

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT
PREFECTURE DE MONTPELLIER
COMMUNE D'AGDE**



**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE DE PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX
DE RESTAURATION IMMOBILIERE, POUR DES
IMMEUBLES SITUES DANS LE PERIMETRE DU
NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE
RENOUVELLEMENT URBAIN ET ACTION CŒUR DE
VILLE DE LA COMMUNE D'AGDE**

**ENQUETE PUBLIQUE REALISEE DU 17 NOVEMBRE 2025
AU 5 DECEMBRE 2025**

THIERRY DAVIN

COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

Partie 1 : Rapport

Chapitre 1 : Présentation du projet et cadre réglementaire

Chapitre 2 : Eléments constitutifs de l'enquête

Chapitre 3 : Présentation et déroulement de l'enquête

Chapitre 4 : Observations du public et réponses de la collectivité

Partie 2 : Conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur

ANNEXES

Partie 1 : Rapport

Chapitre 1

Présentation du projet et cadre réglementaire

Présentation du projet

La Ville d'Agde développe depuis 2017 une stratégie d'intervention globale et ambitieuse afin de repositionner durablement son centre-ville.

L'objectif premier est d'agir sur le cœur de ville d'Agde et de réhabiliter massivement les espaces publics, les logements et locaux commerciaux pour le rendre attractif et accessible, et lui redonner une vocation particulière dans les fonctions urbaines.

Cette stratégie résulte du constat initial d'un certain nombre de difficultés que cumule la ville d'Agde, particulièrement visibles à l'échelle du centre-ville : nombre de logements potentiellement indignes très élevé, vacances commerciales importantes, déficit d'attractivité résidentielle, précarité des habitants.

La requalification de l'habitat est un enjeu essentiel en termes de cadre de vie et de renouvellement urbain. L'offre de logements en cœur de ville est essentiellement une offre privée (parc social public peu développé), qui fait souvent office d'habitat social de fait.

Depuis près de 20 ans, la Ville d'Agde et la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée mènent un programme ambitieux sur le centre ancien d'Agde en matière de Politique de la Ville et de renouvellement urbain. L'objectif de cette intervention globale est l'amélioration du cadre de vie des habitants à travers des actions sur les volets logements, espaces et équipements publics, les commerces, l'emploi et les connexions avec le reste du territoire.

Au titre de sa compétence en matière de Politique Locale de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée poursuit son action engagée à travers son PLHI pour répondre au mieux aux besoins en logement exprimés sur son territoire.

Un projet de ville global

En 2018, la Ville d'Agde a été retenue dans le cadre du plan national « Action cœur de ville », une opportunité sur laquelle souhaite s'appuyer la commune pour mettre en œuvre les projets structurants qui composent son plan d'actions.

Le programme Action Cœur de Ville (ACV) et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) poursuivent des ambitions similaires. Ils s'articulent pour soutenir les projets conduits sous la responsabilité partagée de la ville d'Agde et de son intercommunalité.

Ils visent à réduire, voire à supprimer, les dysfonctionnements urbains du quartier prioritaire en politique de la ville et l'inscrire dans le développement de son agglomération.

La stratégie générale du projet de territoire de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée s'emploie à rendre complémentaires les actions des deux programmes.

En termes d'habitat notamment, l'intervention sur le parc existant constitue un enjeu majeur commun au programme Action Cœur de Ville et au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. En matière de mobilité, le développement des modes actifs dans l'espace public marque les opérations d'aménagement des deux programmes, particulièrement en entrée de ville. Par exemple, la « Promenade », aujourd'hui vécue comme une césure entre le centre-ancien et le reste de la ville, fera l'objet d'un réaménagement complet sur ses parties haute et basse. Le but est de lui conférer le statut de place urbaine centrale, reconfigurée dans le cadre du programme de renouvellement urbain mais aussi d'espace partagé public dédié aux cheminements doux dans le cadre du programme Action Cœur de Ville pour sa partie basse, à proximité du fleuve Hérault.

En matière de développement économique et commercial, des actions sont prévues en matière de réaménagement des commerces existants et de création de nouvelles cellules. Enfin, en cohérence avec l'objectif d'accès aux équipements et services publics commun aux deux programmes, la Ville d'Agde et la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée s'attacheront au rééquilibrage de l'offre entre le centre-ville et sa périphérie.

Des restructurations d'ampleur sont prévues sur 4 îlots très dégradés (Amour, Brescou, Terrisse, Notre Dame). Les acquisitions sont en cours d'achèvement et la programmation des logements est globalement arrêtée.

Dans le cadre de la ROLLS (Reconstitution de l'Offre de Logements Locatifs Sociaux), 20 logements locatifs sociaux devront être produits dont 12 PLAI et 8 PLUS.

Au-delà du NPNRU, l'ORT Action Cœur de Ville prévoit une politique d'acquisition revente d'immeubles au profit d'opérations de production de logements sociaux.

Au total, ce sont près de 400 logements de qualité qui devraient être produits au travers de ces deux dispositifs

L'inscription du projet dans une nouvelle OPAH-RU

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est un dispositif proposé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui a pour objectif de favoriser le développement d'un territoire par la requalification de son parc privé ancien. Cette offre partenariale propose des aides financières à l'ingénierie à destination des collectivités et des aides financières aux travaux à destination des propriétaires et/ou copropriétaires.

L'OPAH Renouvellement Urbain (OPAH RU) associée à ces aides financières (caractère incitatif de l'opération), un volet d'actions coercitives reposant sur des obligations et prescriptions de travaux. C'est pourquoi, dans la continuité et la cohérence avec les politiques de l'habitat menées précédemment, elle apparaît particulièrement adaptée aux problèmes rencontrés par le centre ancien d'Agde.

Plusieurs actions se sont succédé en faveur de l'amélioration du parc existant :

- Un Périmètre de Restauration Immobilière (PRI), le premier instauré en 1991, aura initié plusieurs restaurations qualitatives en loi Malraux avant un coup d'arrêt en 2008
- En parallèle, plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU), entre 2010 et 2018 (dans le cadre d'un dispositif « multisites ») puis entre 2019 et 2024 (dans le cadre d'un dispositif propre au centre ancien d'Agde)
- Deux Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC) entre 2017 et 2024
- Lancement d'une nouvelle OPAH-RU pour la période 2025-2029.

La nouvelle convention d'OPAH-RU d'Agde, définit plusieurs orientations de façon à améliorer l'efficacité de cet outil opérationnel :

- Recentrer l'opération sur un centre ancien resserré. A noter que les propriétaires des quartiers « sortis » du périmètre OPAH-RU pourront bénéficier du PIG communautaire
- Positionner l'incitatif sur les volets contribuant le plus directement au renouvellement urbain : actions structurantes sur les parties privatives de copropriétés, production de logements locatifs conventionnés et développement de

l'accession-amélioration ;

- Positionner l'incitatif sur les volets contribuant le plus directement au renouvellement urbain : actions structurantes sur les parties privatives de copropriétés, production de logements locatifs conventionnés et développement de l'accession-amélioration ;
- Mettre en place une action coercitive sur les adresses les plus critiques ;
- Prévoir des missions spécifiques d'appui renforcé sur les plans juridique, technique et administratif à la mise en œuvre des outils coercitifs (ORI, expropriations, vente avec cahier des charges) ;
- Optimiser la gouvernance et l'animation du dispositif, notamment via un renforcement de l'implication de la Ville d'Agde et une meilleure articulation avec la CAHM, maître d'ouvrage de l'opération.

Le périmètre d'intervention de l'OPAH RU porte sur le centre-ville d'Agde sur un périmètre plus resserré que le précédent. Des immeubles prioritaires ont été identifiés tout comme des axes stratégiques (le long des quais ou entre, le long de la Promenade).

Ce dispositif s'inscrit dans une volonté globale de valorisation de l'immobilier et du bâti de l'hyper centre portée par la ville d'Agde, afin de lui redonner une attractivité résidentielle dans un objectif de mixité sociale et générationnelle. Pour atteindre ces objectifs, plusieurs enjeux sur l'habitat ont été définis :

➤ Enjeux urbains :

- Changer l'image du centre-ancien notamment à travers la requalification d'îlots stratégiques entiers, d'immeubles ponctuels à rénover
- Augmenter l'attractivité du centre-ancien
- Rééquilibrer le peuplement et renforcer la mixité sociale notamment en développant l'accession
- Ouvrir le centre-ancien sur le reste du territoire, favoriser son accessibilité
- Implanter et maintenir les équipements publics

➤ Enjeux habitat et sociaux :

- Requalifier un parc dégradé parfois insalubre
- Garantir aux locataires des conditions de logements décentes
- Maintenir les occupants âgés ou handicapés dans leur logement
- Produire une offre en accession abordable, en début de parcours résidentiel, pour attirer de nouveaux habitants
- Produire une offre en logements à loyers maîtrisés de qualité

- Enjeux économiques :
 - Dynamiser le tissu commercial en centre-ville
 - Favoriser l'implantation de commerces de proximité

- Enjeux patrimoniaux :
 - Valoriser le patrimoine par la qualité des aménagements réalisés sur l'espace public
 - Préserver le patrimoine architectural lors des interventions sur l'habitat.

Les axes d'interventions déclinés à partir de ces enjeux sont les suivants :

- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne : poursuite du permis de louer et intensification des infractions / travail avec l'ARS et la CAF sur l'insalubrité et l'indécence
- Requalifier les îlots les plus dégradés : intervention sur 4 îlots dégradés dans le cadre du NPNRU 2018/2030 (îlots de l'Amour, Terrisse, Brescou et Notre Dame)
- Participer à la requalification de l'espace urbain en soutenant les ravalements de façades sur des axes stratégiques
- Développer une offre de logements à loyer maîtrisé
- Lutter contre la vacance
- Favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique
- Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées
- Accompagner la commune dans la mise en œuvre de son projet en corrélation avec les dispositifs RU de l'Anah :
 - poursuite du travail engagé sur la requalification des îlots et les opérations d'acquisition revente aux bailleurs sociaux de l'ORT Cœur de Ville ;
 - engagement en partenariat avec la ville d'Opérations de Restauration immobilière (ORI) sur les immeubles les plus dégradés et de travaux d'office sur les bâtis frappés de péril ordinaire ;
 - poursuite de la veille foncière en partenariat avec la commune et l'EPF.

- Accompagner les copropriétés qui présentent des signes de dégradation : amplification des actions auprès des copropriétés sur la base d'une liste d'immeubles à traiter et poursuivre l'accompagnement des copropriétés sur les plans juridiques et de gestion ;
- Favoriser l'accession à la propriété en centre ancien ;
- Mettre en valeur le patrimoine, en garantissant sa prise en compte dans les projets de réhabilitation et en poursuivant la campagne de ravalement obligatoire de la rue du Quatre Septembre.

Cette nouvelle OPAH-RU a pour ambition de réhabiliter 218 logements et rénover 25 façades sur le périmètre opérationnel sur les cinq années à venir. Pour atteindre ces objectifs, l'Anah prévoit de mobiliser près de 3,7 millions d'euros, la Communauté d'Agglomération Hérault

Méditerranée 881.000 euros et la ville d'Agde près de 472.000€ sur 5 ans.

Le caractère incitatif de l'OPAH RU d'Agde est renforcé par une démarche proactive en direction des propriétaires et copropriétaires du parc privé, afin d'inciter à la réalisation d'un programme de travaux à l'échelle d'un immeuble, voire d'un îlot : sont ainsi proposées des actions de conseils, d'informations et de communication spécifiques, ainsi qu'un accompagnement technique, financier et administratif à la réalisation des travaux (diagnostic technique du logement, accompagnement social et sanitaire des ménages notamment dans les recherches de relogement, étude de faisabilité du programme de travaux, mobilisation des subventions auprès des financeurs).

Ces actions incitatives peuvent être très limitées dès lors que les propriétaires et/ou copropriétaires sont dans l'incapacité financière ou peu enclins à la réalisation des travaux qui leur incombent. Pour être efficaces, ces actions doivent être combinées avec des outils coercitifs modérés tels que les pouvoirs de police du Maire ou du Préfet (arrêtés de mise en sécurité : péril, insalubrité, etc.) voire des outils renforcés tels que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) et les Déclarations d'Utilité Publique de prescription de travaux (DUP travaux) qui lui sont associées.

Pour traiter les points durs persistants, la Ville d'Agde souhaite engager une étape supplémentaire en déclarant d'utilité publique la restauration immobilière de certains bâtis dans son centre ancien.

La convention d'OPAH-RU prévoit ainsi la mise en place d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI).

