

Département du Gard

Commune de ROQUEMAURE

ENQUÊTE PUBLIQUE

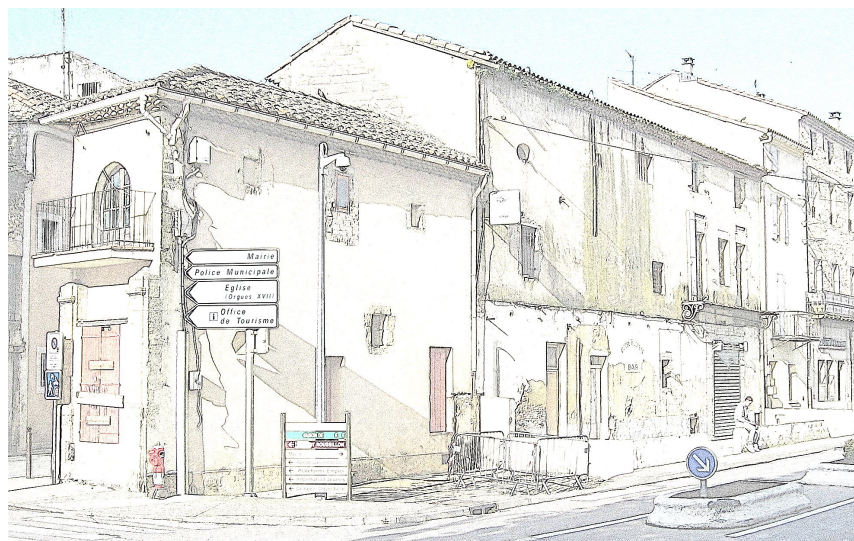
relative au projet de

réhabilitation de l'immeuble sis 44 Boulevard National
pour la création d'un office de Tourisme et de logements
destinés à la location à Roquemaure

Enquête publique du 23 mai au 10 juin 2016 inclus
Arrêté préfectoral N° 30-2016-06-008 du 6 avril 2016

oooooooooooooooooooo

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Sommaire

Rapport :

1 Objet du projet

- 1-1 Objet et justifications réglementaires
- 1-2 Dispositions administratives préalables
- 1-3 Contenu du dossier mis à l'enquête
- 1-4 Analyse du projet

2 Déroulement de l'enquête

- 2-1 Durée de l'enquête
- 2-2 Publicité de l'enquête
- 2-3 Permanences du commissaire enquêteur
- 2-4 Participation du public

3 Observations et propositions formulées au cours de l'enquête

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

1 - OBJET DU PROJET

1-1 Objet et justifications réglementaires:

Cette enquête a été prescrite par arrêté préfectoral N° 30-2016-06-008 du 6 avril 2016 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de réhabilitation de l'immeuble sis au 44 Boulevard national pour la création d'un office de Tourisme et de logements destinés à la location à Roquemaure, et ce conformément aux articles L.11-2 à L.11-7 relatifs à la déclaration d'utilité publique et R.11-3 relatif au contenu du dossier d'enquête publique du code de l'expropriation. S'agissant d'une déclaration d'utilité publique pour une réhabilitation d'immeuble, cette enquête est sans incidence pour l'environnement.

L'immeuble désigné a été acquis le 13 janvier 2015 par la commune de Roquemaure après une procédure d'enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire en vue de la démolition de l'immeuble ICARDI, cadastré à la section AH N° 298 et en état d'abandon manifeste, ainsi que du projet de création d'une petite place publique sur cet emplacement.

L'enquête s'est déroulée du 1er au 18 juin 2012 inclus et le commissaire enquêteur, Monsieur Pierre BEDOT, a donné un avis favorable à la demande, ce qui a conduit la Préfecture du Gard à prononcer la déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral N° 2012-289-0005 du 15 octobre 2012.

L'ordonnance d'expropriation du 3 avril 2013 a déclaré expropriée la parcelle AH 298 et le jugement d'expropriation du TGI de Nîmes du 23 avril 2014, a fixé l'indemnité de dépossession du bien à 268.300,00 euros, montant approuvé par délibération du Conseil municipal du 28 mai 2014. L'immeuble a été acquis par la commune le 13 janvier 2015.

Ainsi se concluait une affaire débutée en juillet 2002 avec la fermeture de l'établissement hôtel restaurant bar "Le Moderne", occupant l'immeuble, et ce pour des raisons de sécurité du public. (Voir historique repris du rapport du commissaire enquêteur en Annexe 1)

L'immeuble est situé en bordure du Boulevard National et donne, au nord sur la place de la Pouterie et, au sud, sur la place de la Mairie où est installé l'Hôtel de Ville. (Voir plan de situation en Annexe 3)

Dans le courant de la procédure, lors d'une visite du juge de l'expropriation, le 13 décembre 2013, soit entre la date de l'ordonnance d'expropriation et celle du jugement d'expropriation, le bâtiment, jusque là muré, a pu être visité et il a été constaté que :

- l'immeuble est constitué de trois anciennes unités foncières dont deux sont en état correct, avec, notamment, des planchers refaits. Ce sont les unités correspondant à l'ancien bar-hôtel,
- l'immeuble situé dans la pointe est totalement dissocié du reste et est en très mauvais état, avec des planchers et une toiture effondrés.

Il a été également constaté que l'une des deux unités en bon état présente un intérêt architectural avec des encadrements de fenêtre en pierre de taille. Enfin, cet immeuble constitue un élément intéressant dans la structuration de la place de la Mairie, place qui accueille plusieurs manifestations festives et commerciales.

Aussi, il a été décidé en mars 2014, par la nouvelle équipe municipale, de revoir le projet de démolition de l'immeuble et de création d'une placette pour présenter un projet de réhabilitation des deux bâtiments constituant l'ancien Hôtel Moderne et la démolition de l'immeuble de la pointe de la parcelle, afin d'ouvrir davantage l'accès sur la place de la Mairie depuis le boulevard National.

Plusieurs points militaient en faveur de cette réhabilitation :

- le fait de réhabiliter plutôt que de raser et reconstruire un immeuble neuf permettait d'éviter l'application du POS qui prévoit un rehaussement du nouvel immeuble à 0,80 m du sol naturel, dénaturant la perspective des immeubles le long du boulevard National et impliquant de lourds travaux sur les réseaux d'eaux usées.

