.DEPARTEMENT DE LA LOZERE

COMMUNE DE MENDE

_____

ENQUETE PUBLIQUE

_____

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE D'UNE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBLIERE (ORI) DANS LE CENTRE ANCIEN DE MENDE SECTEUR MAZEL-LIBERTE-NOTRE DAME.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur
M. Hubert CAYREL
13, les genêts
48100 MARVEJOLS
Tél : 04 33 32 04 98

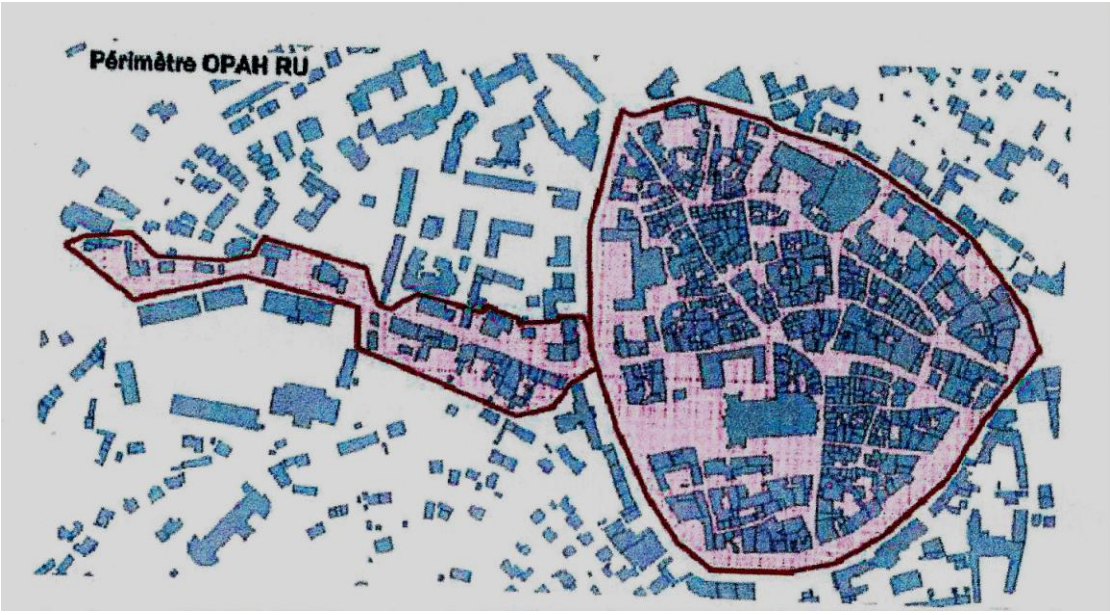
Novembre/décembre 2017

PREAMBULE

Dans le cadre de l'opération de réhabilitation (OPAH) mise en place par la communauté de communes cœur de Lozère sur l'ensemble des communes la composant, pour la période 2016-2020, les pouvoirs publics ont décidés d'engager deux démarches très structurées au niveau de l'habitat privé.

Une étude stratégique d'Opah et Opah-ru a été finalisée en 2016 avec cadrage des objectifs réalisé et démarrage de la phase opérationnelle en 2017 après signature d'une convention entre état, l'Anah, la communauté de communes et le département. Elle prévoit la mise en place d'une Opah-ru sur le périmètre du centre de Mende accompagnée d'une première Ori.

L'Opah de Renouvellement Urbain couvre l'avenue Foch et le centre ancien délimité par les boulevards Lucien Arnault/ Théophile Roussel/ Henri Bourillon/ Soubeyran de la commune de Mende.



L'OPAH-RU est une opération incitative qui met à la disposition des propriétaires occupants et bailleurs des aides financières attribuées par les pouvoirs publics, pour réaliser des travaux de réhabilitation de leur bien immobilier.

Les pré-études opérationnelles ont mis en évidence les limites d'une opération incitative quant à la réhabilitation d'immeubles très dégradés et ont confirmés l'intérêt de compléter le volet incitatif de l'OPAH-RU par un volet coercitif pour éradiquer les immeubles les plus vétustes en situation de blocage par **l'Opération de Restauration Immobilière (ORI).**

SOMMAIRE

I- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A- GENERALITES

- Objet de l'enquête

-L'opération de restauration Immobilière (ORI).