Son animation et son suivi par un opérateur dédié permettront d'assurer l'ensemble des missions notamment les échanges amiables auprès des propriétaires dans la perspective de les convaincre de réaliser eux-mêmes des travaux prescrits, ou lors de la phase de recyclage et de reprogrammation des immeubles en cas de défaillance de leur part :

- en sollicitant les propriétaires pour l'établissement du projet de réhabilitation et l'engagement de celui-ci, après les avoir informés de la mise en place d'une DUP de travaux sur leur immeuble
- par le contrôle du respect des prescriptions de l'ORI
- par le contrôle des obligations des propriétaires liées aux relogements des occupants induits par l'exécution des travaux
- en organisant l'articulation de l'ORI avec le cas échéant d'autres procédures mises en œuvre (arrêté d'insalubrité ou de péril)
- en liaison avec les prestataires en charge de l'animation des dispositifs incitatifs sur le plan financier, par le suivi des dossiers de demande de subventions
- en liaison avec les différents services instructeurs, par le suivi des dossiers de

- demande de permis de construire
- en organisant le cas échéant le suivi des enquêtes parcellaires
- en engageant les négociations foncières avec les propriétaires soumis à DUP et désireux de céder leur immeuble
- en procédant le cas échéant aux expropriations judiciaires nécessaires à la réalisation de l'ORI
- par le relogement des occupants des immeubles éventuellement acquis
- en définissant les actions de recyclage des immeubles cédés, dans le respect de la DUP de travaux
- par une veille foncière sur les secteurs concernés
- en produisant l'évaluation, le suivi et le rendu final de l'intervention

Le dossier présenté au public, dans le cadre de l'enquête, présentait ainsi les modalités de mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière.

Cadre réglementaire

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure définie dans le Code de l'Urbanisme permettant de transformer des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Lorsqu'elle est à l'initiative d'une personne publique, par exemple d'une collectivité locale, elle permet de prescrire aux propriétaires des immeubles concernés la réalisation de travaux précis et préalablement définis.

Ces travaux consistent, généralement par une réhabilitation lourde, à transformer un bâti existant en raison de son état de dégradation importante et du caractère indigne voire dangereux de certains logements

Les travaux obligatoires dans le cadre d'une ORI sont déclarés d'utilité publique. La collectivité à l'initiative de la procédure constitue donc un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dans lequel elle détermine notamment les immeubles concernés, le programme et le délai de réalisation des travaux.

A l'issue d'une enquête publique préalable, une Déclaration d'Utilité Publique de travaux est prise par arrêté préfectoral. La durée de validité maximale de cet arrêté de DUP est de cinq ans, prorogables une fois pour une durée équivalente.

Le propriétaire devra obligatoirement déposer un Permis de Construire (ou Permis de démolir le cas échéant) pour la réalisation des travaux prescrits dans le cadre d'une ORI.

A défaut de réalisation des travaux obligatoires, la collectivité compétente pourra procéder à l'expropriation des biens du propriétaire à l'issue d'une enquête parcellaire.

La particularité de la procédure d'ORI est d'être à la fois incitative et coercitive. En effet, l'expropriation intervient uniquement dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé

les travaux prescrits dans le délai fixé.

Le propriétaire concerné garde donc une importante marge de manœuvre dans la mesure où il peut démontrer tout au long de la procédure sa volonté de réaliser les travaux.

De plus, il conserve le droit, sous certaines conditions, de bénéficier de subventions pour le financement des travaux.

Dans le cas où il accepte de réaliser les travaux, le propriétaire est tenu de respecter les droits des occupants des locaux concernés par la restauration immobilière.

Une enquête publique se déroule préalablement à l'arrêté préfectoral de DUP travaux, au cours de laquelle un commissaire enquêteur sera désigné et tiendra des permanences dans la commune.

A ce moment, les propriétaires d'immeubles concernés, ainsi que tout public intéressé, auront la possibilité d'exprimer leurs observations ou interrogations sur la procédure auprès du commissaire enquêteur.

L'enquête publique mentionnée ci-dessus a été réalisée du 17 novembre 2025 jusqu'au 5 décembre 2025 et fait donc l'objet du présent rapport.

Chapitre 2

Éléments constitutifs de l'enquête

Nomination du commissaire enquêteur et premières investigations

A la base, j'avais été nommé commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête, objet de ce rapport, par arrêté du Tribunal Administratif en date du 18 septembre 2025 (Annexe1) et j'avais confirmé le 29 septembre 2025, ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions (Annexe 2).

A la suite d'un contact avec le Tribunal Administratif lui-même, j'ai été averti que Patrick Ferré, commissaire enquêteur, avait été hospitalisé à Paris et ne serait pas en mesure d'assurer l'enquête sur la commune d'Agde ; j'ai donc accepté de prendre en charge l'enquête et qu'elle débute le lundi 17 novembre 2025 et ainsi remplacer mon collègue ; ceci a donc été confirmé à la commune par un mail en date du 10 novembre (Annexe 3).

J'ai donc pris contact avec Madame Ferreres, DRCL Bureau de l'Environnement, et nous avons convenu de maintenir les dates de l'enquête bien que le délai d'étude du dossier apparaisse très court ; j'ai néanmoins fait modifier la deuxième permanence pour qu'elle se déroule le mercredi 26 novembre de 9h à 12h et non le même jour de 14h à 17h30. Par la suite, le 12 novembre, je suis allé chercher à la Préfecture le dossier papier que m'a remis Madame Ferreres.

J'ai aussi pris contact avec Monsieur Canton, Directeur de l'Aménagement Durable et du Foncier à la mairie d'Agde, et celui-ci m'as transmis le dossier par mail.

Compte tenu des délais particulièrement courts, j'ai pris acte de l'arrêté préfectoral en date du 23 octobre 2025 (Annexe 4) dont il faut préciser que le délai de remise du rapport a été modifié par lettre en date du 19 décembre 2025 (Annexe 4-1) ;

Éléments du dossier

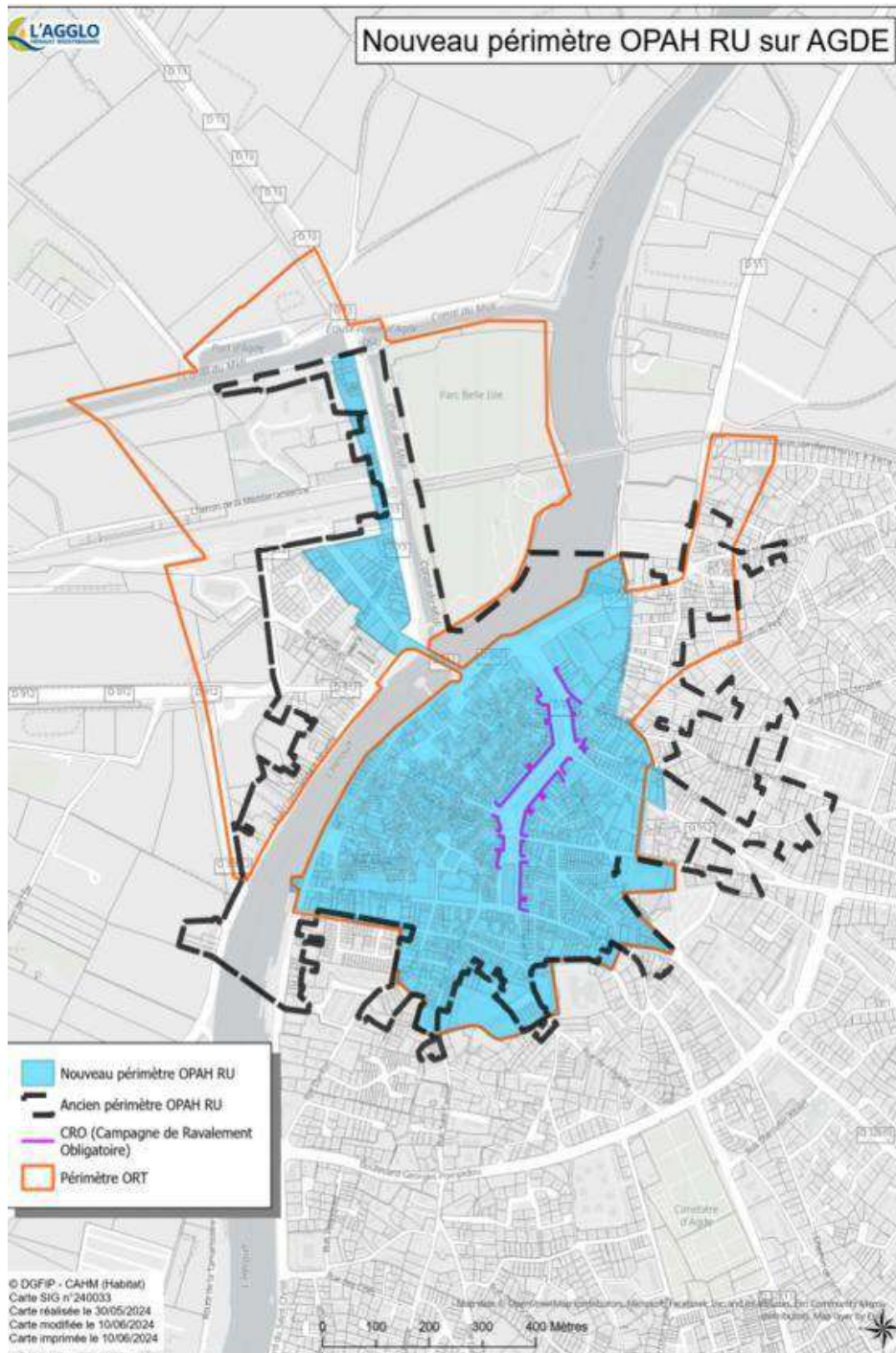
Le commissaire enquêteur a vérifié précisément la complétude du dossier au regard de ce que prévoit le code de l'Urbanisme. Le dossier soumis à cette enquête publique comprend donc :

- Une notice explicative
- Un résumé non technique de l'Opération de Restauration Immobilière
- Le déroulé de la procédure de l'Opération de Restauration Immobilière
- Un préambule
- Un plan de situation
- La désignation des immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique
- L'indication du caractère vacant ou occupé des immeubles
- Les estimations financières.

Observations du commissaire enquêteur

Le dossier soumis à enquête publique et mis à disposition du public, complet au regard de la réglementation, permettait de voir clairement avec le plan de situation le périmètre de l'opération et la localisation des parcelles ; ces deux schémas, périmètre de l'opération et localisation des parcelles sont présentées ci-dessous.

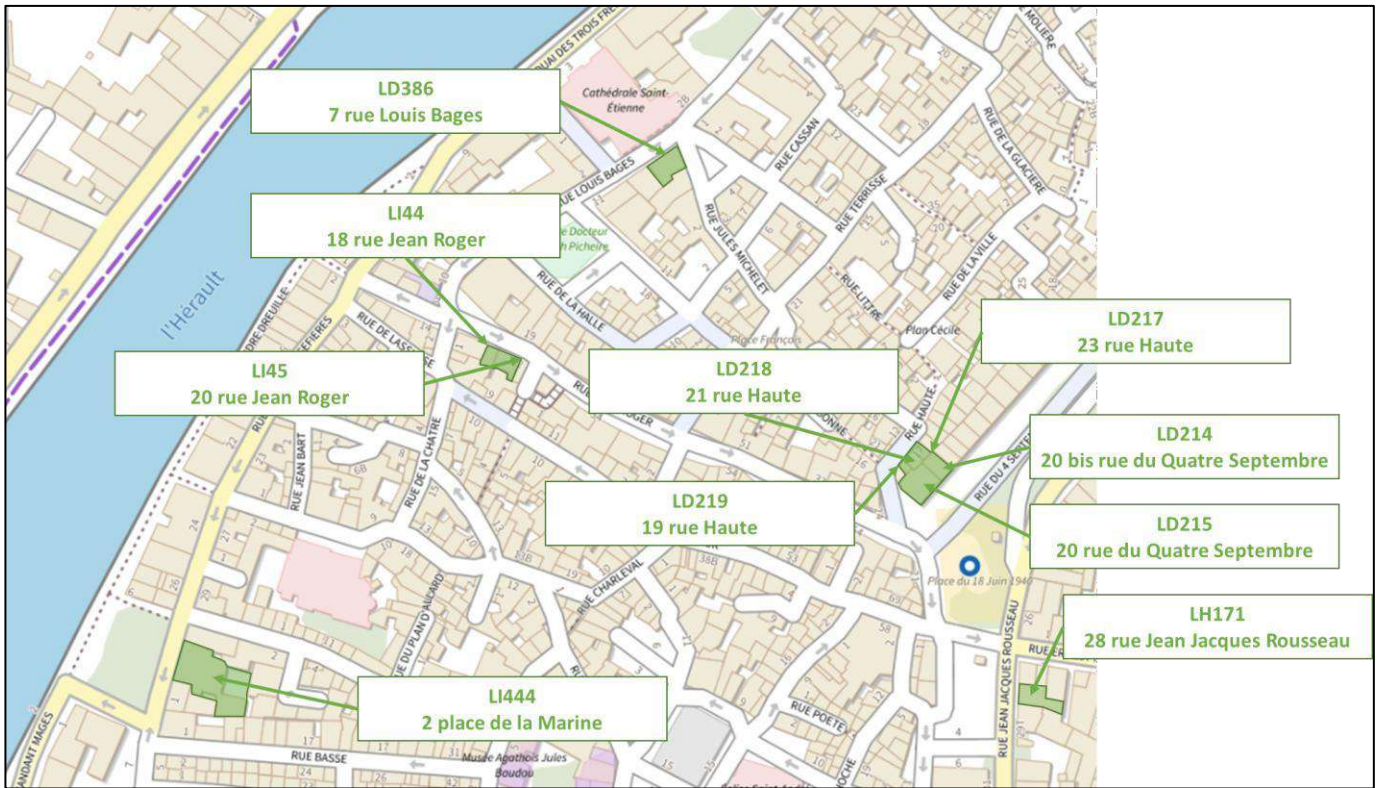
Périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU)



Périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Renouvellement Urbain (OPAH RU) 2025-2029
Ville d'Agde

Localisation des parcelles sous déclaration d'Utilité Publique – Plan d'ensemble

Les bâtiments concernés par la Déclaration d'Utilité Publique et leur terrain d'assiette au sein de la commune d'Agde, sont localisés et délimités sur le plan suivant :



Localisation des parcelles sous
déclaration d'Utilité Publique – Plan
d'ensemble
Ville d'Agde

Chapitre 3

Présentation et déroulement de l'enquête

Caractéristiques de l'enquête

Le dossier de l'enquête publique a été déposé dès le début de l'enquête et était disponible et consultable pour le public le lundi 17 novembre à partir de 9h jusqu'au vendredi 5 décembre 2025 à 17h30 à la Mairie d'Agde, siège de l'enquête, aux heures d'ouverture des bureaux.