- la nouvelle municipalité portait également un projet de déplacement de l'office du Tourisme, l'emplacement actuel étant trop petit et peu pratique pour recevoir du public. A contrario, l'emplacement de l'immeuble, le long d'un boulevard passant et la présence d'un vaste parking gratuit lui faisant face ainsi que le fait qu'il soit traversant entre le boulevard National et la place de la Mairie, permettait de rendre l'office aisément visible et accessible.

- la municipalité s'étant vu léguer, par la succession ROCHE, deux immeubles, à Caderousse et à Orange, la mise en place de logements conventionnés en nombre équivalent, répondait, d'une part aux vœux de la légatrice et, d'autre part, à un besoin avéré sur la commune de Roquemaure.

Ainsi, par délibération du 11 juin 2015, le Conseil municipal a décidé du changement d'affectation de l'immeuble et a entériné le projet de réhabilitation tel que formulé par l'architecte-conseil, Mme Laetitia DI MASCIO et qui consiste en :

- la démolition de l'immeuble constituant la pointe de l'ensemble et la réalisation d'un accès piéton à la place de la Mairie,

- la création, dans l'immeuble principal, d'un office de Tourisme en rez de chaussée et de trois ou quatre appartements dans les deux étages, selon les contraintes techniques avérées.

Le coût de l'opération est estimé à : (niveau avant projet sommaire - APS)

- acquisition par expropriation, tous frais et charges payés : 279.252,78 euros
- travaux sur le bâti et aménagements extérieurs TTC : 748.715,00 euros ¹

Soit un coût total de : 1.027.967,78 euros.

Cette enquête est effectuée selon les formes prévues par les articles L.110-1 et suivants, L.121-1 et suivants, R111-1 et suivants, R112-1 et suivants et R121-1 et suivants du code de l'expropriation.

¹ Montant de la TVA et honoraires de maîtrise d'oeuvre inclus

1-2 Dispositions administratives préalables :

Par délibération du Conseil municipal de la commune de Roquemaure N° 2015_12_133 en date du 17 décembre 2015, le conseil municipal a confirmé l'acquisition de l'immeuble cadastré AH 298, approuvé la modification du projet et sollicité de monsieur le Préfet du Gard l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de valider juridiquement le changement de destination et de maintenir la procédure d'acquisition.

Par arrêté préfectoral N° 30-2016-06-008 du 6 avril 2016, monsieur le Préfet du Gard a autorisé l'enquête publique portant sur le projet de réhabilitation de l'immeuble sis au 44 Boulevard national pour la création d'un office de Tourisme et de logements destinés à la location à Roquemaure.

Par décision du 14/03/2016, n° E16000026/30, le président du Tribunal administratif de Nîmes, a désigné M. Jean-François CAVANA en qualité de commissaire enquêteur.

Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a pris connaissance du dossier, puis visé et signé l'ensemble des pièces ainsi que le registre d'enquête.

1-3 Contenu du dossier mis à l'enquête :

Le dossier mis à l'enquête comportait les pièces suivantes :

Dossier technique

- 1 - Une notice explicative reprenant les éléments de l'enquête conjointe ayant aboutie à l'expropriation de l'immeuble et à son rachat par la commune.
- 2 - Les divers éléments du projet de réhabilitation de l'immeuble du 44 Boulevard National, réalisé en décembre 2015 par Mme Laetitia DI MASCIO, Architecte DPLG et urbaniste, comprenant :
 - le plan de situation, le contexte et la justification du projet,
 - la description du projet en terme de démolition de la pointe de l'immeuble, la transformation en logements des étages et la création d'un office de Tourisme au rez de chaussée, ainsi que le plan général des travaux
 - les divers plans d'aménagement des différents étages et leurs caractéristiques,
 - le descriptif sommaire des travaux et le devis estimatif de l'avant projet sommaire (APS), global et par destination (Office du tourisme et logements).

Dossier administratif

S'agissant d'un dossier qui a connu une première phase de déclaration d'utilité publique en vue de la démolition de l'immeuble et dont la destination a été modifiée à l'issue de cette déclaration, le dossier administratif constitué par la commune de Roquemaure reprend volontairement des éléments du dossier précédent afin que l'information du public soit la plus complète possible.

Ainsi, ce dossier comporte les éléments suivants :

1 - Le dossier ayant servi à la demande de procédure d'abandon manifeste, expropriation et enquête publique, soit :

- le courrier du 10 janvier 2012 de France Domaines adressé à monsieur le maire de ROQUEMAURE et portant estimation de la valeur vénale du bien,

- l'avant projet sommaire du cabinet PERRIN LABEUR concernant la démolition de l'immeuble ICARDI et l'aménagement d'un espace public en date du 10 février 2012,

- le procès-verbal définitif d'abandon manifeste de la parcelle AH 298 du 12 janvier 2012,

- la délibération du 19 janvier 2012 du Conseil municipal constatant l'état d'abandon manifeste de l'immeuble cadastré AH 298 et donnant mandat au maire pour engager la procédure d'expropriation,

- la délibération du 29 février 2012 du Conseil municipal portant décision d'acquisition de la parcelle AH 298 et autorisant le maire à poursuivre la procédure,

- la notice explicative en date du 6 mars 2012 en vue de l'enquête publique portant expropriation et de démolition de l'immeuble ICARDI,

2 - Le rapport du commissaire-enquêteur qui a mené la première enquête conjointe du 1er au 18 juin 2012.

3 - Les différentes pièces administratives et juridiques du dossier d'expropriation, soit:

- l'ordonnance d'expropriation du 3 avril 2013 du Tribunal de grande instance de Nîmes,

- le jugement du Tribunal de grande instance de Nîmes en date du 23 avril 2014, portant expropriation et fixation de l'indemnisation de Monsieur ICARDI à 268.300,00 euros,

- le courrier du 11 juin 2015 de France Domaine portant valeur vénale actuelle de la parcelle AH 298 à 243.000 euros,

- la délibération du conseil municipal du 11 juin 2015 approuvant la modification du projet et sollicitant l'ouverture de l'enquête publique destinée à valider le changement de destination de l'immeuble,

- la délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015 confirmant l'acquisition de l'immeuble, approuvant la modification du projet selon l'avant projet de Mme DI MASCIO de décembre 2015 et sollicitant l'ouverture d'une enquête publique en vue de valider le changement de destination.