- Cadre juridique

B- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- Désignation du commissaire enquêteur

-Préparation de l'enquête

-L'information du public

-Le dossier d'enquête

-Examen de la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière (ORI)

-Déroulement de l'enquête- Visite des lieux

- Clôture de l'enquête

C- LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

- Analyse des observations du public

- Observations et remarques sur le déroulement de l'enquête

II- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-Rappel de la nature et de l'objet de l'enquête

-Etude bilancielle

-Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur.

III- DOCUMENTS ANNEXES

1-RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

A-GENERALITES

-Objet de l'enquête

La déclaration d'Utilité Publique engagée par la présente enquête concerne la mise en place d'une opération d'aménagement (ORI) telle que définie par l'article L.300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme visant à lutter contre l'insalubrité, favoriser le renouvellement urbain, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine.

L'opération de restauration immobilière (O.R.I.)

L'opération de restauration immobilière (ORI) a pour but de sensibiliser les propriétaires d'immeubles en très mauvais état général, de réaliser des travaux avec l'aide des pouvoirs publics (ANAH en particulier) dans une période définie. Cette procédure est à la foi incitative et coercitive car elle permet en cas de défaillance d'un propriétaire de procéder à une expropriation au profit de la commune de Mende qui s'engage alors dans les travaux de réhabilitation de l'immeuble concerné par cette expropriation.

-Cadre juridique

La déclaration d'utilité publique D.U.P.) est régie par :

-le code de l'environnement et ses articles L.123-1 et suivants, L.126-1 et R.123-1 et suivants ;
-le code de l'urbanisme et notamment son article L.313-4 et R 313-23 et suivants ;
-le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.110-1 et suivants, et R.111-1 à R.131-14 et suivants ;
-le code général des collectivités territoriales ;
-le code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles L.311-1 et suivants et R.311-10 et suivants .

B-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

-Désignation du commissaire enquêteur

Suivant sa décision N°E 17000142/48 en date du 09-10-2017, Monsieur le Vice Président délégué du Tribunal Administratif de Nîmes nous a désigné comme commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête relative à la Déclaration D'Utilité Publique des travaux de réhabilitation dans le centre ancien de MENDE secteur Mazel-Liberté-Notre Dame, à la demande de Monsieur le Préfet de la Lozère.

-Préparation de l'enquête

Suite à ma désignation comme commissaire enquêteur, j'ai pris contact avec les services de la Préfecture chargés de l'enquête publique. J'ai donc convenu avec Madame SABATIER chargée de ce dossier un rendez vous pour le 19-10-2017. Lors de cette réunion il m'a été remis le dossier d'enquête avec le registre, nous avons d'un commun accord arrêté les dates de la période d'enquête et des permanences à savoir :

Date et durée de l'enquête : celle-ci aura lieu du lundi 20 novembre 2017 au lundi 11 décembre 2017 soit 22 jours.

Les permanences auront lieu à la Mairie de Mende, salle du Conseil Municipal le :

-Lundi 20 novembre 2017 de 9 heures à 12 heures,
-Jeudi 30 novembre 2017, de 14 heures à 17 heures,
-lundi 11 décembre 2017, de 14 heures à 17 heures.

L'arrêté Préfectoral N° PREF-BCPPAT 2017 303-0002 ayant été pris le 30 octobre 2017, celui-ci m'est communiqué par voie électronique.

-L'information du public

L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux municipaux de la ville de Mende.

Insertion dans la presse locale aux annonces légales :

MIDI LIBRE du 09-11-17 et du 23-11-17.

LOZERE NOUVELLE du 09-11-17 et du 23-11-17.

L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la Préfecture de la Lozère à l'adresse suivante www.lozere.gouv.fr rubrique « publications », onglet « enquêtes publiques ».

-Le dossier d'enquête

1- -Dossier technique :

Le dossier technique et de présentation à été établi par le service urbanisme de la ville de Mende. Ce document comprend :

-L'enjeu concernant le relance du centre ancien de Mende,

-la requalification du bâti patrimonial du centre de Mende par une nouvelle opération nécessaire à la foi incitative et coercitive,

-liste des immeubles en ORI avec les critères de choix,

-les travaux prescrits,

-l'appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition et des dépenses de travaux,

-les délais de réalisations des travaux,

-différents annexes.

2 -Dossier administratif

-Arrêté Préfectoral N° PREF-BCPPAT 2017 303-0002 du 30 octobre 2017,

-Avis d'enquête publique,

-Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Nîmes,

-registre d'enquête paraphé par le commissaire enquêteur,

-Copie des insertions de publicité d'enquête dans la presse suivant leur parution.