Le public pouvait déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête :

- Sur le registre d'enquête déposé à la mairie d'Agde aux heures d'ouverture des bureaux
- Par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre déposé au siège de l'enquête publique après les avoir visées à l'adresse mentionnée dans l'arrêté préfectoral.

Concernant la publicité, elle a été assurée de plusieurs manières en application de l'arrêté préfectoral et dans les conditions suivantes :

- Huit jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, l'avis au public devait être publié sur le site internet des services de l'Etat
- Huit jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée, l'avis annonçant l'enquête devait être affiché au siège de l'enquête, la commune d'Agde, sur les tableaux prévus à cet effet
- De plus, comme prévu par l'arrêté préfectoral, huit jours au moins avant le début de l'enquête, celle-ci devait être annoncée par voie de presse dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelés au plus tard dans les huit premiers jours de celle-ci (Annexe 5-1-2-3 4)

Il n'était pas prévu que le public puisse communiquer ses observations par voie électronique.

Observations du commissaire enquêteur

Durant toute la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur a pu vérifier que la publicité était parfaitement effectuée en application de l'arrêté préfectoral ; de plus, il n'a rencontré aucune difficulté et le public a été parfaitement informé et a pu déposer ou envoyer toutes observations ou remarques.

Permanences du commissaire enquêteur

Les trois permanences se sont déroulées comme prévu par l'arrêté préfectoral :

- Le lundi 17 novembre 2025 de 9h à 12h ; au cours de cette permanence trois personnes se sont présentées.

La première, Monsieur Gros Louis propriétaire de l'immeuble L10044 18 rue Jean Roger, souhaitait des informations sur la procédure. Ces informations lui ont été communiquées par le commissaire enquêteur.

La deuxième personne, Monsieur Andrieu Olivier souhaitait simplement voir le dossier et échanger avec le commissaire enquêteur.

La troisième, Madame Messika Aurélie a déposé deux documents qui sont annexés au registre papier et conteste très fortement que son immeuble fasse partie des immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique. Il convient de préciser que cette personne a fait parvenir à la mairie d'Agde par lettre recommandée avec accusé de réception le dernier jour de l'enquête une lettre reprenant tous les arguments du document déposé le 17 novembre ainsi que d'autres éléments ; c'est la raison pour laquelle, c'est cette lettre (Annexe 6-1-2-3-4) qui fera l'objet des réponses de la mairie dans le cadre du Procès-Verbal de synthèse.

- Le mercredi 26 novembre 2025 de 9h à 12h : aucune personne ne s'est présentée.
- Le vendredi 5 décembre de 14h à 17h30 : une personne s'est présentée. Monsieur Florence Hugo qui a, dans l'après-midi et avant la clôture de l'enquête, remis un document avec une série d'observations qui ont été transmises au porteur de projet (Annexe 7).

Observations du commissaire enquêteur

La totalité des observations reçues lors des permanences ainsi que celles reçues directement ont été transmises à la collectivité.

Le Procès-Verbal de synthèse a été envoyé à la commune le 11 décembre 2025 (Annexe 8) et la collectivité a répondu par mail le 16 décembre (Annexe 9).

Chapitre 4

Observations du public et réponses de la collectivité

Observations du public

Comme il a été mentionné ci-dessus, il n'y a eu véritablement que deux personnes qui ont manifesté un intérêt particulier au projet Mme Aurelie Messika et Monsieur Uggo Florence.

Madame Aurelie Messika a remis deux documents dont un lors de ma permanence du 17 novembre puis un deuxième, envoyé en lettre recommandé avec accusé de réception, le dernier jour de l'enquête public.

Cette lettre, annexée à ce rapport, conteste très fermement la procédure qui « intègre » son immeuble dans la liste des immeubles vacant ou occupés.

Quant à Monsieur Uggo Florence, il a déposé un document de trois pages, lui aussi annexé au présent rapport.

Réponse de la collectivité

Madame Aurélie MESSIKA et Monsieur Frédéric GUILLARD, propriétaires des immeubles cadastrés section LD numéros 0385 et 0386, ont produit une note de 25 pages qui a pour objet de démontrer que lesdits immeubles :

- Ne présentent aucune dégradation structurelle ou signe d'insalubrité,
- Font l'objet d'une restauration complète sous maîtrise d'œuvre privée,
- Répondent aux objectifs de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Analyse des observations de Madame Aurelie Massika

Madame Aurélie MESSIKA et Monsieur Frédéric GUILLARD affirment que la procédure ORI n'est pas applicable à leurs immeubles et qu'ils doivent par conséquent être retirés du périmètre de déclaration d'utilité publique.

La reconnaissance de l'absence de dégradation et de l'accomplissement de la restauration complète nécessite au préalable une visite des lieux et la production de tous les justificatifs de travaux.

Cette visite, dont le but est de vérifier l'état de l'immeuble est prévue par l'article L.313-10 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

« Les propriétaires, locataires ou occupants d'immeubles visés par le présent chapitre ne peuvent s'opposer à la visite des lieux par un homme de l'art spécialement habilité à cet effet par le maire, dans des conditions qui seront fixées par décret. »

A noter qu'en cas de refus, les personnes qui s'opposent à la visite peuvent être punies de l'amende prévue pour les contraventions de 4^{ème} classe. En cas de récidive, l'amende peut être portée à celle prévue pour les contraventions de 5^{ème} classe.

A ce jour, force est de constater qu'aucune visite n'a permis de vérifier le bon achèvement de l'ensemble de travaux. De même, l'ensemble des justificatifs de réalisation des travaux n'a pas été fourni.

En outre, Madame Aurélie MESSIKA et Monsieur Frédéric GUILLARD reconnaissent eux-mêmes que les travaux sur leurs immeubles ne sont pas terminés (avancement à 75% d'après eux, sans justificatif transmis).

Dès lors, avec un programme de travaux inachevé à ce jour et l'impossibilité de vérifier la remise aux normes d'habitabilité et de décence des logements par les propriétaires privés, la mise en œuvre de la procédure ORI est pleinement justifiée et la procédure de DUP d'ORI peut donc se poursuivre jusqu'au parfait achèvement des travaux.

Par ailleurs, l'expropriation est une faculté donnée à la collectivité et ne peut intervenir que si les travaux ne sont pas achevés dans les délais prescrits (le propriétaire est alors considéré comme défaillant) et après une nouvelle enquête publique (enquête parcellaire).

La procédure pourra néanmoins être interrompue si Madame Aurélie MESSIKA et Monsieur Frédéric GUILLARD justifient l'accomplissement de la totalité des travaux prescrits et dans les délais prévus (l'immeuble sera alors sorti du périmètre de l'ORI).

A cette fin, il conviendra d'organiser avec les propriétaires une visite pour vérifier leurs dires et les justificatifs devront également être produits par les propriétaires.

Les autres points soulevés par Madame Aurélie MESSIKA et Monsieur Frédéric GUILLARD (dévoiement de la procédure, abus de pouvoir, litige devant le tribunal administratif) doivent être considérés comme hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête publique.

Observations du commissaire enquêteur

Les réponses fournies par la collectivité aux remarques de Madame Aurélie Messika apparaissent très claires et parfaitement fondées ; aucune visite n'a été réalisée pour constater l'effectivité des travaux (à 75% aux dires de cette personne) et aucun justificatif n'a non plus été produit. En outre, la collectivité précise bien que la procédure pourra être interrompue dans les conditions prévues par la réglementation si les travaux ont été totalement réalisés dans les délais prévus.

Quant aux autres « affirmations » ou « insinuations » présentes dans sa lettre (dévoiement de la procédure, abus de pouvoir, litige devant le tribunal administratif), je confirme avec la collectivité qu'elles ne concernent en aucune façon la procédure elle-même.

Analyse des observations de Monsieur Uggo Fleurence

Monsieur FLEURENCE, copropriétaire au sein de l'immeuble en copropriété cadastré section LI numéro 0444, a formulé des observations par lesquelles il indique :

- Les circonstances dans lesquelles il est devenu copropriétaire et les travaux entrepris sur son lot de copropriété,
- L'état dégradé de l'immeuble et les initiatives avortées des autres copropriétaires en matière de travaux de réhabilitation sur les autres lots privatifs,
- L'état dégradé des parties communes et une gestion administrative inexistante de la copropriété,
- Sa volonté d'acquérir les lots à réhabiliter soit directement auprès des autres copropriétaires soit auprès de la personne publique expropriante.

La Commune d'Agde prend bonne note de la volonté de Monsieur FLEURENCE de poursuivre la réhabilitation de l'ensemble de l'immeuble, soit en faisant au préalable l'acquisition de la totalité des lots auprès des autres copropriétaires, soit, après la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, en tant que porteur de projet auprès de l'expropriant.

S'agissant d'une copropriété, la Commune d'Agde confirme que la poursuite de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ne ciblera, via une enquête publique parcellaire, que les lots pour lesquels les co-propriétaires n'auront pas été en mesure de procéder aux travaux de réhabilitation prescrits.

Observations du commissaire enquêteur

La réponse de la collectivité, la encore, apparait parfaitement fondée et confirme que la procédure d'ORI pourra être interrompue si les conditions sont remplies au regard de la réglementation existante.

Compte tenu qu'il n'y avait pas de registre dématérialisé, les seules observations sont celles présentées ci-dessus et pour lesquelles la collectivité a fourni des réponses claires et satisfaisantes.

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la collectivité et en tiendra compte dans sa conclusion.

Montpellier le 12 janvier 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thierry Davin', enclosed within a large, stylized circular flourish.

Thierry DAVIN

Le Commissaire Enquêteur

Partie 2

Avis et conclusion motivée

Rappel de l'objet de l'enquête

Le présent rapport concerne l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de prescriptions de travaux de restauration immobilière, pour des immeubles situés dans le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde.

Déroulement de l'enquête

Dans un premier temps, j'avais été nommé commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête, objet de ce rapport, par arrêté du Tribunal Administratif en date du 18 septembre 2025.

Il s'avère que, par la suite, j'ai été averti que Patrick Ferré, commissaire enquêteur, ne serait pas en mesure d'assurer l'enquête sur la commune d'Agde ; j'ai donc accepté de remplacer mon collègue avec l'accord de la Préfecture et de la collectivité

J'ai pris connaissance de l'arrêté préfectoral et j'ai pris contact, dans des délais assez courts, avec la commune d'Agde par l'intermédiaire de Monsieur Canton, Directeur de l'Aménagement Durable et du Foncier à la mairie d'Agde.

Concernant les permanences, j'ai juste fait modifier la deuxième permanence pour qu'elle se déroule le mercredi 26 novembre de 9h à 12h et non le même jour de 14h à 17h30.

Le public pouvait déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête :

- Sur le registre d'enquête déposé à la mairie d'Agde aux heures d'ouverture des bureaux.
- Par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre déposé au siège de l'enquête publique après les avoir visées à l'adresse mentionnée dans l'arrêté préfectoral.

Quant à la publicité, elle a été assurée de plusieurs manières en application de l'arrêté préfectoral et dans les conditions suivantes :

- Huit jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, l'avis au public devait être publié sur le site internet des services de l'Etat.
- Huit jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée, l'avis annonçant l'enquête devait être affiché au siège de l'enquête, la commune d'Agde, sur les tableaux prévus à cet effet

- De plus, comme prévu par l'arrêté préfectoral, huit jours au moins avant le début de l'enquête, celle-ci devait être annoncée par voie de presse dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelés au plus tard dans les huit premiers jours de celle-ci

Il n'était pas prévu que le public puisse communiquer ses observations par voie électronique.

Les trois permanences se sont déroulées comme prévu par l'arrêté préfectoral :

- Le lundi 17 novembre 2025 de 9h à 12h ; au cours de cette permanence trois personnes se sont présentées.

La première, Monsieur Gros Louis propriétaire de l'immeuble L10044 18 rue Jean Roger, souhaitait des informations sur la procédure. Ces informations lui ont été communiquées par le commissaire enquêteur.

La deuxième personne, Monsieur Andrieu Olivier souhaitait simplement voir le dossier et échanger avec le commissaire enquêteur.