Un registre d'enquête publique coté et paraphé a été mis à la disposition du public.

Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête s'est faite conformément aux textes, soit :

- toutefois, dans un premier temps, à partir du 28/04/2016, l'affichage sur le panneau d'affichage municipal, à l'extérieur de la mairie, s'est fait au moyen d'une page au format A4 blanche, non conforme aux textes. J'ai eu à signaler cette anomalie lors d'une visite le 19/05/2016 et ai demandé que soit mis en place, sur le panneau d'information à l'extérieur de la mairie, ainsi que sur l'immeuble, une affiche au

format A2, sur fonds jaune, conforme à la réglementation. Ceci a été fait le jour même et a pu être constaté à l'ouverture de l'enquête le 23/05/2016. Ces affiches ont été correctement placées et protégées des intempéries.

- des avis sont parus dans deux journaux, La Marseillaise et le Midi Libre du 9/05/2016, puis une seconde fois dans les parutions des mêmes journaux du 24/05/2016 .

- afin d'informer complètement les acteurs de la première enquête et notamment la personne expropriée, M. ICARDI, il a été signifié à cette personne l'arrêté préfectoral N° 30-2016-04-06-008, portant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique concernant un projet de réhabilitation de l'immeuble sis 44 boulevard National pour la création d'un office de Tourisme et de logements destinés à la location, par exploit d'huissier en date du 9 mai 2016. (S.C.P Jean-Claude FERNANDES, Marie-Christine FRASSIN & Maritchu ESPIL, huissiers)

Tous ces éléments sont repris en Annexe 2.

1-4 Analyse du projet :

Après l'acquisition effective par la mairie de ROQUEMAURE de l'immeuble du 44 Boulevard National, à la suite d'une procédure d'expropriation effectuée dans le courant de l'année 2012, la municipalité, après un certain nombre de constats faits à l'issue de la visite du juge de l'expropriation le 13 décembre 2013, a décidé de revoir la destination de cet immeuble voué, initialement à la démolition.

1-4-1 Présentation de l'immeuble

L'immeuble cadastré à la section AH 298 est composé de trois anciennes unités foncières, pour une superficie de 187 m² au sol et une superficie totale de planchers estimée à 452 m². Sa construction date de l'année 1800.

Il est de forme trapézoïdale d'une longueur de 22 mètres environ et d'une largeur de 3 mètres sur la façade est et de 10 mètres, environ sur la partie ouest.

L'unité foncière 1 correspond à la pointe est du bâtiment et fait l'angle du boulevard National et de la rue de la Liberté. Elle comporte un étage. Elle est vétuste et ses planchers et sa toiture sont en très mauvais état.



Les unités foncières 2 et 3, situées plus à l'ouest, constituaient l'ancien hôtel restaurant bar "Le Moderne" et comportait une terrasse ceinte par un muret, en occupation du domaine public, que l'on distingue sur la photo. Cette terrasse était surplombée par un auvent aujourd'hui détruit.² (Voir plans de situation en Annexe 3)

La partie est, en pointe, est visible en avant de la photo et les deux autres unités sont accolées, la toiture semblant être au même niveau.

Sur la photo ci-après, la partie à conserver est constituée, en fait, de deux unités foncières, l'une à droite avec les fenêtres et la grande ouverture occultée par un volet roulant métallique, l'unité 3, l'autre, à gauche avec les deux portes, l'unité 2. Bien que la façade semble unique, le fait que cet ensemble soit constitué de deux unités a son importance car les planchers des étages ne sont pas au même niveau. Cela a pour conséquence de complexifier l'accès aux étages qui se fait à partir de la porte située

² Pour des raisons de commodité, nous désignerons dans le texte les différentes unités foncières sous le titre unité 1,2 et 3, d'est en ouest.



dans l'unité 2 (celle la plus à droite sur la photo), et l'impossibilité de prévoir un accès handicapé pour ces appartements.

L'immeuble est donc positionné dans la pointe entre le boulevard National, à droite, et la rue de la Liberté, à gauche, rue qui donne sur la place de la Mairie, visible sur la photo suivante qui montre l'unité 1.



Si la façade nord, boulevard National n'a qu'un intérêt limité et un nombre d'ouvertures réduit, du fait de son exposition, face au mistral, la partie sud est plus intéressante, la façade étant largement percée d'ouvertures, lesquelles, pour l'unité 2, comportent des encadrements en pierre de taille.



Cette façade, ci-dessus, de l'unité 2 vue de la place de la Mairie, présente donc un intérêt architectural certain et il est prévu une rénovation avec, pour les étages, un ensemble de balcons étroits "à la parisienne" pour l'agrémenter.

La façade sud de l'unité 3 (photo ci-dessous) présente un intérêt architectural moindre, mais elle a une grande ouverture au rez de chaussée (ici murée), permettant d'installer une vitrine ou un vaste ouvrant pour l'office du Tourisme.



L'immeuble présente donc un emplacement idéal pour l'Office du Tourisme, en rez de chaussée, avec un double accès, côté boulevard National où se situe un vaste parking gratuit et, côté place de la Mairie, avec une jolie place agrémentée d'une fontaine, ombragée par de grands platanes et disposant de quelques magasins.



