

***Restauration immobilière portant sur 11 immeubles du
centre-ville de Pau***

(Pyrénées-Atlantiques)

**CONCLUSIONS
DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

André Etchelecou

Le programme n°5 de restauration immobilière soumis à l'enquête publique concerne 11 immeubles composés de 50 logements et de 12 locaux commerciaux situés dans le centre-ville de Pau. Ce programme est le cinquième engagé d'abord par la ville de Pau, puis par la Communauté d'agglomération Pau-Béarn-Pyrénées (CAPBP).

Le programme n°5 entre dans une perspective de renouveau du centre-ville de Pau dont la dynamique démographique est en déclin. Il a pour objectif de mettre en valeur le cœur de la ville de Pau et de favoriser de nouvelles occupations d'immeubles en luttant contre l'insalubrité et contre la vacance, en valorisant le patrimoine architectural et urbain.

La réalisation du Programme n°5 est confiée à la SIAB, Société Immobilière et d'Aménagement du Béarn, par le biais d'une Concession d'Aménagement.

La procédure de déclaration d'utilité publique a été choisie pour permettre à l'Etat et aux collectivités territoriales de faire pression sur des propriétaires d'immeubles qui auraient laissé se dégrader sans entretien suffisant des immeubles de caractère, sans occupation, sans réfections nécessaires. Dans les cas où les propriétaires refusent d'effectuer les opérations de réfection jugées indispensables, la déclaration d'utilité publique prise par le Préfet après enquête publique, permet à la collectivité de procéder à l'acquisition du bien (expropriation par préemption de la SIAB) afin de pouvoir effectuer les opérations indispensables. Dans les cas où les propriétaires acceptent les rénovations prescrites, alors des subventions peuvent être octroyées moyennant l'acceptation d'une convention de location de neuf ans au tarif plafonné. Ainsi, la procédure de déclaration d'utilité publique est un moyen efficace et nécessaire pour tout à la fois réduire la vacance de logements, proposer des locations de logements au tarif plafonné, résorber l'insalubrité, valoriser le patrimoine architectural urbain, revitaliser les commerces et l'artisanat en centre-ville.

Si l'enquête publique n'a motivée d'observations ni orales, ni écrites (lettres, registre, site), le long travail de préparation et de concertation effectué par la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP), par la Société Immobilière et d'Aménagement Pau Béarn Pyrénées (SIAB), par les Services de l'Etat, par les professionnels du bâtiment, avec les propriétaires et les associations d'usagers, doit être analysé positivement comme le succès de ce travail de préparation et de concertation. Toutefois, l'organisation de l'enquête publique aurait pu être plus efficace en jumelant enquête pour l'utilité publique et enquête parcellaire (les propriétaires des immeubles auraient alors reçu obligatoirement l'avis d'enquête publique), en augmentant les moyens publicitaires (affichage au pied des immeubles, panneaux électroniques d'information urbaine ...), en clarifiant avec plus de réalisme les critères trop sommaires de coûts des travaux et d'estimation domaniale pour l'expropriation.

Au total le programme n°5 de restauration immobilière de 11 immeubles du centre-ville de Pau soumis à l'enquête publique est :

- un projet qui présente un Intérêt public

Il a pour objectif de lutter contre la vacance, lutter contre l'insalubrité, préserver le patrimoine architectural et urbain

- un projet nécessaire

Suite aux 4 programmes précédents de restauration immobilière, il complète une amélioration et une valorisation patrimoniale du centre-ville de Pau, et permet à l'Administration d'avoir les compétences et expertises indispensables :

- . pour rendre effective la restauration d'immeubles opérationnelle avec notamment une incitation à la location (et donc à la lutte contre la vacance) liée à l'octroi de subventions,
- . pour la concertation entre les services du patrimoine architectural et urbain, les collectivités territoriales concernées,
- . pour l'expropriation si les propriétaires refusent la restauration d'immeubles, l'expropriation étant un moyen approprié pour permettre à la puissance publique de procéder aux opérations nécessaires à la restauration d'immeubles

- un projet d'utilité publique, les avantages (a -) l'emportant sur les inconvénients possibles (b -)

(a -) Avantages de l'opération : lutter contre la vacance, lutter contre l'insalubrité, préserver le patrimoine architectural et urbain

(b -) Inconvénients possibles :

- . une atteinte à la propriété ? La procédure DUP valorise le bien immobilier restauré
- . un coût excessif ? La procédure DUP permet l'octroi de subventions importantes liées à l'effort de location accepté et des ressources financières supplémentaires avec le bien immobilier restauré
- . une atteinte excessive à l'intérêt des personnes privées ? La procédure DUP valorise le patrimoine du propriétaire
- . une atteinte excessive à l'environnement ? La procédure DUP en améliorant la qualité des logements par une meilleure isolation entraîne une diminution des consommations énergétiques de chauffage donc des émissions de gaz à effet de serre et des polluants

Enfin, on ne note aucune atteinte négative à d'autres intérêts publics, on ne méconnaît pas le principe de précaution, la procédure d'utilité publique permettant d'exiger la réalisation de travaux qui, en l'état actuel des connaissances techniques, sont les plus à même de garantir la sécurité et la santé des habitants actuels et à venir.

Le programme n°5 de restauration de 11 immeubles du centre-ville de Pau apparaît compatible avec les documents d'urbanisme existants

En conséquence, il est donné un AVIS FAVORABLE par le Commissaire-enquêteur au projet de restauration de 11 immeubles du Centre-ville de Pau mis à l'enquête publique dans le cadre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

le 9 novembre 2021



André Etchelecou
Commissaire enquêteur