La troisième, Madame Messika Aurélie a déposé deux documents qui sont annexés au registre papier et conteste très fortement que son immeuble fasse partie des immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique. Il convient de préciser que cette personne a fait parvenir à la mairie d'Agde par lettre recommandée avec accusé de réception le dernier jour de l'enquête une lettre reprenant tous les arguments du document déposé le 17 novembre ainsi que d'autres éléments ; c'est la raison pour laquelle, c'est cette lettre qui a fait l'objet des réponses de la mairie dans le cadre du Procès-Verbal de synthèse.

- Le mercredi 26 novembre 2025 de 9h à 12h : aucune personne ne s'est présentée.
- Le vendredi 5 décembre de 14h à 17h30 : une personne s'est présentée et a, dans l'après-midi et avant la clôture de l'enquête, remis un document avec une série d'observations.

Réponses aux observations du public

Les observations et les documents déposés par les deux personnes venues à mes permanences ont été transmises à la collectivité qui y a répondu. L'analyse faite par le commissaire enquêteur de ces réponses l'amène à constater qu'elles sont tout à fait pertinentes et satisfaisantes. Il a été confirmé que la procédure d'ORI pourrait être interrompue pour ces deux immeubles si les conditions réglementaires étaient réunies.

Il apparaît donc qu'il n'y a pas d'obstacle à la réalisation de l'Opération de Restauration Immobilière pour les immeubles situés dans le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde.

CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE **ENQUETEUR**

Au terme de cette enquête , il apparait que l'information du public a été totalement satisfaisante, que le dossier présenté permettait d'avoir une pleine et entière connaissance de l'Opération de Restauration Immobilière , que ce même public a eu toute latitude pour s'exprimer sur le registre papier pendant toute la durée de l'enquête ainsi que pendant les trois permanences tenues par le commissaire enquêteur avec la possibilité de lui transmettre des observations par voie postale ou en déposant des documents à la Mairie d'Agde sachant que tout ceci a été effectué en pleine application de l'arrêté préfectoral.

Après analyse approfondie du dossier et des observations du public

Constatant que :

- La publicité effectuée dans les journaux locaux a permis au public d'être clairement informé du déroulement de l'enquête publique.
- Le registre papier était bien disponible au siège de l'enquête à la mairie d'Agde pendant toute la durée de l'enquête.
- Les trois permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées de manière satisfaisante et ont permis de recueillir les observations des personnes intéressés auxquelles des réponses très satisfaisantes ont été apportées par la collectivité.

Estime que :

- Si deux personnes ont déposé des observations « défavorables » concernant uniquement leur immeuble et non sur l'ensemble du projet, la collectivité a clairement répondu que la procédure d'ORI pouvait être interrompue si les conditions étaient remplies au regard de la réglementation existante.
- Ce dispositif apparait clairement d'intérêt général car il permet de valoriser l'immobilier du centre-ville, tel que défini dans le projet, afin de le rendre plus attractif et de favoriser la mixité.
- L'Opération de Restauration Immobilière correspond aux objectifs définis par la collectivité dans le cadre du programme « Action cœur de ville » et son articulation avec le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.
- L'inscription du projet dans une nouvelle OPHA-RU confirme l'intérêt de cette ORI au regard de l'utilité publique.
- La restauration du centre-ville de la commune d'Agde participe clairement de l'intérêt général et ne peut que valoriser et favoriser son attractivité.

**Le commissaire-enquêteur émet un avis favorable à la
Déclaration d'Utilité Publique de prescriptions de
travaux de restauration immobilière, pour des
immeubles situés dans le périmètre du nouveau
programme national de renouvellement urbain et
action cœur de ville de la commune d'Agde**

Fait à Montpellier le 12 janvier 2026

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' shape with a horizontal line extending to the left and a smaller 'al' written inside the curve of the 'D'.

Thierry DAVIN

Commissaire Enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

DECISION DU

18/09/2025

N° E25000133 /34

La présidente du tribunal administratif

Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur

Vu enregistrée le 15 septembre 2025, la lettre par laquelle le Préfet de l'Hérault demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de prescription de travaux nécessaires à l'opération de restauration immobilière -renouvellement urbain- du centre-ville de la commune d'Agde ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 1er juillet 2025 par laquelle la Présidente du tribunal administratif a délégué Mme Fabienne CORNELOUP, vice-président, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Patrick FERRE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Thierry DAVIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la commune d'Agde, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée au Préfet de l'Hérault, à Monsieur Patrick FERRE et à Monsieur Thierry DAVIN.

Fait à Montpellier, le 18 septembre 2025.

La magistrate-déléguée,

Fabienne CORNELOUP



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction des relations avec les collectivités locales,
Bureau de l'environnement**

Affaire suivie par : Marie-Line FERRERES
Téléphone : 04 67 61 68 60
Mél : marie-line.ferrerres@herault.gouv.fr

Montpellier, le **19 DEC. 2025**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Par courriel du 17 novembre 2025 et conformément à l'article L. 123-15 du code de l'environnement, vous sollicitez en votre qualité de commissaire enquêteur, un délai supplémentaire pour la remise des rapport, conclusions et avis concernant la demande de déclaration d'utilité publique de prescriptions de travaux de restauration immobilière pour des immeubles situés dans le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action coeur de ville de la commune d'Agde.

Votre demande est motivée par le fait que désigné commissaire enquêteur suppléant, vous avez dû remplacer le commissaire enquêteur titulaire empêché alors que vous conduisiez en parallèle une autre enquête publique.

Dans ces conditions, je vous accorde une prolongation jusqu'au 12 janvier 2026 inclus pour remettre vos rapport, conclusions et avis motivés à mes services.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,
la secrétaire générale


Veronique MARTIN SAINT LEON

**Monsieur Thierry DAVIN
1 bus rue des Frênes
34090 MONTPELLIER**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Montpellier, le 18/09/2025

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER

6, rue Pitot
CS 99002

34063 MONTPELLIER CEDEX 02

Téléphone : 04.67.54.81.00

Télécopie : cf site internet

Monsieur Thierry DAVIN

1bis rue des Frênes

34090 MONTPELLIER

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
08h30 à 12h00 - 13h30 à 17h00

<https://montpellier.tribunal-administratif.fr>

Dossier n° : E25000133 / 34

(à rappeler dans toutes correspondances)

E- DECLARATION SUR L'HONNEUR

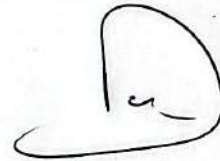
Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de prescription de travaux nécessaires à l'opération de restauration immobilière -renouvellement urbain- du centre-ville de la commune d'Agde ;

Je soussigné, Monsieur Thierry DAVIN, demeurant 1bis rue des Frênes – 34090 Montpellier, désigné pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A *Montpellier*

Le *29-9-2025*

Signature



Merci de préciser la marque, la puissance fiscale et l'immatriculation du véhicule utilisé pour l'enquête publique :

enquête publique préalable à la DUP de prescription de travaux nécessaires à l'opération de restauration immobilière

Expéditeur : BOSSE Amaryllis (amaryllis.bosse@juradm.fr)

À : contact@ville-agde.fr

Cc : thierry.davin@yahoo.fr

Date : lundi 10 novembre 2025 à 16:15 UTC+1

A l'attention de Monsieur CANTON.

Bonjour Monsieur,

Comme je l'ai indiqué sur le répondeur, monsieur FERRE, commissaire-enquêteur désigné pour l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de prescription des travaux nécessaires à l'opération de restauration immobilière du centre-ville de la commune d'Age, a été hospitalisé à Paris et ne pourra honorer la session prévue qui débute lundi 17 novembre prochain.

J'ai contacté la préfecture qui n'a pas répondu. J'ai contacté Monsieur DAVIN, commissaire-enquêteur suppléant, qui accepte de remplacer Monsieur FERRE. Vous pouvez le contacter au 06.72.60.30.34.



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction des relations avec les collectivités locales,
Bureau de l'environnement**

Montpellier, le **23 OCT. 2025**

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°2025.10.DRCL.0454

portant ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de prescriptions de travaux de restauration immobilière, pour des immeubles situés dans le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde

Le préfet de l'Hérault

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 313-4-1 et suivants ;
- VU** le code de l'environnement ;
- VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L. et R. 111-1 et suivants ;
- VU** le décret n°2007-817 du 11 mai 2007 relatif à la restauration immobilière et portant diverses dispositions modifiant le code de l'urbanisme ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2025.03.DRCL.0066 du 3 mars 2025 portant délégation de signature de Madame Véronique MARTIN SAINT LÉON, secrétaire générale de la préfecture de l'Hérault ;
- VU** la délibération du 15 juillet 2025 du conseil municipal de la commune d'Agde approuvant le lancement de la procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ;
- VU** le courrier du 22 juillet 2025 par lequel le maire d'Agde sollicite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux de restauration immobilière, pour des immeubles situés dans le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde ;
- VU** le dossier présenté pour être soumis à la procédure d'enquête publique ;
- VU** la décision n°E25000133/34 du 18 septembre 2025 du tribunal administratif de Montpellier désignant Monsieur Patrick FERRÉ, commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête ;
- SUR** proposition de la secrétaire générale de la préfecture de l'Hérault ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Les travaux de restauration immobilière, pour des immeubles situés dans le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde, sont soumis à une enquête publique qui se déroulera du lundi 17 novembre 2025 à 9h00 au vendredi 5

décembre 2025 à 17h30, soit durant 19 jours consécutifs.

Cette demande porte sur les immeubles sis au :

<i>adresse</i>	<i>N° de cadastre</i>
20 rue du Quatre Septembre à Agde	LD215
20 bis rue du Quatre Septembre à Agde	LD214
19 rue Haute à Agde	LD219
21 rue Haute à Agde	LD218
23 rue Haute à Agde	LD217
7 rue Louis Bages à Agde	LD386
2 place de la Marine à Agde	LI444
18 rue Jean Roger à Agde	LI44
20 rue Jean Roger à Agde	LI45
28 rue Jean-Jacques Rousseau à Agde	LH171

L'ORI se définit comme 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. Elle a pour objectif de rendre obligatoires les travaux sur les immeubles les plus dégradés. Les travaux étant déclarés d'utilité publique (DUP), après diagnostic et édicition des prescriptions de travaux, ces derniers sont notifiés aux propriétaires qui ont l'obligation de les exécuter dans un délai fixé par la commune.

ARTICLE 2 : La présidente du tribunal administratif de Montpellier a désigné Monsieur Patrick FERRÉ, chargé d'études en urbanisme, retraité, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Thierry DAVIN, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 3 : Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête sera déposé et consultable à la mairie d'Agde, siège de l'enquête, aux heures d'ouverture des bureaux.

ARTICLE 4 : Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête :

- sur le registre d'enquête déposé à la mairie d'Agde aux heures d'ouverture des bureaux ;
- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre déposé au siège de l'enquête publique après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur
Enquête publique « Restauration immobilière O.R.I – Agde »
Mairie d'Agde
CS 20007
34306 Agde Cedex

- auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences à la mairie d'Agde :

- ◆ lundi 17 novembre 2025 de 9h00 à 12h30
- ◆ mercredi 26 novembre 2025 de 14h00 à 17h30
- ◆ vendredi 5 décembre 2025 de 14h00 à 17h30.

Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

ARTICLE 5 :

Publicité en mairie

Huit jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée, sauf impossibilité matérielle justifiée, l'avis annonçant l'enquête devra être affiché, au siège de l'enquête, la commune d'Agde sur les tableaux prévus à cet effet.

Un certificat du maire justifiant de l'accomplissement de cette mesure de publicité sera transmis au commissaire enquêteur et joint à son rapport.

Publicité dans la presse

L'enquête sera également annoncée, huit jours au moins avant son ouverture par les soins du préfet de l'Hérault et aux frais du demandeur, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelée au plus tard dans les huit premiers jours de celle-ci.

Publicité sur le site internet

Huit jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée, l'avis au public sera publié sur le site Internet des services de l'État <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>.

ARTICLE 6 : A l'expiration du délai fixé à l'article 1 du présent arrêté, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera au préfet l'exemplaire du dossier d'enquête, accompagné du registre, des pièces annexes ainsi que de son rapport et de ses conclusions et avis motivés.

Le préfet transmettra le rapport et les conclusions et avis du commissaire enquêteur au maire d'Agde.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur, sur rendez-vous, à la préfecture de l'Hérault, direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement et à la mairie d'Agde, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

ARTICLE 7 : La décision prise par le préfet de l'Hérault susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure, est la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration pour des immeubles situés dans le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde ou un refus.

ARTICLE 8 : La secrétaire générale de la préfecture de l'Hérault, le maire d'Agde et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,
la secrétaire générale



Véronique MARTIN SAINT LEON

HÉRAULT JURIDIQUE & ÉCONOMIQUE

L'info légale, économique et culturelle



**RÉCHAUFFEMENT
CLIMATIQUE**

LES CAMPINGS EN PREMIÈRE LIGNE

**INTERVIEW QUI TUE...
JEAN-BAPTISTE MOUSSET**

AVIS DE MARCHÉ**Services**

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur : Commune de Ville-neuve-les-Beziers.