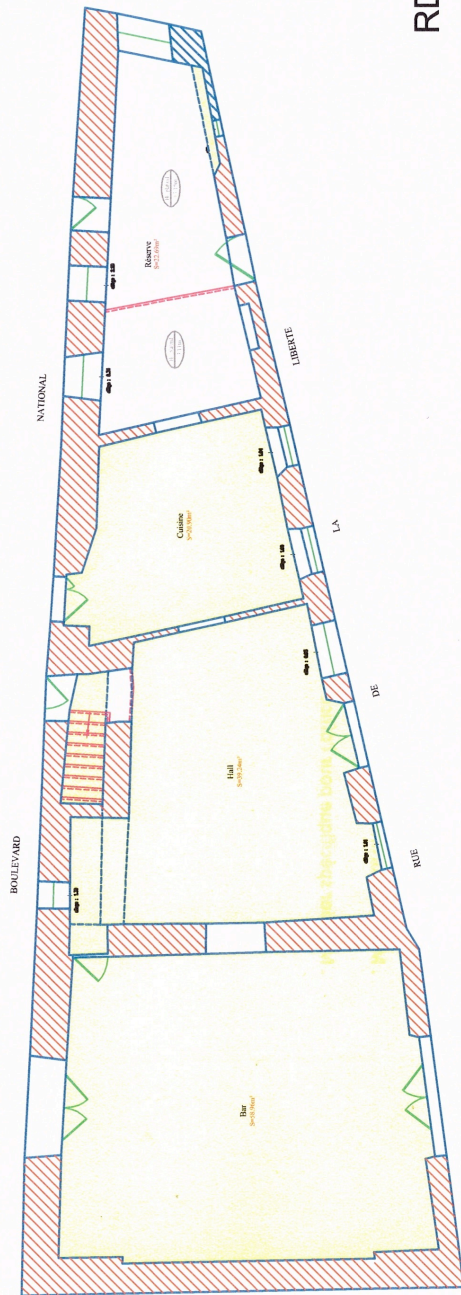
1-4-2 Présentation du projet d'aménagement

Pour les raisons explicitées au point 1.1 ci-dessus, il a été décidé de procéder à la réhabilitation des deux corps de bâtiment les plus à l'ouest (unités 2 et 3) et de démolir la partie en pointe (unité 1) qui sera transformée en placette. Ces modifications sont présentées en Annexe 3, en perspective et en vue de dessus, ainsi que les plans des aménagements du rez de chaussée et du premier étage.

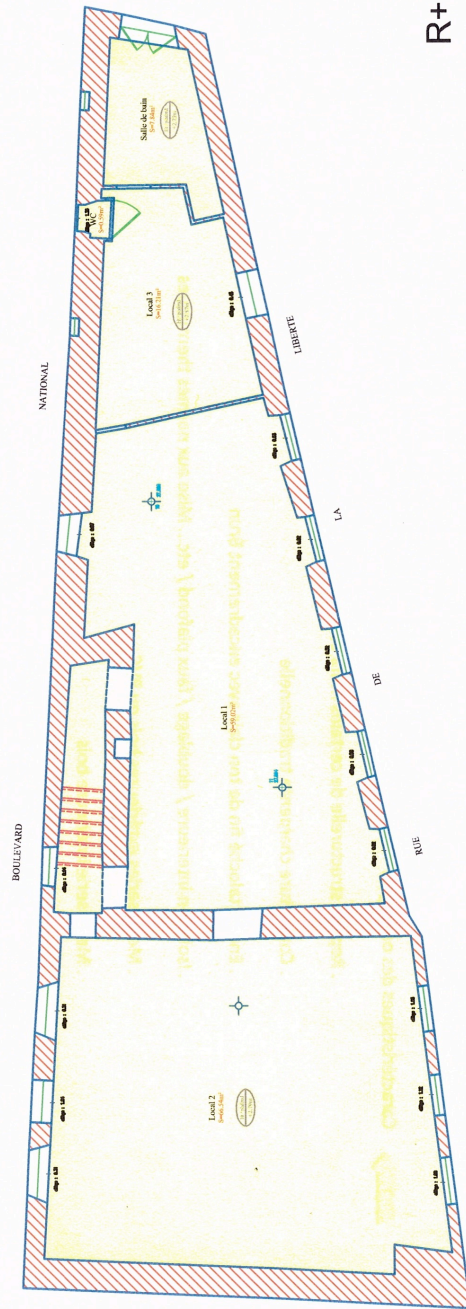
Si l'on regarde l'existant, les plans en coupe, ci-après, des différents niveaux indiquent bien la présence de trois entités.³

³ Les plans insérés dans le document et en annexe sont reproduits avec l'aimable autorisation du Cabinet L. Di Mascio

PLANS DE L'EXISTANT
 ECHELLE 1/125°



RDC



R+1

Pour ce qui concerne la partie à réhabiliter, la présence d'un mur porteur entre l'unité 2 et l'unité 3, visible sur le plan de l'existant, marque également la présence d'un dénivelé entre ces deux parties.

L'accès aux étages est rendu complexe par la présence de ce dénivelé, la porte d'entrée et l'escalier étant situés dans l'unité 2. Il sera donc nécessaire de mettre en place un palier intermédiaire pour desservir les appartements situés dans l'unité 3.

Le second niveau des unités 2 et 3 est constitué de combles aménageables.

Le plan projeté ci-après, permet donc l'aménagement :

- au rez de chaussée, d'un ensemble de bureaux avec une grande pièce, d'environ 60 m², située dans l'unité 3 et pourvue de deux portes fenêtres donnant, l'une sur le boulevard National et l'autre sur la place de la Mairie. Le hall d'accueil y sera installé. Dans l'unité 2, seront installés une salle de réunion et des bureaux pour le personnel.

- aux premier et second étages, deux appartements seront aménagés par étage, avec une superficie respective de 60m² dans l'unité 3 et 50 m² dans l'unité 2.

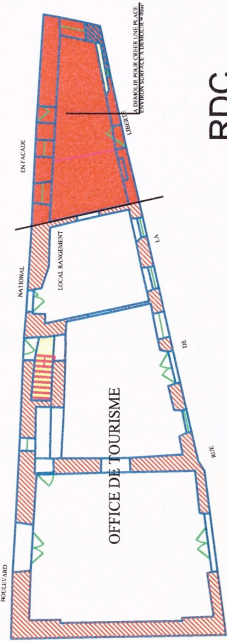
Ainsi, seront créés 110 m² de bureaux et 220 m² de logements.

En ce qui concerne les travaux envisagés, ils consistent en :

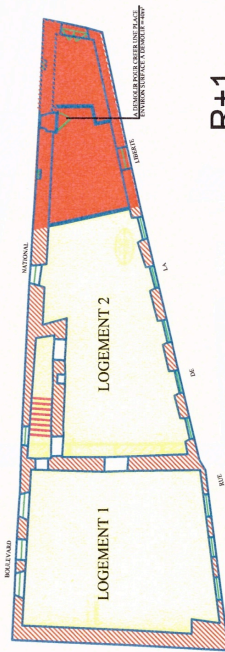
- pour l'unité 1 : démolition totale et remplacement par une placette permettant d'ouvrir l'espace vers la place de la Mairie.

