisageables ?
- 6 - il apparaît notamment sur l'immeuble 10 rue Révolution, que d'importants travaux vont être réalisés par la copropriété (notamment laToiture), le syndic doit me remettre les comptes rendus des assemblés indiquant les travaux votés et un calendrier de travaux complémentaires : réseaux EP/EU, façade. Par ailleurs 6 appartements sur l'ensemble ont été rénovés. Dans ce cas précis, la procédure n'a pas lieux d'être.
- 7 - le choix des immeubles entrant dans cette procédure est fait sur quels critères ? car il y a beaucoup d'autres immeubles vétustes, ceci pour répondre à la question du public : "pourquoi nous";
- 8- un co copropriétaire du 1 rue Caraussane m'indique qu'il y a un local en contrebas de son logement qui n'a pas été pris en compte.
- 9 - les co propriétaires du 1 rue Caraussane indiquent qu'il y a 3 cages d'escaliers avec des n° postaux différents et que la cage n°1 est bien tenue au contraire de la cage n°2 et 3.

Cette enquête suscite beaucoup d'inquiétudes pour les propriétaires occupants notamment au vu des estimations de coût de travaux.

Cordialement



[fiche immeu...pdf \(710 Ko\)](#)



[fiche immeu...pdf \(485 Ko\)](#)



[fiche immeu...pdf \(844 Ko\)](#)



[fiche immeu...pdf \(420 Ko\)](#)



[fiche immeu...pdf \(408 Ko\)](#)

Bonjour,

En réponse à vos questions :

- 1/ L'envoi de courriers informant les propriétaires de l'ouverture de l'enquête publique n'est pas réglementairement obligatoire. Nous ne les avons donc pas envoyés en AR. Les noms et adresses des envois sont ceux des propriétaires figurant au cadastre, qui n'est malheureusement actualisé à l'instant T. Effectivement, nous avons des personnes ayant vendu leur bien qui nous ont informé ne plus en être propriétaire et ceux depuis plus d'un an.
- 2/ les estimations des montants de travaux sont donnés à titre indicatif sur la base de ratio par le bureau d'études. Les montants sont à confirmer ensuite par les propriétaires par des devis entreprises sur la base du projet de restauration immobilière que le syndicat des copropriétaires aura retenu. Vous trouverez ci-joint les fiches immeubles élaborées par le bureau d'études qui nous a accompagné dans la définition du dossier d'enquête.
- 3/ A ce stade, seule une estimation globale et sommaire a été produite par le service des Domaines. En début d'opération, nous n'envisageons pas d'expropriation ou d'acquisitions amiables. Ce seront les résultats du travail avec les copropriétés sur leur projet de réhabilitation (faisabilité – chiffrage – calcul des subventions mobilisables) qui permettra à chacun des copropriétaires de se prononcer sur sa capacité à assumer la charge financière correspondante et donc son souhait de se maintenir ou pas dans l'immeuble. Les propriétaires sont alors libres de vendre leur bien (à un particulier ou à la saelit). En toute fin du process, nous pourrions recourir à l'expropriation...mais ce n'est l'objet de l'opération.
- 4/ Si un propriétaire ne souhaite ou ne peut faire les travaux, il a la possibilité de vendre son lot à un particulier qui connaîtra le montant des travaux de parties communes (voire de parties privatives) et les subventions qu'il pourra obtenir. Dans certains cas (par exemple si le bien doit être amputé d'une partie de sa superficie, supprimer ou réuni avec un autre...) SAELIT pourra se porter acquéreur. L'expropriation arrive en fin de parcours si aucune issue amiable n'a pu être trouvée. Dans ce cas, seuls les biens concernés sont acquis ou expropriés : SAELIT assumera alors les travaux de copropriété au prorata des millièmes de copropriété correspondant au(x) lot(s) en question. Le reste des copropriétaires assumant la charge leur incombant.
- 5/ Plusieurs cadres de subventionnement existent :
  - Aide à la façade (40% des travaux dans la limite de 12000€)
  - Aide aux parties communes de 40 à 60% des travaux en fonction de l'état de dégradation des parties communes
  - Aide aux parties privatives en fonction du souhait du propriétaire de conventionner son logement avec l'ANAH ou pas (par exemple environ 50% pour un engagement de modération des loyers pendant 9 ans)
- 6/ Si une copropriété envisage de faire les travaux, c'est une bonne nouvelle. Nous vérifierons qu'ils apportent bien une amélioration à l'immeuble et pourrions leur apporter les subventions auxquelles ils devraient prétendre.
- 7/ En 2010, une étude de repérage a identifié plus de 85 immeubles à restaurer dans le centre ancien de Sète. Ceux-ci en font partie. 40 ont été concernés par la DUP Ile Sud (2011), 10 par la DUP Jean Jaurès (2013), 4 par la DUP Saint Louis (2014), 16 par la DUP 16 immeubles diffus (2015) et maintenant 6 autres dans le cadre de cette nouvelle DUP. La stratégie municipale consiste dans un 1<sup>er</sup> temps à une incitation des propriétaires avec un régime d'aides à la rénovation (depuis 1998). Dans un 2<sup>ème</sup> temps si malgré les aides, les propriétaires n'ont pas entamé de travaux, nous passons à la phase coercitive. Ce que nous faisons aujourd'hui sur ces 6 immeubles. La 3<sup>ème</sup> et dernière phase et l'acquisition foncière (par voie amiable ou d'expropriation) si le propriétaire ne souhaite pas faire ou ne peut pas faire les travaux.
- 8 et 9/ Est concernée l'unité cadastrale AO510 qui comprend les 1, 3, 5 Carausane. Le local en contrebas du 1 fait partie de la parcelle.