Correspondant : D'ISSERNIO Sophie, 1, rue de la Marianne, 34420 VILLENEUVE-LES-BEZIERS tél. : 04.67.39.47.80 Courriel : juridique@ville-neuve-les-beziers.fr

Adresse internet du profil d'acheteur (retrait DCE et dépôt des offres) : https://mairie-villeneuvelesbeziers.e-marchespublics.com/pack/annonce-marche_public_33705_1127634.html.

Description du marché :

Objet du marché : Service d'assurances 2026-2029

Date prévisionnelle de début des prestations (fournitures/services) : 01 janvier 2026

Renseignements relatifs aux lots :

Lot n° 1 : assurance des dommages aux biens et des risques annexes.

Lot n° 2 : Responsabilité civile.

Lot n° 3 : Assurance de la protection juridique de la collectivité, protection fonctionnelle, défense pénale des agents et des élus.

Lot n° 4 : Parc automobiles.

Critères d'attribution :

Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ceans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).

Type de procédure : Procédure adaptée

Date limite de réception des offres : 05 décembre 2025 à 12:00

Autres renseignements :

Justifications à produire quant aux qualités et capacités du candidat :

Les justifications à produire par le candidat sont énumérées dans le règlement de consultation.

Numéro de référence attribué au marché par le pouvoir adjudicateur / l'entité adjudicatrice : 25-14421

Procédure de recours :

Instance chargée des procédures de recours :

Tribunal Administratif de MONTPELLIER, 6 rue Pitot, 34063, MONTPELLIER,

Téléphone : 04.67.54.81.00, Courriel : greffe.ta-montpellier@juradm.fr

Date d'envoi du présent avis à la publication : 03 novembre 2025.

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

préalable à la déclaration d'utilité publique de prescription des travaux de restauration immobilière, sur des immeubles situés sur le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde

Les travaux de restauration immobilière, pour des immeubles situés dans le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde, sont soumis à une enquête publique qui se déroulera du lundi 17 novembre 2025 à 9 h 00 au vendredi 5 décembre 2025 à 17 h 30, soit durant 19 jours consécutifs.

Cette demande porte sur les immeubles sis au :

adresse	N° de cadastre
20 rue du Quatre Septembre à Agde	LD215
20 bis rue du Quatre Septembre à Agde	LD214
19 rue Haute à Agde	LD219
21 rue Haute à Agde	LD218
23 rue Haute à Agde	LD217
7 rue Louis Bages à Agde	LD386
2 place de la Marine à Agde	LI444
18 rue Jean Roger à Agde	LI44
20 rue Jean Roger à Agde	LI45
28 rue Jean-Jacques Rousseau à Agde	LH171

L'ORI se définit comme 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. Elle a pour objectif de rendre obligatoires les travaux sur les immeubles les plus dégradés. Les travaux étant déclarés d'utilité publique (DUP), après diagnostic et édiction des prescriptions de travaux, ces derniers sont notifiés aux propriétaires qui ont l'obligation de les exécuter dans un délai fixé par la commune.

La présidente du tribunal administratif de Montpellier a désigné Monsieur Patrick FERRÉ, chargé d'études en urbanisme, retraité, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Thierry DAVIN, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête sera déposé et consultable à la mairie d'Agde, siège de l'enquête, aux heures d'ouverture des bureaux.

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête :

- sur le registre d'enquête déposé à la mairie d'Agde aux heures d'ouverture des bureaux ;

- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre déposé au siège de l'enquête publique après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur
Enquête publique « Restauration immobilière O.R.I - Agde »
Mairie d'Agde
CS 20007
34306 Agde Cedex

- auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences à la mairie d'Agde :

- ▶ lundi 17 novembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 30
- ▶ mercredi 26 novembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 30
- ▶ vendredi 5 décembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 30

Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur, sur rendez-vous, à la préfecture de l'Hérault, direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement et à la mairie d'Agde, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

La décision prise par le préfet de l'Hérault susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure, est la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration pour des immeubles situés dans le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde ou un refus.



Maître Jean-Louis DEMERSSEMAN

pour le compte de la SELARL ACCESSIT

Avocat au Barreau de MONTPELLIER

14, avenue d'Assas - 34000 MONTPELLIER

Tél. : 04.67.66.80.20 - Mail : contact@accessit-avocats.com

AVIS SIMPLIFIÉ DE VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

suite au jugement d'orientation du 8 septembre 2025

du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER

EN UN LOT UNIQUE

Sur la Commune de LA GRANDE MOTTE (34)

Dans un ensemble immobilier

dénommé « MOTT'LAND » 40, rue des Croisades

cadastré section AL n° 2 pour une contenance de 02 ha 92 a 77 ca

Lot unique : UN APPARTEMENT A USAGE D'HABITATION situé au quatrième étage du bâtiment A « Donald » comprenant entrée, salle d'eau avec WC, salle de séjour, chambre, cuisine, loggia et terrasse, d'une superficie loi Carrez de 43,42 m² (lot 28), avec UN EMPLACEMENT DE PARKING (lot 400).

MISE A PRIX : 150.000 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS)

OUTRE LES FRAIS, CLAUSES ET CONDITIONS DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

La visite des lieux est assurée par la SELARL LE FLOCH BAILLON BICHAT, Commissaires de Justice à MONTPELLIER (tél : 04.67.60.76.96) le 26 novembre 2025 à 9 h et suivantes.

L'adjudication est fixée à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER situé place Pierre Flotte - 34000 MONTPELLIER
LE LUNDI 15 DECEMBRE 2025 A 14 h 00

Le cahier des conditions de la vente peut être consulté :

Au cabinet de Maître Jean-Louis DEMERSSEMAN pour le compte de la SELARL ACCESSIT, Avocat au Barreau de MONTPELLIER, dont le Cabinet est situé 14, avenue d'Assas à MONTPELLIER (34000), Tél : 04.67.66.80.20 sur rendez-vous ou par mail : contact@accessit-avocats.com

Ou au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER, place Pierre Flotte, 34000 MONTPELLIER, (RG n° 25/00017).

Les enchères ne seront reçues que par Ministère d'Avocat inscrit au Barreau de MONTPELLIER, contre récépissé d'une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier de l'ordre des Avocats représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie ne puisse être inférieur à 3.000 €.



CONSULTATION ACCÈS ILLIMITÉ

www.herault-tribune.com

HÉRAULT JURIDIQUE & ÉCONOMIQUE

L'info légale, économique et culturelle

20 novembre 2025 / N° 3595 / Tous les jeudis / 1,20 €



DÉSERT MÉDICAL VILLAGE RECHERCHE MÉDECINS (ÇA URGE)

RAPPEL – AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique de prescription des travaux de restauration immobilière, sur des immeubles situés sur le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde

Les travaux de restauration immobilière, pour des immeubles situés dans le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde, sont soumis à une enquête publique qui se déroulera du lundi 17 novembre 2025 à 9 h 00 au vendredi 5 décembre 2025 à 17 h 30, soit durant 19 jours consécutifs.

Cette demande porte sur les immeubles sis au :

adresse	N° de cadastre
20 rue du Quatre Septembre à Agde	LD215
20 bis rue du Quatre Septembre à Agde	LD214
19 rue Haute à Agde	LD219
21 rue Haute à Agde	LD218
23 rue Haute à Agde	LD217
7 rue Louis Bages à Agde	LD386
2 place de la Marine à Agde	LI444
18 rue Jean Roger à Agde	LI44
20 rue Jean Roger à Agde	LI45
28 rue Jean-Jacques Rousseau à Agde	LH171

L'ORI se définit comme 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. Elle a pour objectif de rendre obligatoires les travaux sur les immeubles les plus dégradés. Les travaux étant déclarés d'utilité publique (DUP), après diagnostic et édicition des prescriptions de travaux, ces derniers sont notifiés aux propriétaires qui ont l'obligation de les exécuter dans un délai fixé par la commune.

La présidente du tribunal administratif de Montpellier a désigné Monsieur Patrick FERRÉ, chargé d'études en urbanisme, retraité, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Thierry DAVIN, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête sera déposé et consultable à la mairie d'Agde, siège de l'enquête, aux heures d'ouverture des bureaux.

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête :

- sur le registre d'enquête déposé à la mairie d'Agde aux heures d'ouverture des bureaux ;
- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre déposé au siège de l'enquête publique après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur
Enquête publique « Restauration immobilière O.R.I – Agde »
Mairie d'Agde
CS 20007
34306 Agde Cedex

- auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences à la mairie d'Agde :

- lundi 17 novembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 30
- mercredi 26 novembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 30
- vendredi 5 décembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 30

Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur, sur rendez-vous, à la préfecture de l'Hérault, direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement et à la mairie d'Agde, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

La décision prise par le préfet de l'Hérault susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure, est la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration pour des immeubles situés dans le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde ou un refus.

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

I – Identification de la collectivité délégante
Commune de Sérignan
146, avenue de la Plage
34410 SERIGNAN

II – Objet de la consultation et procédure de mise en concurrence
Il est procédé à la mise en concurrence de la gestion du kiosque du parc de La Cigalière pour la période 2026-2028 (trois saisons)

III – Lots et caractéristiques principales des prestations

Lot unique : gestion du kiosque du parc Rayonnant

Pour ce service : service en tables, en extérieur, de boissons et restauration, midi et soir, tous les jours de la semaine au mieux, du mois de mai à septembre, et possibilité d'assurer la restauration lors de « soirées partenaires »

IV – Durée de la délégation

Durée maximale : 5 mois de mai à septembre, durant 3 saisons

V – Documents à fournir par le candidat

Les candidats devront obligatoirement fournir sous enveloppe les documents ci-après :

- Lettre de candidature
- Toutes pièces permettant d'apprécier les garanties professionnelles et financières du candidat et son aptitude à assurer la continuité du service public
- Extrait de K-bis
- Attestations fiscales et sociales (ou état annuel des certificats reçus)
- Déclaration selon laquelle le candidat ne tombe pas sous le coup des interdictions visées par le Code de la commande publique
- Attestations d'assurances
- Références du candidat pour des prestations similaires
- Note de motivation sur les conditions dans lesquelles le candidat entend mener à bien l'activité déléguée (proposition de menus, de prix, de fréquence d'ouverture, de type d'animations envisagées...)
- Le permis d'exploitation (licence de débit de boissons) pour la vente d'alcool.
- Règlement de consultation signé
- Offre financière du candidat sur contrat type avec un descriptif des actions culturelles accompagnant la prestation de petite restauration
- Engagement chiffré sur la mise à niveau ou l'entretien de la cuisine et des équipements avec un planning sur les 3 saisons

VI – Renseignements administratifs/Dossier de candidature

L'obtention du cahier des charges de la consultation se fait gratuitement sur demande auprès de la Ville de Sérignan – Hôtel de Ville – Service des marchés publics : 04.67.32.60.90

VII – Transmission des dossiers

Les candidatures/offres, en langue française, devront être transmises par La Poste en recommandé avec A.R ou remises contre récépissé en mairie de Sérignan (Hôtel de Ville, 146, avenue de la Plage 34410 SERIGNAN)

VIII – Critères d'attribution

- Valeur qualitative de l'offre (qualité de l'offre de restauration, nature et fréquence des animations...) (50 %)
- Offre de mise à niveau des locaux/ entretien (nature, montant et planning) (30%)
- Montant mensuel du droit d'occupation proposé (20 %)

IX – Date limite de réception des offres : **vendredi 16 janvier 2026 à 12 heures**

X – Date d'envoi du présent avis : **vendredi 14 novembre 2025**

Appel à Manifestation d'Intérêt
Mise en place d'une Mutuelle Communale

La commune de Florensac lance un appel à manifestation d'intérêt en vue de la mise en place d'une mutuelle communale au bénéfice de ses habitants.

L'objectif est de proposer un contrat groupé de complémentaire santé à adhésion facultative, offrant des garanties renforcées et des tarifs attractifs.

Le prestataire sélectionné assurera la mise en œuvre technique et opérationnelle du dispositif.

La commune agira uniquement en tant qu'intermédiaire d'information entre l'organisme retenu et les administrés, sans lien contractuel ni financier avec les souscripteurs.

Identité du pouvoir adjudicateur :

Mairie de Florensac – Hôtel de Ville
22 avenue Jean Jaurès – 34510 FLORENSAC
SIRET : 213 401 011 00019

Courriel : ccas@ville-florensac.fr
Web : <https://www.ville-florensac.fr/>

Calendrier :

Mise en ligne de l'appel : 4 novembre 2025

Date limite de réception des candidatures : jeudi 27 novembre 2025 à 17 h

Analyse des offres : 1er décembre 2025

Signature de la convention : à partir du 3 décembre 2025

Démarrage du dispositif : 1er janvier 2026

Modalités de réponse :

Les dossiers de candidature complets devront être transmis par voie électronique à l'adresse suivante : ccas@ville-florensac.fr, à l'attention de Monsieur MISEREY, Directeur Général des Services.

Tout renseignement complémentaire peut être obtenu à cette même adresse, jusqu'à dix jours avant la date limite de remise des candidatures.