- pour les unités 2 et 3 : il s'agira d'effectuer une réfection complète : gros oeuvre, charpente, toiture et enduits extérieurs. Les aménagements intérieurs concerneront la remise à neuf des installations de plomberie et d'électricité ainsi que les carrelages. Le chauffage sera assuré par une installation de type pompe à chaleur réversible. Un soin particulier sera apporté à l'isolation du bâtiment (isolation des cloisons et des toitures), ainsi qu'aux fenêtres (double vitrage).

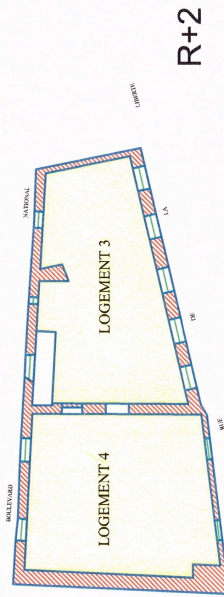
PLANS PROJETES
ECHELLE 1/250°



RDC



R+1



R+2

1-4-3 Financement

Par délibérations du Conseil municipal n° 2016_05_074 et 075, en date du 26 mai 2016, il a été approuvé les plans de financement et les demandes de subventions, suivants (Voir les décisions en Annexe 4) :

Pour l'office du Tourisme, le coût total hors taxes résultant de la dernière estimation est de 340.719,00 euros, dont 305.719,00 euros pour les travaux et 35.274,00 euros pour les honoraires d'études. Il est envisagé de faire appel à la deuxième enveloppe du Fonds de soutien à l'investissement Public Local (FSIPL)⁴ pour 60%, au Conseil Départemental (CD) pour 20% et au budget communal pour 20%, soit :

- FSIPL (60%) :	204.431 €
- CD (20%) :	68.144 €
- Commune (20%) :	68.144 €

En ce qui concerne les logements, le coût total hors taxes résultant de la dernière estimation est de 386.386,00 euros, dont 346.385,00 euros pour les travaux et 40.001,00 euros pour les honoraires d'études. Il est envisagé d'utiliser les fonds de la vente des immeubles de Caderousse (39,4%), de faire appel à la deuxième enveloppe du Fonds de soutien à l'investissement Public Local (FSIPL) pour 40,6% et au budget communal pour 20%, soit :

- Vente immeuble Caderousse (39,4%) :	152.170 €
- FSIPL (40,6%) :	156.938 €
- Commune (20%) :	77.278 €

La part d'autofinancement de la commune est réduite à 20% du montant hors taxes des travaux et honoraires, auxquels il conviendra d'ajouter le montant de l'aménagement urbain, pour 40.000€. La part de la commune sera donc portée à 185.422€, soit 25,5% du coût des travaux hors taxes, hors acquisition.

1-4-4 Incidences financières

En ce qui concerne l'incidence financière de l'opération, il convient de distinguer ce qui relève :

- de l'aménagement urbain (unité 1)
- de l'aménagement de bureaux destinés à la municipalité pour l'office du Tourisme (rez de chaussée des unités 2 et 3)

⁴ La 2ème enveloppe du FSIPL est destinée aux communes bourg-centre (sont exclues les communes appartenant à des unités urbaines de plus de 50 000 habitants) ou aux projets des EPCI à fiscalité propre sur le territoire d'une commune bourg-centre éligible. Les projets éligibles au titre de la seconde enveloppe sont, notamment, les suivants :

- création, aménagement, rénovation de bâtiments et équipements municipaux et communautaires liés aux services publics (dont les équipements culturels, de santé, sportifs ou de loisirs),
- les projets en lien avec le développement économique,
- la redynamisation du commerce indépendant
- la construction ou la rénovation de logements.

- de l'aménagement de logements qui, bien que destinés à de la location à un prix conventionné, permettent de dégager une rentabilité (étages des unités 2 et 3).

La démarche suivie consistera donc à essayer, dans la mesure du possible, d'isoler le coûts de ces différentes opérations afin d'estimer la "rentabilité" financière de la partie affectée aux logements.

Le coût total des travaux, en K€, au niveau de l'Avant projet sommaire (APS) se résume ainsi, en arrondissant les montants :

N°	Désignation des lots	Montant H.T en K€
1	Démolition	30
2	Gros oeuvre	100
3	Charpente couverture	50
4	Enduit extérieur	35
5	Isolation intérieure, cloisons, doublages et faux-plafonds	50
6	Menuiseries extérieures, stores, occultations	45
7	Menuiseries intérieures	15
8	Carrelage et faïences	55
9	Plomberie, sanitaires, VMC	50
10	Electricité, désenfumage	40
11	Peinture, nettoyage	35
12	Serrurerie	15
13	Escalier des communs	30
14	Mobilier Office du Tourisme	50
15	Aménagement urbain	40
	TOTAL H.T HORS AMENAGEMENT URBAIN	600
	TOTAL H.T Aménagement urbain compris	640
	TOTAL TTC	749

Il a été demandé au cabinet d'architecte, de faire une répartition des travaux entre les différentes affectations, en incluant les honoraires d'étude et de travaux, ce qui induit une augmentation de 52 K€ H.T après révision des coûts.

Le coût des aménagements, en hors taxes et honoraires d'architecte compris ressort donc à :

Office du Tourisme :	340.719,00 €
Logements :	386.386,00 €
 Total HT :	 727.105,00 €

Ces prix sont susceptibles d'évoluer, car un appel d'offres sera lancé pour un unique marché de travaux. Les besoins de financement seront donc réévalués à ce moment là. En ce qui concerne l'aménagement de la placette, celui-ci est envisagé, pour le moment, en régie.