En espérant avoir répondu à vos questions et avoir apporté des éléments à même d'éclairer les propriétaires des immeubles concernés.

Cordialement  
Yacine MEGHZILI  
SAELIT  
Chargé d'opérations  
Rénovation centre ancien Dégradé  
06 65 56 40 51

## 7 – Certificat d'affichage

*Service Aménagement et 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 **sete**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE DE 6 IMMEUBLES DIFFUS**

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

### **CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

Le Maire de la Ville de Sète, François COMMEINHES.

Certifie avoir fait procéder le 30 avril 2018, dans la Commune, aux lieux et places accoutumées, à l'affichage de :

#### **L’avis d’ouverture de l’enquête publique préalable à la DUP relative à l’opération de restauration immobilière 6 immeubles diffus**

L'affichage effectif a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête sur les sites suivants :

- Sur les lieux publics suivants en centre ville
  - ▣ Hôtel de Ville (place Léon Blum)
- Sur les lieux publics suivants excentrés :
  - ▣ Mairie annexe de la Corniche,
  - ▣ Mairie annexe de l'île de Thau
  - ▣ Centre Technique Municipal, 815 quai des Moulins
- Sur les façades des immeubles de l'îlot concernés par la DUP de restauration immobilière.

Fait en Mairie, Sète le 02 mai 2018

Le Maire

François COMMEINHES

*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*

**Rapport établi à Mauguio, le 14 mai 2018**

Le Commissaire-Enquêteur  
**Richard AUGUET**

## PIECE N°2 - CONCLUSIONS

### PREAMBULE

Les présentes « Conclusions du Commissaire-Enquêteur » sont relatives à l'enquête publique Préalable à Déclaration d'Utilité Publique des travaux d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur 6 immeubles diffus situés dans les secteurs Quartier Révolution et Quartier Haut du centre-ville de Sète.

Elles complètent le « Rapport du Commissaire-Enquêteur », pièce 1 de l'enquête publique.

### CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE - ENQUETEUR

#### **Le Commissaire-Enquêteur constate :**

- que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions acceptables ;
- que le public a été correctement informé sur l'enquête ;
- que trois permanences ont été tenues ;

**Le Commissaire-Enquêteur** après avoir parcouru le site concerné et analysé toutes les pièces du dossier soumis à l'enquête publique **considère :**

- que le bien fondé de la procédure de D.U.P. est justifié ;
- que le délais entre les études préparatoire (études architecturales) et l'enquête, est trop long ;
- que le volet des prescriptions particulières du dossier d'enquête n'est pas à jour car des travaux ont d'ors et déjà été entrepris pour certains cas ;
- qu'il manque un calendrier plus précis des travaux à entreprendre ;
- que la nécessité des travaux notamment pour assurer la sécurité des personnes et l'urgence sociale de ces projets, sont fondés ;
- qu'au delà d'un simple aspect d'embellissement de la ville (rénovation des façades), il y a un véritable projet de rénovation en profondeur des rues concernées, en conservant la population en place.

En complément et à titre de recommandations, je suggère :

- De réactualiser les études architecturales pour les propriétaires ayant entrepris des travaux ;
- De mettre en place des réunions d'informations ciblées pour les propriétaires et locataires notamment pour les informer plus précisément sur les aides et subventions mises en place pour réaliser les travaux.

**qu'en conclusion des remarques et du point de vue personnel formulé dans le rapport et les présentes conclusions, celui-ci peut émettre un :**

**AVIS FAVORABLE**

sur le dossier relatif à l' enquête publique Préalable à Déclaration d'Utilité Publique des travaux d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur 6 immeubles diffus situés dans les secteurs Quartier Révolution et Quartier Haut du centre-ville de Sète.

**Conclusions établies à Mauguio, le 14 mai 2018.**

Le Commissaire-Enquêteur  
**Richard AUGUET**