SÉCURITÉ

Vous faciliter votre quotidien professionnel via un service 100% connecté et sécurisé.

herault-tribune.com

JEUDI 6 NOVEMBRE 2025 - midilibre.fr

1,40 € - N°29200

Midi Libre

Montpellier / Lunel

ENCIERRO, ABRIVADO, BANDIDO... SANS ASSURANCE SUR L'AVENIR

Le désengagement de Groupama, leur principal partenaire, plongé manadiers, gardians et clubs taurins dans l'embarras et met en péril ces moments majeurs des fêtes votives.

Pages Occitanie



PHOTO MIKAEL ANISSE

GAGNEZ DE L'ARGENT
VENDEZ VOTRE OR

OR INVESTISSEMENT



C.R.A.M.P.

Depuis 1985 - diplômé en gemmologie - Diamantaire
NE VENDEZ RIEN SANS NOUS CONSULTER

- Bijoux anciens, modernes et signés - Diamants
- Vieil Or - Or Dentaire - Pièces et Lingots d'Or
- Pièces Argent et Platine
- Change achat et vente de devise

www.cramp.fr

21 Grand'Rue Jean Moulin - 34000 MONTPELLIER
04 99 54 99 08 - contact@cramp34.fr

ÎLE D'OLÉRON

Attaque Le suspect a crié « Allah Akbar »

► Cinq personnes blessées, dont deux grièvement, par une voiture
► Le conducteur, multirécidiviste et radicalisé, interpellé
► Enquête ouverte pour assassinat
Pages France / Monde



PHOTO MAXPPP

ÉCOLE

Un élève sur trois victime de harcèlement

Pages Occitanie



PHOTO MAXPPP

COMMERCE

Shein ouvre à Paris sous la menace de fermer en ligne

Pages France / Europe / Monde



PHOTO MAXPPP



M 0274-1106-1,40 €-0



Olivier Sadran, PDG du groupe Newrest offre une tribune

aux jeunes entrepreneurs
de toute la France le 18 novembre

INSCRIPTION GRATUITE

CCI de Toulouse 18h - 22h
Événement ouvert à tous
my.weezevent.com/concours-de-pitch-2025



AVIS PUBLICS

ENQUÊTES PUBLIQUES

222479



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

portant ouverture d'une enquête publique relative à la demande de permis de construire pour la création d'une centrale photovoltaïque au sol...

Par arrêté n° 2025-10-DRCL-0466 du 30 octobre 2025, une enquête publique, d'une durée de 43 jours, est prescrite du lundi 24 novembre 2025 (14 heures) au lundi 5 janvier 2026 (17 heures) inclus.

Par ailleurs, le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête, du lundi 24 novembre 2025 (14 heures) au lundi 5 janvier 2026 (17 heures).

Monsieur le Commissaire enquêteur (Parc photovoltaïque Béziers)
Mairie annexe de Béziers - caserne Saint-Jacques
1er étage - Département de l'Urbanisme
Rampe du 96ème Régiment d'Infanterie
34500 Béziers

Tout ce dossier est accessible en ligne sur le site internet de la Préfecture, Direction des Relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement et dans les mairies des communes comprises dans le périmètre de l'enquête publique...



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique de prescription des travaux de restauration immobilière, sur des immeubles situés sur le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde

Les travaux de restauration immobilière, pour des immeubles situés dans le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde, sont soumis à une enquête publique qui se déroulera du lundi 17 novembre 2025 à 9h00 au vendredi 5 décembre 2025 à 17h30, soit durant 19 jours consécutifs.

Cette demande porte sur les immeubles sis au :
adresse / N° de cadastre
20 rue du Quatre Septembre à Agde / LD215
20 bis rue du Quatre Septembre à Agde / LD214

L'ORL se définit comme 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.

Par ailleurs, le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête, du lundi 24 novembre 2025 (14 heures) au lundi 5 janvier 2026 (17 heures).

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Restauration Immobilière O.R.L. - Agde -
Mairie d'Agde
CS 20007
34306 Agde Cedex

• Lundi 17 novembre 2025 de 9h00 à 12h30
• Mercredi 26 novembre 2025 de 14h00 à 17h30
• Vendredi 5 décembre 2025 de 14h00 à 17h30

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur, sur rendez-vous, à la préfecture de l'Hérault, direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement et à la mairie d'Agde, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Nous vous assurons les meilleurs délais de parution
LA RAPIDITÉ C'EST NOTRE QUOTIDIEN

RAPPEL AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Saint-Saturnin-de-Lucian
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté du 09/10/2025, le Maire de Saint-Saturnin-de-Lucian a prescrit les modalités d'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU communal.

Il est précisé qu'un PLU a pour objet de définir les règles d'urbanisme applicables aux travaux, constructions, aménagements, occupations et utilisations du sol notamment, en délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, au sein du territoire communal...

L'enquête publique se déroulera du lundi 03 novembre 2025 à 9 heures au vendredi 5 décembre 2025 à 12h00 inclus, soit une durée de 33 jours consécutifs.

Par courrier postal à l'attention du Commissaire Enquêteur à : Mairie - Monsieur le Commissaire Enquêteur - 8 bis rue des Ecoles, 34725 SAINT-SATURNIN-DE-LUCIAN ;

• Lundi 03 novembre 2025 de 9h à 12h ;
• Jeudi 20 novembre 2025 de 14h à 17h ;
• Vendredi 05 décembre 2025 de 9h à 12h ;

À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Il disposera de trente jours pour transmettre son rapport et ses conclusions motivées au Maire de la commune.

LA RAPIDITÉ, C'EST NOTRE QUOTIDIEN
Nous vous assurons les meilleurs délais de parution.

RAPPEL AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Communauté de Communes Les Avant-Monts
Relatif à l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux usées et d'assainissement des eaux pluviales des communes situées sur le territoire de la Communauté de Communes Les Avant-Monts sous sa compétence assainissement ainsi que l'abrogation des cartes communales de Causse et Veyran, Saint-Nazaire de Ladarez, Cabrerolles, Roquessels et Vailhans

Par arrêté n° 248/2025 en date du 07/10/2025 Monsieur Francis BOUTES, Président de la communauté de communes Les Avant-Monts, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique du 4 novembre 2025 à 08h00 au 4 décembre 2025 à 17h00 (31 jours), portant sur l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux usées et d'assainissement des eaux pluviales des communes situées sur le territoire de la Communauté de Communes Les Avant-Monts...

Le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et d'assainissement des eaux pluviales de l'ensemble d'une demande au cas par cas et a été dispensé d'évaluation environnementale, la MRAE a rendu deux avis le 11/09/2025.

Le public pourra faire part de ses observations et propositions écrites
Sur le registre d'enquête tenu à disposition du public à la Communauté de Communes Les Avant-Monts à Magalès

• mardi 4 novembre 2025 de 8h à 11h
• jeudi 20 novembre 2025 de 8h à 11h
• jeudi 4 décembre 2025 de 14h à 17h

Les observations et propositions de public transmises par voie postale, par courriel ainsi que les propositions écrites et orales reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, sont consultables au siège de l'enquête (Mairie).

Il sera, en outre, mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes Les Avant-Monts (http://www.avant-monts.fr) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Retrouvez et publiez toutes vos annonces sur legale-online.fr

TOUTES LES FORMALITES JURIDIQUES DE VOTRE ENTREPRISE

midi.legales L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

Votre partenaire local pour réaliser toutes les étapes nécessaires à l'évolution de votre entreprise dans les meilleurs délais.

Contactez Sophie BOURDE

07 88 35 94 46

sbourde@midilibre.com



Publiez facilement votre annonce légale en quelques clics sur www.legale-online.fr



PROFESSIONNELS DU CHIFFRE ET DU DROIT, VOTRE SERVICE GRATUIT ET SANS ABONNEMENT POUR ACCÉDER À VOTRE ESPACE SÉCURISÉ AFIN DE :

- gérer vos publications légales et celles de vos clients ;
publier dans les meilleurs délais et télécharger immédiatement vos devis et attestations de parution ;
archiver vos historiques de publication.

Une équipe dédiée de proximité pour vous accompagner : 05 62 11 37 37

midi.legales@groupladepeche.fr



Montpellier
Odysseum : la fin de
l'aventure Superdry
Page 2

Montpellier
Les confidences de
Mireille Mathieu
Page 6

JEUDI 20 NOVEMBRE 2025 - midilibre.fr

1,40 € - N° 29214

Midi Libre

Montpellier / Lunel

MONTPELLIER / MHSC

« LE NOUVEAU STADE C'EST FINI »

Le projet est bel et bien enterré.
Le président Laurent Nicollin
revient sur les raisons qui
ont mené à une décision
qui contraint le club
à rester à La Mosson.

Pages Sports



PHOTO JEAN-MICHEL MART

**GAGNEZ DE L'ARGENT
VENDEZ VOTRE OR**
OR INVESTISSEMENT

C.R.A.M.P.
Depuis 1985 - diplômé en gemmologie - Diamantaire
NE VENDEZ RIEN SANS NOUS CONSULTER
- Bijoux anciens, modernes et signés - Diamants
- Vieil Or - Or Dentaire - Pièces et Lingots d'Or
- Pièces Argent et Platine
- Change achat et vente de devise
www.cramp.fr
21 Grand Rue Jean Moulin - 34000 MONTPELLIER
04 99 54 99 08 - contact@cramp34.fr

OCCITANIE / CLIMAT

Quand la météo joue au yo-yo

Pages Occitanie



PHOTO

RUGBY / TOP 14

La pression monte à Montpellier avant le choc face à l'Usap

Pages Sports



PHOTO JEAN-MICHEL MART

HÉRAULT

Médecin jugé pour viols : d'accablants témoignages

Pages Occitanie

TAXE FONCIÈRE

Une hausse pour des millions de logements

Pages France / Europe / Monde

FINANCES

« Un budget par ordonnances, c'est une horreur »

Pages France / Europe / Monde

EN KIOSQUE

S'il fallait une image pour résumer
ce que ce numéro d'automne
de Terres Catalanes vous propose,
ce serait le grand écart.
Une figure de style qui permet
de visualiser ce pont entre les mondes
que nous offre l'observation
du pays catalan...

UN MAGAZINE DE
L'INDEPENDANT



M 0274 - 1120 - 1,40 € - 0



AVIS PUBLICS

AVIS ADMINISTRATIFS



AVIS AU PUBLIC

Installation de deux périmètres d'application du droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux – quartiers Celleneuve et Saint-Martin

Par deux délibérations n°V2025-248 et n°V2025-249 du 16 octobre 2025, et conformément aux dispositions de l'article R.214-2 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal a instauré deux périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, permettant l'application du droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux sur les quartiers Celleneuve et Saint-Martin.

Ces délibérations sont affichées en Mairie pour une durée de 1 mois.



AVIS AU PUBLIC

Commission départementale d'aménagement commercial

C.D.A.C. - Extrait de décision de l'AVIS de la CNAC

Réunie le 16 octobre 2025, la commission nationale d'aménagement commercial, a accordé à la SAS GEJU représentée par M. Julien DELJARRY, l'autorisation d'exploitation commerciale portant sur la création d'un magasin de vente de secteur 1 alimentaire à enseigne SUPER U, d'une surface de vente totale de 2 982 m² et d'un DRIVE de 5 pistes d'une surface de 172 m², situé 544 rue Louis Pasteur à Grabels (34).

ENQUÊTES PUBLIQUES



RAPPEL AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique de prescription des travaux de restauration immobilière, sur des immeubles situés sur le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde

Les travaux de restauration immobilière, pour des immeubles situés dans le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde, sont soumis à une enquête publique qui se déroulera du lundi 17 novembre 2025 à 9h00 au vendredi 5 décembre 2025 à 17h30, soit durant 19 jours consécutifs.

Cette demande porte sur les immeubles sis au :

- adresse / N° de cadastre
- 20 rue du Quatre Septembre à Agde / LD215
- 20 bis rue du Quatre Septembre à Agde / LD214
- 19 rue Haute à Agde / LD219
- 21 rue Haute à Agde / LD218
- 23 rue Haute à Agde / LD217
- 7 rue Louis Bages à Agde / LD386
- 2 place de la Marine à Agde / LH444
- 18 rue Jean Rogier à Agde / LH4
- 20 rue Jean Rogier à Agde / LH45
- 28 rue Jean-Jacques Rousseau à Agde / LH171

L'ORI se définit comme 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. Elle a pour objectif de rendre obligatoires les travaux sur les immeubles les plus dégradés. Les travaux étant déclarés d'utilité publique (DUP), après diagnostic et édition des prescriptions de travaux, ces derniers sont notifiés aux propriétaires qui ont l'obligation de les exécuter dans un délai fixé par la commune.

Le président du tribunal administratif de Montpellier a désigné Monsieur Patrick FERRÉ, chargé d'études en urbanisme, retraité, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Thierry DAVIN, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête sera déposé et consultable à la mairie d'Agde, siège de l'enquête, aux heures d'ouverture des bureaux.