Pour les comparaisons avec les prix du marché, il est nécessaire de considérer les

coûts du projet en toutes taxes comprises ⁵, coûts ventilés dans le tableau ci-après :

N°	Intitulé	Montant (en K€)
1	Acquisition, frais inclus	280
2	Aménagement urbain (placette remplaçant l'unité 1)	47
3	Aménagement appartements y.c honoraires	452
4	Aménagement office du Tourisme, dont :	398
	- Travaux y.c honoraires	340
	- Mobilier	59
	Total acquisition et travaux	1.178
	Dont bâti (y.c acquisition)	1072
	Superficie aménageable (en m2)	330 m2
	Prix de revient travaux TTC au m2, en euros	3.248 €/m2

Le prix au mètre carré du bâti, avec une restauration complète, s'établi donc à 3.248 euros, hors subventions.

En comparant avec des annonces de vente de biens similaires à Roquemaure, il a été constaté les prix du marché suivants, sachant qu'il ne s'agit que d'éléments d'appréciation, l'état des immeubles mis en vente étant très variable.

N°	Type	Superficie	Prix (K€)	Prix €/m2	Etat
1	Immeuble	120	350	2.916	Rénové
2	Immeuble	370	265	716	En l'état
3	Appartement	50	65	1.300	En l'état
4	Appartement	50	128	2.560	Rénové
5	Appartement	47	90	1.914	En l'état
6	Appartement	95	135	1.421	En l'état

Dans les biens rénovés, le prix au mètre carré est sensiblement le même que celui prévu dans l'APS du projet.

Pour les biens en l'état, le prix est très variable, selon la situation du bien et son état.

Pour les appartements, il se situe aux autour de 1.500 euros au mètre carré.

Compte-tenu de la situation du bien (centre ville, près d'un vaste parking gratuit) le prix de la rénovation semble être dans une bonne moyenne au niveau de la ville de Roquemaure, bien que la rénovation envisagée comprenne des reprises de gros oeuvre et des aménagements beaucoup plus importants (toiture, charpente, enduits, escaliers, etc...) que dans une remise à niveau d'immeuble ou d'appartement fonctionnels.

Au niveau du neuf, les prix sont variables, dans la région. Sur un échantillon de programmes neufs à Orange, Les Angles (Gard) et Avignon, les prix au mètre carré d'appartements de superficie similaires sont supérieurs à 3.000 €.

En ce qui concerne la rentabilité de la partie affectée aux logements, il faudra tenir compte du niveau de loyer retenu selon le type d'habitat social choisi par la mairie. Toutefois, un niveau de loyer plus faible pourrait être compensé par une subvention

⁵ Taux de TVA moyen estimée à 17% sur la base de l'estimation de l'APS.

plus importante pour les travaux.

Actuellement et selon un échantillon d'offres de locations relevées sur internet, un appartement de 50 à 60 m² est loué mensuellement, à Roquemaure, environ 550 €, soit 11€/m².

En admettant que le niveau des loyers sociaux soit établis à 30% en dessous du prix du marché, cela donne un loyer mensuel moyen au mètre carré de 7,7 €/m², soit un taux de rentabilité brut de 2,85%, hors subventions.⁶

Ce taux est acceptable pour des loyers modérés. Il est à comparer au taux des emprunts immobiliers sur 20 ans qui est actuellement en dessous de 2%.

⁶ Montant annuel des loyers/montant investissement

2 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2-1 Durée de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée du 23 mai au 10 juin 2016 inclus.

2-2 Publicité de l'enquête :

Un avis, d'abord au format A4 dès le 28/04/2016, puis au format A2 à compter du 19/05/2016, annonçant l'enquête publique portant sur le projet de réhabilitation de l'immeuble sis au 44 Boulevard national pour la création d'un office de Tourisme et de logements destinés à la location sur la commune de Roquemaure et indiquant les dates des permanences du commissaire enquêteur, a été affiché sur le panneau d'information à l'extérieur de la mairie et sur l'immeuble.

Le dossier de l'enquête, ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Ils étaient consultables aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner le cas échéant ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par courrier au commissaire enquêteur.

Par ailleurs, un avis annonçant cette enquête a été inséré dans les deux journaux suivants :

- *première parution* : dans La Marseillaise et le Midi Libre du 9/05/2016.
- *seconde parution* : dans La Marseillaise et le Midi Libre du 24/05/2016.

Afin d'informer complètement les acteurs de la première enquête et notamment la personne expropriée, M. ICARDI, il a été signifié à cette personne l'arrêté préfectoral N° 30-2016-04-06-008, portant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique concernant un projet de réhabilitation de l'immeuble sis 44 boulevard National pour la création d'un office de Tourisme et de logements destinés à la location, par exploit d'huissier en date du 9 mai 2016. (S.C.P Jean-Claude FERNANDES, Marie-Christine FRASSIN & Maritchu ESPIL, huissiers) (Voir Annexe 2)

2-3 Déroulement de l'enquête :

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur le terrain à trois reprises :

- le 23 mars 2016, à la mairie de Roquemaure pour rencontrer Mme Patricia CORDEAU, chef du service foncier, en charge du dossier, afin de discuter du dossier, récupérer un dossier d'enquête complet et discuter des dates possibles d'enquête et des conditions d'organisation (différents éléments à mettre en place, textes administratifs, publicité, date des permanences, etc... .
- Le 25 avril 2016, à L'Ardoise, pour rencontrer Mme Laetitia Di Mascio, architecte conseil en charge de l'avant-projet sommaire.
- Le 19 mai 2016 à la mairie de Roquemaure pour vérifier les conditions d'information du public, viser les pièces du dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête. Cette visite a également permis de visiter les lieux de permanence. Une visite du bâtiment étant, du fait de la vétusté de l'immeuble et

des conditions de sécurité, difficile, il m'a néanmoins été possible de procéder à un examen de l'extérieur du bâtiment et de constater, au travers des grilles, l'état de chantier à l'abandon de l'immeuble ainsi que l'état des planchers du premier étage.

Plusieurs échanges par mail et téléphone ont eu lieu avec Madame Annie GUILLEMOT, Chargée des Affaires foncières à la Direction des Collectivités et du Développement Local de la Préfecture du Gard, en charge du suivi de l'enquête, afin de fixer les dates et conditions de l'enquête et recueillir les divers éléments d'information (publications dans la presse).

2-4 Permanences du commissaire enquêteur :

Au cours de cette enquête le commissaire enquêteur a siégé trois fois en mairie de ROQUEMAURE.