Nota : l'ensemble du dossier et également consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune de Mende à la rubrique urbanisme/enquêtes publiques.

-Examen de la Déclaration d'Utilité Publique d'une Opération de Restauration Immobilière

Les immeubles concernés par l'opération de restauration immobilière sont concentrés dans le quartier Mazel-liberté-rue Notre Dame en périphérie de l'ilot du futur musée Ignon FABRE projet dont la ville de Mende envisage la réouverture à l'horizon 2020 sous le label « Musée de France » sur son site historique à savoir l'hôtel Buisson de Ressouches, l'objectif étant un aménagement cohérent de cet ensemble dans le cadre du dispositif ORI. Ils sont situés en zone Uaz du PLU, zone urbaine à forte densité, le tissu urbain très serré s'inscrit sur le maillage parcellaire de type médiéval, les emprises publiques sont étroites et les constructions sont implantées à l'alignement.

Ces immeubles sont les suivants :

-immeuble d'habitation, 7 rue de la Liberté cadastré AS 102
R+3+ combles comportant logements et commerce au RDC.

-immeuble d'habitation et de commerce, 9 rue de la liberté cadastré AS 103
R+3+ combles situé au coin de la rue de la liberté et de la place au beurre.

-immeuble d'habitation, 8 rue Cyprien Pépin cadastré AS 93
R+3+combles garages en RDC situé à l'angle de la place du Mazel.

-2 immeubles d'habitations + commerce, 3, place du Mazel cadastré AS 90
R+2+combles et demi-étage pour partie avec logement et commerce en RDC.

-immeuble d'habitation, 5, place du Mazel cadastré AS 91
R+2+combles logement.

-immeuble d'habitations, 7-7a place du Mazel cadastré AS 408
R+2+combles comportant plusieurs logements et garages au RDC.

-immeuble d'habitation 8, rue de l'épine cadastré AS 119
R+3+combles commerce au RDC.

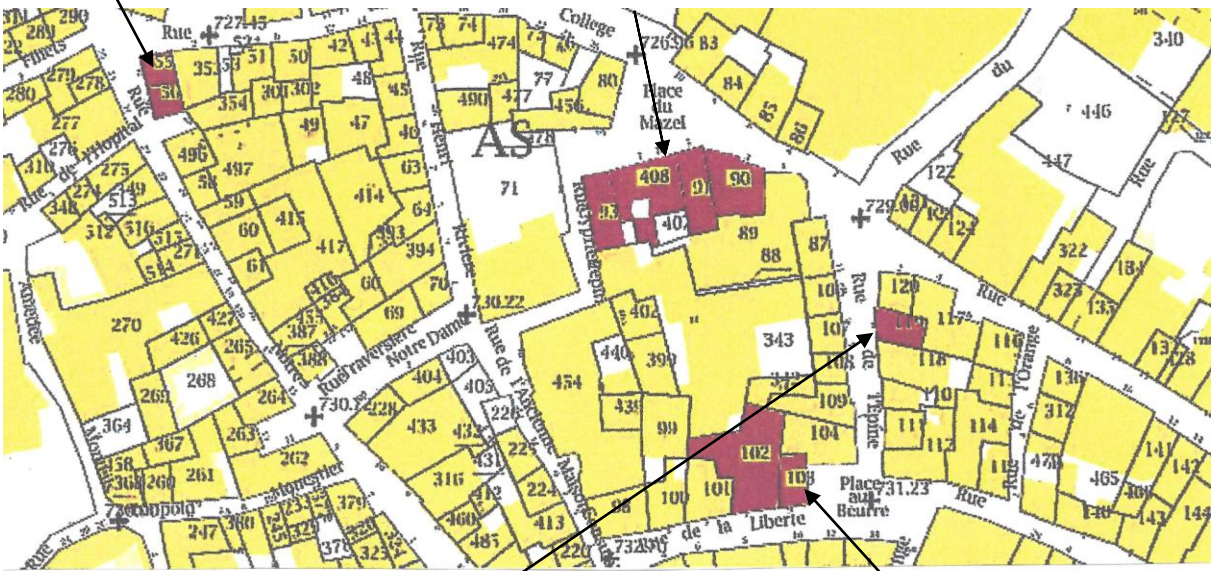
-immeuble d'habitation et de commerce, 30 rue Notre Dame cadastré AS 56
R+3+ combles commerce au RDC.

