

Midi Libre

Édition du vendredi 5 février 2010



DR

Sète. La "DUP" estimée nécessaire sur 12 bâtiments au moins

RAPPEL : L'utilité publique est aussi demandée sur des immeubles ne comportant aucun logement dégradé

L'association Cette Évolution a scindé en trois la "salve" de 40 bâtiments inclus par la ville dans la demande d'utilité publique. Elle estime ainsi la DUP justifiée pour une première tranche de **12 bâtiments, comportant 64 logements dégradés ou insalubres** (notamment rue de Tunis) pour seulement 31 en état moyen ou bon. Justifiée également « *même si dans ce cas, la menace d'expulsion semble excessive* », lui paraît être la demande de DUP sur une "2 e tranche" où ont été pointés 19 logements dégradés ou insalubres, pour 77 en état moyen, toujours sur 12 bâtiments. En revanche, Cette Evolution demande donc le retrait des 16 autres bâtiments (qui ne comportent aucun logement insalubre ou dégradé) de la DUP. On y trouve le 23 de la rue Carnot mais aussi le 27 rue Sémard, celui qui abrite en rez-de-chaussée le local du PC. Il comporte cinq logements jugés en "état moyen", aucun n'étant estimé dégradé ou insalubre. Or les prescriptions de la SA Elit concernant cet immeuble sont : réfection des menuiseries, ferronneries, la révision de la toiture, de l'escalier, une « *redistribution des surfaces habitables pour améliorer la qualité résidentielle* ». Rien que ça. Faut-il comprendre que si la DUP passe et que les propriétaires se refusent à engager des travaux, ils seront expulsés avant une vente du bâtiment au prix des Domaines ?



DR

Sète.

Quatre ponts Utilité publique : la Ville trop gourmande ?

RAPPEL : En décembre dernier, la majorité municipale votait une demande d'utilité publique (DUP) sur 45 immeubles de l'îlot sud

C'est volumineux mais franchement instructif. Une vraie mine d'or, en fait, que ce "dossier d'enquête publique". Il liste 40 des 45 immeubles pour lesquels a été demandée par les élus de la majorité une nouvelle déclaration d'utilité publique (DUP), la cinquième sur l'îlot sud, lors du conseil municipal de décembre. Surtout si l'on s'en tient au sens premier d'une DUP : « *Procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant au besoin, précisément pour cause d'utilité publique.* » Une qualification que l'on imagine donc toujours motivée par des raisons de vétusté, d'insalubrité, de sécurité... Et c'est bien là que le bât blesse. Car après avoir épluché les 40 fiches concernant chaque bâtiment, comprenant un état des lieux

et un estimatif des travaux à y réaliser, il apparaît qu'une grande partie d'entre-eux ne sont ni dégradés, ni insalubres. Ainsi, sur les 277 logements visés par la DUP n°5, 34 sont jugés en "bon état" - par les architectes de la SA Elit qui les ont visités dès 2006 -, 160 étant estimés en "état moyen", 83 étant en revanche qualifiés de dégradés ou insalubres. Mieux : sur les 40 bâtiments, 16 (pour 72 logements) ne comportent aucun logement insalubre ou dégradé qui justifierait une demande de DUP (lire également ci-dessous).

Véritable mouche du coche sur ce sujet particulièrement délicat, l'association Cette Évolution a bien sûr, la première, relevé ce qu'elle considère comme une incohérence : « *On peut faire avancer un PRI (*) sans passer systématiquement par la DUP, insiste le président Jacques Vié. Une déclaration d'utilité publique donne seulement un blanc-seing, le pouvoir suprême aux autorités.* » Et de demander tout bonnement que les 16 immeubles soient retirés de la DUP n° 5, « *dans laquelle ils n'ont rien à faire* ».

Renseignements pris, il s'avèrerait également que la majorité des propriétaires des logements listés dans la DUP n°5 n'auraient pas encore été informés des prescriptions concernant leur logement (NDLR : les travaux à engager impérativement, lire ci-contre) alors qu'ils auront deux ans pour le faire (et les financer en grande partie) à partir du moment où la DUP sera acceptée.

On imagine que le commissaire enquêteur, qui avait demandé à la Ville un effort en terme de communication sur le sujet à l'issue de la dernière DUP, appréciera. Le 25 mars dernier, tout en émettant un avis favorable à la déclaration d'utilité publique présentée par la SA Elit pour un îlot de la rue Euzet, il recommandait à la Ville de « *faire participer les habitants du quartier à l'avancement du projet* ». Apparemment, on n'en est pas là. Photos Christophe FORTIN

Patrice CASTAN pcastan@midilibre.com

() Le périmètre de restauration immobilière présenté dès 2002 par François Commeinhes vise essentiellement à lutter contre l'habitat indigne.*



DR

Sete. Anfosso : « Je mets la pression sur l'aménageur »

ENTRETIEN : Émile Anfosso, adjoint au maire, est le rapporteur des questions touchant au périmètre de restauration immobilière

Comment expliquez-vous que des immeubles ne comportant aucun logement dégradé ou insalubre figurent dans la demande de déclaration d'utilité publique votée en décembre ?

La déclaration d'utilité publique (DUP) est basée sur un raisonnement par îlot. Et certes, dans ces îlots, tous les bâtiments ne sont pas dans le même état.

Mais d'un autre côté je vous ferai remarquer que même dans un immeuble en bon état, on peut trouver du logement dégradé. Enfin, le commissaire enquêteur (qui devra donner son appréciation sur la demande d'utilité publique avant que le préfet ne tranche, Ndlr) pourra décider d'exclure certains bâtiments de la DUP s'il estime qu'ils sont en état...

Pour quelles raisons demande-t-on à des propriétaires de changer des fenêtres en bon état pour des considérations purement esthétiques ? Cela n'a rien à voir avec de l'insalubrité...

Les périmètres de restauration immobilière sont en effet soumis à un avis des Bâtiments de France. Et il est vrai qu'il peut être demandé à certains propriétaires de s'équiper en menuiseries bois plutôt que de garder leurs fenêtres alu ou PVC. L'architecte des Bâtiments de France doit d'ailleurs passer le 18 février. Toutefois, que les propriétaires du quartier se rassurent : il n'aura qu'un avis consultatif, et pas de conformité. Donc, le maire peut décider de passer outre cet avis.

La plupart des propriétaires et bailleurs dont les logements sont concernés par cette 5 e demande de DUP ne sont pas au courant de ce qui leur sera demandé si, d'aventure, elle est acceptée. N'y a-t-il pas là une incohérence ?

Je déplore effectivement un manque de communication entre l'aménageur () et les résidents du quartier. La SA Elit est installée au parc Aquatechnique, et donc pas facilement accessible. Ma volonté, à moyen terme, c'est qu'ils ouvrent une antenne au coeur de ce quartier, pour mieux expliquer ce qu'ils font. Je serai particulièrement vigilant pour que désormais, la communication suive. Un PRI, doublé d'une DUP, c'est très complexe, il faut l'expliquer aux riverains et je mets actuellement la pression sur la SA Elit pour pallier cette carence.*

** La société d'économie mixte SA Elit a été chargée par la Ville de coordonner le PRI. C'est notamment elle qui réalise les diagnostics et se rend maître du foncier pour faire avancer la réhabilitation.*