- le lundi 23 mai 2016 de 9h 00 à 12h 00
- le samedi 4 juin 2016 de 9h 00 à 12h 00
- le vendredi 10 juin de 13h 30 à 16h 30

2-4 Participation du public

Au cours de ces deux permanences, personne ne s'est présenté en vue de formuler des observations orales concernant l'enquête.

En dehors de ces permanences, aucun courrier ou courriel à l'attention du commissaire enquêteur n'a été reçu en Mairie.

ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Aucune observation écrite n'a été formulée ni par courrier ni par inscription sur le registre d'enquête.

Le registre d'enquête a été arrêté à la date du 10 juin 2016 et un procès-verbal de synthèse a été dressé et envoyé à monsieur le maire de Roquemaure par courrier le 14 juin 2016 (Voir documents en Annexe 5).

Département du Gard

Commune de ROQUEMAURE

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet de

réhabilitation de l'immeuble sis 44 Boulevard National
pour la création d'un office de Tourisme et de logements
destinés à la location à Roquemaure

Enquête publique du 23 mai au 10 juin 2016 inclus
Arrêté préfectoral N° 30-2016-06-008 du 6 avril 2016

oooooooooooooooooooo

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

oooooooooooooooooooo

Commissaire enquêteur :

Jean-François CAVANA

Etabli le : 22 juin 2016

Sommaire des conclusions motivées

1 - Rappel de l'objet de l'enquête

2- Motivations

2.1 - Caractère d'intérêt public du projet

Notion d'intérêt public

Intérêt public du projet

2.2 - Bilan coûts-avantages

Atteinte à la propriété privée

Coût financier

Impacts d'ordre social et autres intérêts publics

2.3 - Bilan général

3 - Avis du commissaire enquêteur

1 - Rappel de l'objet de l'enquête

Cette enquête publique portait sur le projet de réhabilitation de l'immeuble sis au 44 Boulevard national pour la création d'un office de Tourisme et de logements destinés à la location à Roquemaure, et ce conformément aux articles L.11-2 à L.11-7 relatifs à la déclaration d'utilité publique et R.11-3 relatif au contenu du dossier d'enquête publique du code de l'expropriation.

L'immeuble désigné a été acquis le 13 janvier 2015 par la commune de Roquemaure après une procédure d'enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire en vue de la démolition de l'immeuble ICARDI, cadastré à la section AH N° 298 et en état d'abandon manifeste, ainsi que du projet de création d'une place publique sur cet emplacement.

En mars 2014, la nouvelle équipe municipale a décidé de revoir le projet initial et de présenter un projet de réhabilitation des deux bâtiments constituant l'ancien hôtel Moderne et la démolition de l'immeuble de la pointe de la parcelle, afin d'ouvrir davantage l'accès sur la place de la Mairie depuis le boulevard National.

L'enquête a été menée du 23 mai au 10 juin 2016 inclus, suivants les articles du Code de l'expropriation rappelés ci-dessus.

2- Motivations

Cette enquête fait suite à la procédure d'enquêtes publiques conjointes, préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire en vue de la démolition de l'immeuble ICARDI, et qui s'est déroulée du 1er au 18 juin 2012 inclus, sous la conduite du commissaire enquêteur, Monsieur Pierre BEDOT. Celles-ci avaient abouti à un avis favorable du commissaire enquêteur, ce qui a conduit la Préfecture du Gard à prononcer la déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral N° 2012-289-0005 du 15 octobre 2012.

2.1 - Caractère d'intérêt public du projet

Notion d'intérêt public : dans la conception française, la notion d'intérêt général ne résulte pas de la somme des intérêts particuliers et la loi est l'expression de la volonté générale (art.6 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789). L'intérêt public est, en quelque sorte, l'émanation de la volonté de la collectivité des citoyens en tant que telle.

Intérêt public du projet : il n'y a pas eu d'expression du public au cours de cette enquête et aucun avis favorable ou défavorable n'a été recueilli. L'intérêt patrimonial des immeubles à réhabiliter et leur localisation géographique dans le centre ville de Roquemaure, ainsi que les améliorations apportées au bâti qui menaçait la sécurité publique, justifient l'imposition de prescriptions légales. La création de logements à loyers modérés, répond, d'une part aux besoins de la commune ainsi qu'aux vœux de la légatrice dont la vente d'une partie des biens, dans le respect de ses volontés, servira à la mise en oeuvre de ces logements.

2.2 - Bilan coûts-avantages

Une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, éventuellement, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Atteinte à la propriété privée : les immeubles concernés ont été acquis à la suite d'une procédure d'expropriation, ainsi qu'indiqué ci-dessus. Cette procédure faisait suite au constat d'abandon manifeste et aux risques importants pour la sécurité du public que le manque d'entretien des immeubles provoquait : présence de "squatters" occasionnels du fait d'ouvertures béantes, effondrement de la toiture de la terrasse occupant le domaine public, nuisances sonores et dégradations du fait de la présence d'occupants intempestifs. L'enquête avait pour objectif de porter à la connaissance du public le changement de destination des bâtiments dont la mairie avait fait l'acquisition début 2015.

Coût financier : le coût financier, pour la commune était estimé initialement à 1.027.967,78 euros, dont :

- acquisition par expropriation, tous frais et charges payés : 279.252,78 euros
- travaux sur le bâti et aménagements extérieurs TTC : 748.715,00 euros

A la suite de la révision de l'avant projet sommaire et l'inclusion des honoraires d'architecte, le coût total, acquisition comprise, s'élève à 1.177.713,00 euros TTC.

Pour le financement de l'Office du tourisme et des logements, la commune a introduit des requêtes pour des financements en subvention auprès du Conseil départemental (CD) et du Fonds de soutien à l'investissement Public Local (FSIPL) pour financer les travaux hors taxes, soit : (montants en K€)

Désignation	FSIPL	C.D	Commune	Vente ROCHE
Office tourisme	204,4 (40%)	68,2 (20%)	68,2 (20%)	
Logements	157,0 (40,6%)		77,3 (20%)	152,2 (39,4%)
Placette			40,0	
Totaux	361,4	68,2	185,5	152,2

Notons que 40% du coût des travaux hors taxes des logements seront financés par la vente de biens de la succession ROCHE.