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête :

- sur le registre d'enquête déposé à la mairie d'Agde aux heures d'ouverture des bureaux ;
- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre déposé au siège de l'enquête publique après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur
Enquête publique – Restauration immobilière O.R.I – Agde –
Mairie d'Agde
CS 20007
34306 Agde Cedex

- auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences à la mairie d'Agde :
- **lundi 17 novembre 2025 de 9h00 à 12h30**
- **mercredi 26 novembre 2025 de 14h00 à 17h30**
- **vendredi 5 décembre 2025 de 14h00 à 17h30.**

Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur, sur rendez-vous, à la préfecture de l'Hérault, direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement et à la mairie d'Agde, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

La décision prise par le préfet de l'Hérault susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure, est la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration pour des immeubles situés dans le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain et action cœur de ville de la commune d'Agde ou un refus.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Commune de Vias

Enquête publique portant sur une déclaration de projet valant mise en compatibilité des règles du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vias

Par arrêté municipal en date du 13 novembre 2025, Monsieur le Maire de VIAS a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur une déclaration de projet valant mise en compatibilité des règles du Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure d'adaptation du document d'urbanisme communal a pour but la construction de programmes de logements à vocation sociale pour mobile. Les modifications apportées au PLU consistent à créer deux zones I-AU1, actualiser le PADD, créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour ces deux secteurs et établir une réglementation propre à ces deux zones.

A cet effet, Monsieur José GRANADOS a été désigné commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera en Mairie de Vias, siège de l'enquête, pendant 32 jours du **8 décembre 2025 au 09 janvier 2026 inclus**.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra :

- consulter le dossier de l'enquête publique en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, soit du Lundi au Vendredi de 9h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h30, sur support papier, sur le site internet de la Commune : www.vias-mediterranee.fr ou sur le site suivant : <https://www.democratie-active.fr/dmcc-fonlongue-vias-web/>
- consigner les observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête déposé en Mairie ou les adresser, par écrit à Monsieur le Commissaire enquêteur - Mairie de Vias, Hôtel de ville, 6 Place des Arènes - 34 450 Vias ou les adresser à l'adresse électronique suivante : dmcc-fonlongue@democratie-active.fr

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est :

- Maître Jordan DARTIER, Maire de la Commune de Vias.

Toute personne peut obtenir communication du dossier et des observations du public, sur sa demande et à ses frais, en Mairie de Vias, à l'accueil de la Commune.

Monsieur le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, en Mairie :

- **Le 8 décembre 2025 de 9h à 12h,**
- **Le 22 décembre 2025 de 9h à 12h,**
- **Le 09 janvier 2026 de 13h à 16h.**

Il pourra également recevoir sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges.

À l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire enquêteur qui déposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de la Commune de Vias le dossier avec son rapport, conclusions motivées et avis.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui seront tenus à sa disposition pendant un an, en Mairie de Vias, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site internet de la Commune de Vias.

À l'issue de l'enquête, le Conseil Municipal délibèrera, au vu du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, pour approuver la déclaration de projet valant mise en compatibilité des règles du plan local d'urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

portant ouverture d'une enquête publique relative à la demande de permis de construire pour la création d'une centrale photovoltaïque au sol Servian 3, situé lieu-dit « Le Mas de Peyrals » sur le territoire de la commune de SERVIAN

Par arrêté n° 2025-11-DRCL-0515 du 14 novembre 2025 une enquête publique, d'une durée de 33 jours, est prescrite du **lundi 8 décembre 2025 (8 heures) au vendredi 9 janvier 2026 (17 heures) inclus**.

La Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Philippe MARCHAND, en qualité de commissaire enquêteur.

Mme Asmaa CHEKFA, Cheffe de projet : tél. : 07 64 36 45 63

- **adresse mail :** asmaa.chekfa@totalenergies.com

- **adresse postale :** TotalEnergies Renouvelable France – 74 rue Lieutenant de Montclair – Technoparc de Mazeran – CS 10004-34536 Béziers

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les dossiers qui intègrent l'étude d'impact réglementaire et l'avis de l'Autorité environnementale, seront déposés et consultables :

- sur le site internet des services de l'Etat : <https://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/ENQUETES-PUBLIQUES#PHOTOVOLTAIQUE>
- sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête au lien suivant : <https://www.democratie-active.fr/serveur/>
- au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la Préfecture de l'Hérault, 34 place des martyrs de la résistance à Montpellier, sur rendez-vous au 04.67.61.61.61.

Par ailleurs, le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête, du lundi 8 décembre 2025 (9 heures) au vendredi 9 janvier 2026 (17 heures) :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paréché par le commissaire enquêteur, déposé à la mairie de Servian, aux jours et heures habituels d'ouverture de cette mairie ;
- par correspondance au commissaire enquêteur en mairie annexe de Béziers siège de l'enquête :

Monsieur Philippe MARCHAND
Commissaire enquêteur (Parc Photovoltaïque Servian 3)
Hôtel de ville
Place du Marché
34 290 SERVIAN

- les déposer par voie électronique sur l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/serveur/>
- les déposer par courriel à l'adresse suivante : servian3@democratie-active.fr

Monsieur Philippe MARCHAND, commissaire enquêteur, accueillera le public et recevra les observations et propositions dans la mairie de Servian - Place du marché, pendant les permanences dédiées aux jours et heures suivants :

- **lundi 8 décembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00**
- **vendredi 19 décembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00**
- **vendredi 9 janvier 2026 de 14 h 00 à 17 h 00**

Elle pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Les conseils municipaux des communes de Servian, Montblanc, Valros et des Relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement et dans les mairies des communes comprises dans le périmètre de l'enquête publique, ainsi que la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur et du mémoire en réponse du demandeur qui seront également publiés, pendant un an, sur le site internet des services de l'Etat : www.herault.gouv.fr.

La décision prise par le Préfet de l'Hérault, susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure, est la délivrance d'un permis de construire ou un refus.



AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE
ZAC LA CROIX – TRANCHE 2 – GIGNAC
ACTUALISATION DE L'ÉTUDE D'IMPACT

En application des articles L.123-19 et L.123-19-1 du code de l'environnement, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault organise une participation du public par voie électronique relative à l'actualisation de l'étude d'impact de la tranche 2 de la ZAC « La Croix » située sur la commune de Gignac. Cette tranche couvre un périmètre de 3,8 ha environ qui accueillera au sein d'un quartier durable logements et équipements publics.

Dates de la participation électronique du public
Du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026 inclus.

Autorité compétente et renseignements complémentaires
Communauté de communes Vallée de l'Hérault
2 parc d'activités de Camalac – BP 15 – 34150 Gignac
Tél. : 04 67 57 04 50 – Site : www.cc-vallee-herault.fr

Des renseignements complémentaires peuvent être obtenus en adressant une demande à : etsa.schard@cc-vallee-herault.fr

Consultation du dossier
Le dossier complet est consultable par voie électronique à l'adresse suivante : www.cc-vallee-herault.fr/PPVE-ZAC-La-Croix.

Une version papier du dossier est également mise à disposition aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Au siège de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
- À la mairie de Gignac.

Dépot des observations
Les observations du public seront recueillies exclusivement par voie électronique, à l'adresse suivante : pve.zacacroix@cc-vallee-herault.fr

AVIS des autorités consultées
La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), saisie le 11 août 2025, n'ayant pas rendu son avis dans le délai réglementaire, celui-ci est réputé favorable, conformément aux dispositions du code de l'environnement. La Ville de Gignac a quant à elle rendu un avis favorable par délibération n°2025-083 du 23 septembre 2025.

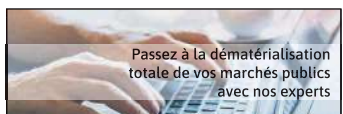
Publicité réglementaire
Le présent avis fera l'objet, 15 jours avant l'ouverture et pendant toute la durée de la participation électronique, d'un affichage conformément aux dispositions de l'article R.123-46-1 du code de l'environnement :

- au siège de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
- à la mairie de Gignac,
- sur le site du projet.

Il sera également publié sur le site internet précité de la COVH.

Déclaration pouvant être adoptée
À l'issue de la participation, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault pourra décider d'approuver le dossier de réalisation de la tranche 2 de la ZAC La Croix, lequel intègre l'étude d'impact actualisée.

Après la participation
À la clôture de la procédure, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision seront publiés par voie électronique pendant au moins trois mois.



midilibre-marchespublics.com

Le service des annonces légales vous accompagne dans toutes vos démarches de dématérialisation de vos procédures (profil acheteur, signature électronique...)

Contactez-nous et bénéficiez d'un accompagnement sur mesure assuré par une équipe spécialisée :

04 67 07 69 53
midi.legales@groupeledapeche.fr

midi.legales
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

Publiez facilement votre annonce légale en quelques clics sur legale-online.fr

Partout en France et Outre-Mer

Attestation de parution en temps réel

www.legale-online.fr

midi.legales
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

MARCHÉS PUBLICS, CONCESSIONS / DSP

Pourquoi choisir la PQR* ?

* Presse Quotidienne Régionale

Une audience optimale avec 8 journaux habilités sur l'ensemble de l'Occitanie et au-delà

Pour toute question, nos conseillers au

04 67 07 69 46
06 72 77 14 26

Sécurité / Efficacité
Budget maîtrisé

midi.legales
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

MESSI / AGDE / 2025 – ORI | Observation officielle ORI Agde | 5–7 rue Louis Bages – Parcelles LD 385/386 – SPR

OBSERVATION OFFICIELLE – ENQUÊTE PUBLIQUE ORI AGDE

Identification

Immeuble : 5 – 7 rue Louis Bages – 34300 Agde

(Parcelles cadastrales LD 385 et LD 386 – Site Patrimonial Remarquable – SPR Agde)

Propriétaires	Madame Aurélie MESSIKA et Monsieur Frédéric GUILLARD
Référence dossier	MESSI/AGDE/2025-ORI
Date de dépôt	17 novembre 2025
Pièces annexées	Note juridique d'analyse, rapport de diagnostic simplifié (synthèse), rapport de non-impact simplifié (synthèse), constat d'huissier de non péril et travaux en cours.
Remarque	Le dossier complet d'expertise patrimoniale et technique, référencé MESSI/AGDE/2025-ORI, a été constaté et déposé sous pli scellé le 14 novembre 2025 chez Maître Tavera, commissaire de justice à Office Audemar SAS à Montpellier. Une copie numérique horodatée a été archivée par dépôt e-Soleau INPI N° DSO2025026537.
Copie	Madame, Monsieur Le Préfet Mairie D'Agde et Communauté d'Agglomération

Observation déposée au registre public – Enquête ORI Agde – Mairie d'Agde, 17 novembre 2025

Diffusion restreinte – Version nominative adressée en recommandé au commissaire-enquêteur.

Résumé exécutif

L'immeuble du 5-7 rue Louis Bages, au cœur du SPR d'Agde, fait l'objet depuis 2023 d'une restauration complète sous maîtrise d'œuvre BE&MO. Une expertise foncière indépendante a été réalisée par EXPERTISE BÂTIMENT, filiale agréée membre du réseau RNEIB.

Les travaux réalisés – restauration intérieure, menuiseries, réseaux – sont conformes aux prescriptions ABF/PSMV et représentent un investissement d'environ 990 000 € HT à ce jour (≈ 75 % réalisés et 86.5% payés) sur un total de 1 145 000€ H.T. d'engagement signé et dû.

L'immeuble répond d'ores et déjà aux objectifs de l'ORI. Les propriétaires sollicitent son retrait de toute mesure coercitive et demandent l'inscription de la présente observation au registre public.

I Objet de la présente observation

Les propriétaires souhaitent porter à la connaissance du commissaire-enquêteur que l'immeuble sis 5-7 rue Louis Bages :

- ne présente aucun signe de dégradation structurelle ou d'insalubrité ;
- fait l'objet d'une restauration complète sous maîtrise d'œuvre privée ;
- répond déjà aux objectifs de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

II Situation et description du bien

Immeuble d'angle de caractère situé dans la zone centrale du SPR d'Agde (secteur cathédrale / Bessières / mairie).

Les parcelles LD 385 et LD 386 constituent un ensemble immobilier unique et indissociable, juridiquement et physiquement, tel qu'attesté par l'acte authentique du 11 janvier 2022 (Maître Hermant, Nice), mentionnant expressément que l'ensemble forme un contrat indissociable et unique, les lots 385 étant accessibles uniquement par les lots 386.

En conséquence, toute tentative de dissociation cadastrale, d'évaluation partielle ou d'application différenciée de la procédure ORI à l'une seule de ces parcelles serait dépourvue de base légale et **pourrait constituer** une erreur manifeste d'appréciation, dès lors que le bien forme une unité foncière, fonctionnelle et juridique indivisible.

Cette unité d'ensemble, confirmée tant par l'acte authentique que par la configuration physique du bâti, **exclut toute analyse séparée** au regard des critères de dégradation, de carence ou d'utilité publique visés aux articles L. 313-4 à L. 313-6 du Code de l'urbanisme.

Structure Maçonnerie en pierre basaltique – planchers bois renforcés par IPN/UPN acier d'origine ancré en façade – murs périphériques sains

Programme (L386) RDC : 2 demi locaux commerciaux (70 m²) ; R+1 : 75 m² ; R+2 : 75 m² ; R+3 (sous combles): 50 m²

Surface utile totale	≈ 365 m ² (L385 et L386 indissociable)
Statut	Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) – soumis au PSMV

III Travaux réalisés, autorisations et supervision

Historique des travaux

La toiture et le ravalement complet ont été refaits en 2015, assurant un bon état d'entretien des façades.