-immeuble d'habitation 32 rue Notre Dame cadastré AS 55 situé à l'angle avec la rue du collège. R+3+combles commerce et local au RDC.

Immeubles pressentis pour une opération de restauration immobilière.

Rue notre Dame

Place du Mazel



Rue de l'épine

Place au beurre

-Déroulement de l'enquête- Visite des lieux

Réunion avec les services concernés par l'enquête.

Ayant émis le souhait de rencontrer outre les services de l'urbanisme de la ville de Mende, le bureau d'études ayant en charge la conduite de l'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) avec la communauté de commune cœur de Lozère, une réunion a eu lieu le 17 novembre 2017 dans les locaux du service de l'urbanisme à la mairie de Mende.

Au cours de cette réunion à laquelle assistaient :

Mme LAMBOULEY Hélène service de l'urbanisme
Mme BOUDON Laura chargée d'études au cabinet OC'TEHA
Mr REMY Christophe consultant

J'ai demandé aux participants de définir le rôle de chacun dans la conduite des opérations concernant l'OPAH/RU et l'ORI.

L'OPAH/RU est conduite par la communauté de commune cœur de Lozère maître d'ouvrage assisté du bureau d'études OC'THEA avec lequel une convention a été passée pour assurer la mission de suivi-animation de l'opération OPAH/RU et pour assister les propriétaires occupants comme les bailleurs dans l'élaboration du projet de travaux et des différents dossiers de subventions. L'opération de restauration immobilière (ORI) étant pour des raisons juridiques du ressort de la commune de Mende en liaison avec la communauté de commune.

La définition de l'enquête de la D.UP ; son caractère incitatif et également coercitif et contraignant pour les propriétaires des immeubles concernés par l'enquête, devrait enclencher une volonté pour les propriétaires à réaliser les travaux demandés ; des subventions attribuées par les pouvoirs publics (dont l'ANAH) dans le cadre de l'OPAH-RU ainsi que certains avantages fiscaux (loi Malraux) doivent inciter et contribuer à la réalisation des travaux d'aménagements des immeubles à rénover.

Une copie de la convention le l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) me sera transmise par le bureau OC'THEA, ainsi que copie du texte de loi concernant la loi « Malraux » par Monsieur REMY.

Visite des lieux

Le 17 novembre 2017, j'ai procédé à une visite des lieux afin de constater l'état des immeubles concernés par l'enquête et leur situation en rapport avec l'emplacement du futur musée « Ignon Fabre ».

Les permanences :

Permanence du lundi 20 septembre 2017

Cette permanence s'est tenue de 9 heures à 12 heures, dans la salle du Conseil Municipal de la mairie de Mende mise à ma disposition.

Au cours de cette permanence je n'ai pu que constater l'absence complète du public

Permanence du 30 novembre 2017.

J'ai eu la visite de Madame **Josette CANCE** demeurant à Chabrits (commune de Mende) propriétaire indivis d'une maison située rue Notre Dame cadastrée n° AS 56. Cette personne souhaite la vente de cet immeuble, elle déposera un courrier concernant cette demande lors de la prochaine permanence.

Aucune autre personne ne s'est manifestée au cours de cette permanence.

Permanence du 11 décembre 2017.

Visite de Madame **Josette CANCE** qui dépose un courrier concernant sa demande de rachat de l'immeuble pour lequel elle est propriétaire indivis.

Visite de **Mr et Mme HEYRAN Pierre.**

Propriétaires d'immeubles rénovés boulevard Lucien Arnault, ils trouvent inutile de restaurer des immeubles pour mettre sur le marché d'autres logements alors que eux n'arrivent pas à louer les leurs. Ils déposent leur observation sur le registre.

Visite de Monsieur **Jean Paul CANCE** propriétaire indivis le l'immeuble cadastré AS 55 et propriétaire à part entière de l'immeuble cadastré AS 56, il souhaite également comme sa sœur céder ces immeubles, il dépose sur le registre sa demande.

Au cours de cette permanence j'ai eu également la visite de Madame **Laure BOUBON** du bureau d'études oc'thea venue se renseigner sur le déroulement de l'enquête ainsi que celle de Madame **Régine BOURGADE** première adjointe au Maire de Mende.

-**Clôture de l'enquête**

Le registre d'enquête à été clos conformément à l'arrêté préfectoral par Madame Régine BOURGADE première adjointe représentant Monsieur le Maire à l'issue de la période d'enquête et remis au commissaire enquêteur, ainsi que le certificat d'affichage.

C- LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Au cours de mes permanences j'ai reçu 3 personnes qui ont toutes déposées leurs observations sur le registre d'enquête, l'une d'elle ayant en plus déposé un courrier à l'appui de ses observations.

-**Analyse des observations du public :**

Madame Josette CANCE demeurant à Chabrits commune de Mende, propriétaire indivis de l'immeuble situé au n°30 de la rue Notre Dame cadastré AS 56, souhaite sortir de cette indivision par la vente de cet immeuble dont elle ne trouve pas preneur.

Monsieur Jean Paul CANCE propriétaire également en indivision sur l'immeuble cadastré AS 56 et propriétaire à part entière de l'immeuble cadastré AS 55 sis rue Notre dame émet également le même souhait que sa sœur, à savoir la cession de l'ensemble des immeubles.

Analyse du commissaire enquêteur :

Ces immeubles présentent un fort intérêt patrimonial de part leur architecture de type médiéval, vu leur état extérieur des travaux importants semblent s'avérer nécessaires et ne motivent pas leurs propriétaires pour les réaliser.

Monsieur et Madame HEYRAN Pierre domiciliés à Mende propriétaires de logements mis à la location et dont ils ne trouvent pas preneur, s'étonnent que la ville de Mende incite de par la rénovation d'immeubles dégradés mette sur le marché locatif d'autre appartements.

Les observations de Mr.et Mme. HEYRAN Pierre n'entrent pas dans le contexte de la présente enquête même si elles peuvent se justifier, le but de cette opération immobilière est double à savoir non seulement rénover des logements mais également sauver le patrimoine architectural du quartier ancien de la ville de Mende.

-Observations et remarques sur le déroulement de l'enquête

Après analyse du dossier et des visites des lieux concernés par la présente enquête et la prise en compte des observations déposées par le public, et en conclusion du présent rapport d'enquête qui s'est déroulée du 20 novembre 2017 au 11 décembre 2017,

Le commissaire enquêteur, soussigné, Hubert CAYREL, atteste,

Que cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformes à la règlementation en vigueur,

Que la publicité a été effectuée correctement pas affichage de l'arrêté d'enquête en Mairie et également par double publication dans les journaux locaux agrées à savoir Midi Libre et La Lozère Nouvelle ainsi que sur le site internet de la commune avec l'ensemble du dossier.

Que le public a été accueilli dans de bonnes conditions, et qu'il a reçu lui-même un très bon accueil avec la mise à disposition de la salle du conseil municipal de Mende,

Qu'il n'a eu à connaître aucun incident survenu pendant la période d'ouverture de l'enquête,

Qu'il a relaté et pris en compte, toutes les observations qui lui ont été communiquées, soit enregistrées, soit par courrier joint au registre d'enquête, soit oralement

De l'analyse de ces observations, il apparait que le projet de Déclaration d'Utilité Publique mis à l'enquête très complet et détaillé a permis au public de pouvoir s'exprimer après en avoir pris connaissance.

Faite à Marvejols le 8 janvier 2018

Le commissaire enquêteur

Hubert CAYREL

II- CONCLUSIONS ET AVIS DUCOMMISSAIRE ENQUETEUR

-**RAPPEL DE LA NATURE ET DE L'OBJET DE L'ENQUETE.**

Cette enquête a été réalisée conformément à l'arrêté préfectoral n°2017-303-0002 du 30 octobre 2017, relatif à la demande de déclaration d'utilité publique présentée par la commune de Mende ayant pour objet la mise en place d'une opération de restauration immobilière (ORI) telle que définie par l'article L.300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme visant à lutter contre l'insalubrité, favoriser le renouvellement urbain, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine.

-**ETUDE BILANCIELLE de l'OPERATION.**

Estimation des immeubles concernés par l'ORI.

Cette estimation a été réalisée par le service des domaines, il s'agit d'une évaluation sommaire qui intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique.

La dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières est la suivante :

Indemnités principales Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens	915.824.00€
Indemnités accessoires	92.600.00€
Aléas divers	91.600.00€
Dépense totale estimée à	**1.100.024.00€**

L'indemnité principale correspond à la valeur vénale de ces emprises foncières, il a été fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

Il est à noter que ces immeubles sont pratiquement inoccupés et qu'ils n'ont pu être visités, l'évaluation a donc été basée sur les données déclarées sur le cadastre, ces éléments pouvant différer de la réalité.