La part d'autofinancement de la commune est réduit à 20% du montant hors taxes des travaux et honoraires, auxquels il conviendra d'ajouter le montant de l'aménagement urbain, pour 40.000€. La part de la commune sera donc portée à 185.422€, soit 25,5% du coût des travaux, hors acquisition.

L'immeuble a été acquis sur fonds propres le 13 janvier 2015.

En ce qui concerne l'impact sur les finances de la commune, la ville de Roquemaure présentait, fin 2014, une situation financière saine, avec un endettement

maîtrisé, demeurant à un niveau de 3.232.000 € pour des revenus annuels de 5.093.000 €, soit un ratio dette/ressources annuelles de 63,46%.

Le service annuel de la dette représentait, toujours en 2014, 397.000 € alors que le résultat comptable était de 666.000 €. ⁷

Le compte administratif 2015 fait apparaître des dépenses de fonctionnement de 5.002.710,32 € pour des recettes de 5.737.837,79 €, soit un excédent de 735.127,47 €. Les dépenses d'investissement atteignent un montant de 1.981.026,27 €, pour des recettes de 1.274.463,89 €.

Le budget primitif de 2016 fait apparaître des montants de 6.057.035,95 € pour la section de fonctionnement et de 4.604.487,30 pour la section d'investissement. ⁸

L'impact de cet investissement sur la capacité financière de la commune reste donc limité. De plus, les locations vont procurer des revenus et si l'on estime le montant des loyers conventionnés à 30% au-dessous du marché, soit 7,7 €/m², la durée brute de retour sur investissement des aménagements de logements, acquisition comprise, est estimée à 35 ans, hors subvention et à 28 ans avec subvention, ce qui est compatible avec la durée de vie de l'immeuble. ⁹

Impacts d'ordre social et autres intérêts publics : ces impacts sont de plusieurs ordres.

En terme d'urbanisme, la conservation et la rénovation de l'immeuble, ainsi que l'aménagement urbain vont permettre de préserver l'unité architecturale du boulevard National et d'en améliorer l'aspect général. L'ouverture vers la place de la Mairie permettra également de donner une meilleure visibilité à cette place.

En termes de logements, la ville de Roquemaure, en son centre présente des constructions anciennes. Les constructions récentes qui se sont développées en périphérie sont surtout des villas individuelles qui représentaient, en 2012, 72% de l'habitat. Ces résidences sont majoritairement des résidences principales (85%) et 63% des occupants en sont propriétaires. Ont été recensés 775 ménages en location sur la commune. La location HLM représente 6,3% des résidences principales, soit 145 logements. Si le taux de pauvreté global est dans la moyenne du département (20%), celui des locataires est de 34%, soit, pour 775 locataires, un besoin théorique de 263 logements. Le besoin en logements à loyers modérés est donc avéré et l'offre manifestement insuffisante. ¹⁰

En termes économiques, le nouvel emplacement de l'office du Tourisme permettra de lui donner une meilleure visibilité et améliorera sa fréquentation.

Au niveau patrimonial, la ville de Roquemaure se retrouvera avec un patrimoine enrichi et de bonne qualité, alors que le projet initial prévoyait une démolition pure et simple, le coût des travaux et de l'acquisition représentant alors une perte sèche pour la ville.

⁷ Source : Proxiti

⁸ Source : Compte rendu sommaire du Conseil municipal du 31/03/2016

⁹ Prix de revient/Montant annuel des loyers bruts

¹⁰ Source : INSEE RP 2012

Certes, les travaux de rénovation pourront représenter quelques nuisances (empiètement sur les trottoirs, bruit, poussière) pour les usagers et les riverains, mais ces désagréments demeurent classiques au regard du chantier. Par ailleurs, les entreprises intervenant en milieu urbain sont tenues de respecter des règles strictes en matière de sécurité du public et de limitation des nuisances au niveau du voisinage. Ceci devra être inscrit dans le cahier des charges de l'appel d'offres pour les travaux.

2.3 - Bilan général

En considérant les éléments du projet, si le coût financier pour la ville est important puisqu'il représente un cinquième de son budget annuel, cette considération doit être nuancée par :

- un apport de subvention sur les travaux de l'ordre de 80% pour l'Office du tourisme et de 40% pour les logements,
- un financement des logements à hauteur de 40% par la revente de biens immobiliers,
- un apport de la ville pour un montant de 20% du montant des travaux,
- un coût net pour la commune en conformité avec ses capacités financières,
- une partie de l'investissement (logements) permet un retour sur investissement raisonnable.

D'autre part, la location des logements permettra des rentrées financières régulières pour la ville, avec un taux de rentabilité brut acceptable pour ce type de logements (2,85%, hors subventions). Leur gestion par le Centre communal d'action sociale (CCAS) déchargera la ville de cette tâche qu'elle assure actuellement pour les logements d'Orange et de Caderousse.

Les nuisances dues au chantier de rénovation restent limités dans le temps et l'espace et sont négligeables par rapport aux avantages retirés en termes d'aménagement urbain, d'amélioration de la perspective du boulevard national et des bénéfices pour l'office du Tourisme.

Ce projet présente donc une utilité publique et présente plus d'avantages que d'inconvénients.

3 - Avis du commissaire enquêteur

Considérant que :

- aucune opposition manifeste au projet de rénovation immobilière de l'immeuble sis au 44 boulevard National ne s'est manifestée,
- le projet permettra de conserver et de rehausser la valeur du patrimoine de la ville,
- le projet permettra d'étoffer l'offre de logements à loyers modérés,
- le projet permettra d'offrir une meilleure visibilité à l'office du Tourisme,
- les niveaux d'investissement restent maîtrisés relativement au budget de la ville,
- l'analyse bilancielle présente plus d'avantages qu'elle ne génère d'inconvénients.

Le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** au projet tel que présenté et pour déclarer d'utilité publique les travaux de réhabilitation de l'immeuble sis 44 Boulevard National (l'immeuble cadastré AH 298) pour la création d'un office de Tourisme et de logements destinés à la location à Roquemaure.

Fait à Rochefort du Gard le 22 juin 2016

Jean-François CAVANA
Commissaire enquêteur