Le ratio obtenu avec la surface de 1.800m² des immeubles à restaurer donne une évaluation au m² de 610.00€ environ.

Dépense des travaux présentés au dossier d'enquête :

-Parties privatives :

	Nombre d'immeubles	Approche surface habitable en m2	Fourchette de prix en € HT/m2	Coût total en € HT
Réhabilitation lourde sur l'ensemble de l'immeuble	9	1800	750 à 950	1.530.000
Total	9			**1.530.000**

-Parties communes :

Immeuble		Nombre	Coût moyen par unité € HT	Coût total en € HT
Façades	Réfection	15	9.000	135.000
Toitures	Reprise	1050 m2	100	105.000
Toitures	Réfection	900 m2	180	162.000
Autres P.C.	réfection	8	40.000	320.000
			Total	**713.000**

Parcelle cadastrale	Nombre de parcelles	Coût par parcelle	Coût total en € HT
Démolitions de constructions parasites	3	9.000	27.000
Revalorisation des cours	4	7.000	28.000
		Total	**55.000**

Coût global en € HT	**2.298.000**

Le coût estimé des travaux n'est donné qu'à titre indicatif car il peut varier suivant les devis des entreprises qui seront établis pour chaque type d'immeuble.

Tableau du montant des aides prévus par l'OPAH/RU.

Ce tableau prend en considération uniquement les travaux lourds à réaliser sur les immeubles

	Plafond de travaux subventionnables	Taux ANAH	Plafond Prime HM	Taux Prime HM	Prime HM CC	Taux Prime OPAH	Plafond Prime OPAH
Propriétaire occupant	50.000€	50%	2.000€	10%	750€	10%	4.000€
Propriétaire bailleur	80.000	35%	1.500€	X	750	30%	18.000€

Le ratio que nous pouvons établir entre le coût de l'ensemble des travaux subventionnables, estimés pour une surface d'environ 1800 m² et le montant des subventions pouvant être octroyées, présente un pourcentage d'environ 55% à 75%, suivant le statut du propriétaire (occupant ou bailleur).

-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Je soussigné Hubert CAYREL,

Désigné en qualité de commissaire enquêteur, par décision n° E17000142/48 en date du 09-10-2017, par Monsieur le Vice-président du Tribunal Administratif de Nîmes, pour conduire l'enquête publique concernant la Déclaration d'Utilité Publique pour la mise en place d'une opération restauration immobilière (ORI) sur le territoire de la commune de Mende à la demande de celle-ci (délibération du C.M. en date du 1er août 2017), conformément à l'article R.314-24 du Code de l'Urbanisme.

Atteste que l'enquête s'est déroulée du lundi 20 novembre 2017 au lundi 11 décembre 2017 inclus dans de bonnes conditions, conformément aux termes de l'arrêté préfectoral la prescrivant, comme cela a été décrit dans le rapport d'enquête joint aux présentes conclusions.

Après avoir étudié le dossier mis à l'enquête et procédé a une reconnaissance des lieux (immeubles concernés par la demande de D.U.P.)

Après avoir pris note des déclarations des personnes ayant soit déposés leurs observations sur le registre d'enquête ou par courrier, et constaté aucune opposition de la part du public sur la procédure de D.U.P. et des immeubles concernés,

Après avoir réalisé une étude bilancielle de l'opération, il s'avère que celle-ci est positive car elle est, de part le montant des aides pouvant être attribuées, très incitative pour les propriétaires des immeubles concernés par la présente enquête

D'autre part le montant estimé des indemnités concernant l'acquisition éventuelle des immeubles étant également correct et correspondant aux prix du marché local.

Considérant, qu'il y a lieu, vu l'état très dégradé de certains immeubles du centre ancien de la ville, d'inciter fortement les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation de leur bien immobilier,

J'émets,

UN AVIS FAVORABLE

A la Déclaration d'Utilité Publique pour une Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le centre ancien de Mende secteur Mazel-Liberté-Notre Dame.

Fait à Marvejols le 8 janvier 2018

Le commissaire enquêteur

Hubert CAYREL

III-DOCUMENTS ANNEXES

- Décision n° 17000142/48 du 09-10-17 de Monsieur le Vice président du Tribunal Administratif de Nîmes,
- Arrêté préfectoral n°2017 303-0002, prescrivant l'enquête publique,
- Avis d'enquête,
- Copie des publications d'avis d'enquête dans la presse,
- copie du certificat d'affichage,
- copie registre d'enquête,
- copie du courrier joint au registre