Lors de la vente en 2022, le bien a été décrit dans l'acte notarié comme étant en bon état général d'usage, sans désordre apparent majeur, tout en nécessitant des travaux d'amélioration intérieure.

Travaux en cours

Depuis 2023, une campagne complète de restauration a été initiée sous la maîtrise d'œuvre BE&MO, conforme aux DTU et prescriptions patrimoniales, avec contrôle structurel et suivi BE. EXPERTISE BÂTIMENT intervient en tiers expert indépendant pour l'évaluation patrimoniale et économique.

Les travaux visés relèvent des articles **R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme** (travaux intérieurs et restaurations sans modification de volume), dispensés de formalités supplémentaires et ne relevant pas d'une obligation de recours à un architecte au sens de l'article R.431-2.

Les propriétaires n'ont jamais été défaillants ; les travaux ont été planifiés, financés et suivis sans interruption.

Aucun manquement à une mise en demeure au sens de l'article L.313-6 n'a jamais été notifié. Le bâtiment scindé en **deux parcelles indissociables et indivisibles constitue une unité complète et autonome**.

Les travaux de restauration s'échelonnent en continue depuis 2023 selon les phases et ne font l'objet d'aucune interruption. Les travaux sont réalisés sous validation ABF et ne portent atteinte à aucun élément protégé. **Aucun agrandissement, changement de destination ni modification volumétrique n'est intervenu (R.421-14/17)**.

Dès lors, la condition préalable de carence fait défaut, rendant juridiquement impossible toute exécution d'office.

Domaine	Travaux réalisés	Période / Autorisation
Structure & portance – Diagnostic avant démarrage des travaux	Diagnostic BE complet effectué en 2023 et sondage pour confirmation diagnostic en 2024. Structure saine compatible avec habitation.	2023–2024

	Cf un diagnostic BE dont un extrait du rapport est annexé au présent document.	
Toiture & étanchéité	Réfection complète réalisée en 2015 selon document d'annexe figurant à l'acte d'achat. Entretiens courant sans modification afin d'assurer la continuité du bâti.	2015
Façades & menuiseries	Façade refaites intégralement en 2015 en bon état ne nécessitant pas de restauration. Façade en bon état. Volets et menuiseries chêne massif en cours de restauration et entretiens réalisés aux teintes ABF conformes selon prescription.	n° DP 34003 24 K0522– ACCEPTÉE
Destination & usage	Maintien mixte commerce/habitat suite à refus DP. Restauration intérieure (amélioration acoustique et thermique et réseaux) des habitations en étages identiques à l'existant et restauration des commerces en RDC. Travaux toujours en cours.	n° DP 34003 24 K0384 – REFUSÉE (2024)
Électricité & plomberie	Réseaux refaits à neuf sans nouvelle création (reprise des réseaux existants) – NF C 15-100 et DTU 60.11	2024–2025
Isolation & finitions	Isolation thermique haute performance, membranes acoustiques, doublage en placo (spécifique selon destination) curage patrimonial manuel effectué sous supervision d'un BE et d'une Maîtrise d'œuvre XXXX.	2024–2026
Coordination & supervision	Direction technique, conformité, suivi hebdomadaire de chantier par BE&MO.	Mission continue

Montant des travaux engagés	≈ 990 000 € HT (fonds privés) sur un total d'engagement de 1 145 000 € HT.
Avancement au 30/10/2025	≈ 75 %
Paiement effectué	86.5%
Engagement de paiement contractuel	100%

IV Valorisation patrimoniale et économique L385 et L386 indissociable (synthèse)

Poste	Surface	Valeur €/m ²	Valorisation HT
Commerces (RDC) L385 et L386 indissociables	150 m ²	2 900 €	≈ 450 000 €
Habitation (R+1 à combles)	210 m ²	3 400–3 600 €	≈ 730 000 €
Valeur vénale actuelle selon méthode TEGoVA / EVS 2020	365 m ² utiles	—	≈ 1 180 000 € HT

Projection post-achèvement (haut de gamme)	—	—	≈ 1 550 000 – 1 700 000 € HT
--	---	---	------------------------------

Bases de marché : DVF 2022–2025, FNAIM Hérault, dynamique ACV Agde ; fourchette centre ancien restauré : ≈ 2 800 – 3 600 €/m².

Remarque: restauration patrimoniale (matériaux souhaités) justifie le positionnement en fourchette haute de valorisation justifiée par la nature patrimoniale et la qualité d'exécution ainsi que leur projection une fois la restauration finalisée.

L'intégralité des travaux est financée sur fonds privés sans concours public ni subvention, démontrant la contribution directe du propriétaire à la politique de revitalisation urbaine visée par le programme « Action Cœur de Ville ».

V Conformité patrimoniale et utilité publique

Interventions validées dans le cadre du PSMV et par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Conservation des matériaux et volumes d'origine, pérennité structurelle, maintien de la mixité habitat/commerce.

En vertu de l'article L.313-4 du Code de l'urbanisme et de la jurisprudence CE, 7 février 1994 – Commune de Castres (n°121361), une ORI ne peut être justifiée lorsque le propriétaire a déjà entrepris les restaurations poursuivies par l'administration.

Conformément à l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, *le droit de propriété ne peut être limité que pour cause d'utilité publique*, dûment constatée et sous condition d'une juste et préalable indemnité.

V bis – Observation sur les dévoiements de finalité de la procédure ORI

Les propriétaires attirent respectueusement l'attention du commissaire-enquêteur sur la nécessité de veiller à la stricte conformité de la procédure ORI à son objet légal : la restauration d'immeubles dégradés présentant un intérêt général avéré.

Or, depuis plusieurs mois, des faits de pressions, d'intimidations verbales et de tentatives d'acquisition sous-évaluée ont été signalés à la Protection Juridique et consignés par témoignages officiels. Ces éléments, joints sous scellé, laissent craindre un possible risque de dévoiement de l'objet légal de la procédure ORI à des fins d'acquisition ou de transfert patrimonial contraire à l'esprit des articles L.313-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une telle situation, si elle devait être confirmée, serait susceptible de relever d'un abus de pouvoir au sens de l'article 432-1 du Code pénal et d'un vice de détournement de procédure, notion reconnue par la jurisprudence administrative constante (CE, 6 novembre 2002, Villemain, n° 238 184 ; CE, 22 février 2007, Commune de Fontenay-le-Fleury, n° 276 977).

Par ailleurs, il est rappelé que la Mairie d'Agde est actuellement partie à un litige administratif pendant devant le Tribunal administratif, relatif à un refus de déclaration préalable concernant un changement de destination pour certains lots de ce même immeuble.

Les propriétaires ont, dans ce cadre, agi dans le respect de la légalité, en suspendant le projet litigieux afin de ne pas immobiliser inutilement le bien, tout en sollicitant une réparation du préjudice financier causé par ce refus.

L'inscription du bien sur la liste des immeubles visés par l'opération ORI a **déjà porté atteinte à l'image et à la crédibilité des propriétaires**, en les présentant à tort comme défaillants, alors qu'ils sont engagés dans une démarche rigoureuse, conforme aux prescriptions patrimoniales et régulièrement encadrée par un bureau d'études et de maîtrise d'œuvre.

Cette inscription apparaît, dans la continuité du litige administratif en cours, **comme une mesure de pression ou d'intimidation indirecte**, venant prolonger un différend préexistant relatif au refus de déclaration préalable.

Une telle concomitance, eu égard à la chronologie et aux échanges intervenus depuis plusieurs mois, **s'apparente à une instrumentalisation du pouvoir de police de l'urbanisme**, contraire au principe d'impartialité et aux exigences de bonne administration (CE, 25 juin 2003, *Société Campoloro*, n° 234146).

Les éléments probatoires relatifs à ces faits (courriers, courriels, témoignages, relevés d'échanges) **ont été consignés et déposés sous scellé** permettant leur consultation éventuelle par toute autorité de contrôle.

En tout état de cause, l'absence manifeste de dégradation, l'existence d'une maîtrise d'œuvre qualifiée et la conformité des travaux en cours retirent à la procédure ORI toute nécessité d'intervention d'office.

Une poursuite de l'instruction sur ce bien, en connaissance de cause, constituerait un **excès de pouvoir** et un **détournement de procédure** au sens de l'article L.211-1 du Code des relations entre le public et l'administration.

Il résulte de la combinaison des articles L.313-4, L.313-5 et L.313-6 du Code de l'urbanisme que la constatation d'une utilité publique suppose la démonstration cumulative d'un état de dégradation avéré, d'un péril sanitaire ou sécuritaire, et d'un intérêt collectif supérieur. Aucune de ces conditions n'est remplie en l'espèce : **le bien est restauré, entretenu, contrôlé par un bureau d'études, et conforme aux prescriptions patrimoniales.**

Les propriétaires s'en remettent à l'impartialité du commissaire-enquêteur pour constater que l'immeuble concerné, structurellement sain, ne répond à aucun des critères de dégradation justifiant une telle procédure.

VI Dossier scellé et traçabilité

Le dossier complet d'expertise patrimoniale et technique, référencé MESSI/AGDE/2025-ORI, a été constaté et déposé sous pli scellé le 14 novembre 2025 Maître Tavera, commissaire de justice à l'office SAS Ademar.

Une copie numérique horodatée a été archivée par dépôt e-Soleau INPI N° national DSO2025026537.

Ce dossier restera strictement conservé sous scellé, et ne pourra être communiqué qu'en cas de procédure contentieuse devant une juridiction compétente ou sur réquisition judiciaire dûment motivée et sous contrôle contradictoire, après accord écrit des propriétaires.

Cette mesure vise à garantir la protection des données techniques, financières et confidentielles du projet, conformément aux articles 9 et 11 du Code civil et 1366 du Code civil (intégrité et confidentialité des preuves numériques).

VII Observations et demandes

- Reconnaître l'immeuble comme bâti restauré et structurellement sain, exclu de toute intervention coercitive au titre de l'ORI.
- Prendre en compte les travaux et investissements privés comme contribution effective à la politique « Action Cœur de Ville ».
- Valoriser l'opération comme exemple de restauration patrimoniale réussie sous maîtrise d'œuvre privée.

À défaut de retrait, les propriétaires se réservent expressément le droit de former tout recours utile devant le tribunal administratif, en particulier sur le fondement de l'absence d'utilité publique et du non-respect du principe de proportionnalité.

VIII Formule officielle de réserve et de préservation des droits des propriétaires



Conformément aux articles L.313-4 à L.313-15 du Code de l'urbanisme, à l'article L.1311-9 du CGCT et à la jurisprudence CE, 7 février 1994, Commune de Castres (n°121361), l'utilité publique d'une ORI ne peut être caractérisée lorsque les travaux nécessaires ont déjà été entrepris ou achevés par les propriétaires.

Les travaux engagés – maîtrise d'œuvre complète BE&MO, contrôle indépendant EXPERTISE BÂTIMENT – atteignent déjà les objectifs de l'ORI : sécurité, conformité, conservation patrimoniale, et contribution à la revitalisation du centre ancien. L'état du bien et les expertises déposées démontrent que les objectifs de l'ORI sont matériellement atteints.

Les éléments techniques, économiques et photographiques ont été déposés sous scellé (14/11/2025) et par e-Soleau INPI N° DSO2025026537, conférant date certaine et intégrité. Toute estimation provisoire fondée sur un état intermédiaire serait dépourvue de portée juridique. À l'achèvement des travaux, une évaluation domaniale actualisée pourra être sollicitée au titre de l'article L.1311-9 du CGCT.

Conformément à l'article L.211-1 du Code des relations entre le public et l'administration, toute décision prise en connaissance d'une telle situation constituerait un excès de pouvoir susceptible d'annulation.

En conséquence, il est demandé que l'immeuble soit retiré de toute mesure de restauration d'office ou d'expropriation et que la présente observation soit versée au registre public.

Propriétaires  Aurélie MESSIKA Signatures  Frédéric GUILLARD

Lieu et date : Fait à Agde, le 17 novembre 2025 à 9h.

Les propriétaires ont fourni au dossier public tous les éléments utiles à l'appréciation du bien et de son état structurel.

Les pièces techniques détaillées (...) sont tenues confidentielles en application des articles 9 et 11 du Code civil et 1366 du Code civil (intégrité et confidentialité des preuves numériques). Elles sont néanmoins disponibles sous scellé et par dépôt e-Soleau N° DSO2025026537 pour consultation par toute autorité compétente sur réquisition avec accord écrit contradictoire. Une copie numérique horodatée de l'ensemble du dossier technique a été déposée sous scellé le 14 novembre 2025 Maître Tavera, commissaire de justice, Office Ademar SAS, garantissant l'intégrité et la confidentialité des données techniques et patrimoniales. Les entreprises, bureaux d'études et professionnels mentionnés dans la présente version nominative le sont à titre d'authentification technique et juridique. Ces données, couvertes par le secret des affaires, ne sont pas destinées à publication et demeurent réservées à l'usage exclusif des autorités compétentes dans le cadre de la présente enquête publique.

Pièces techniques jointes (versions publiques extraites des originaux signés) :

- Constat de commissaire de justice du 14 novembre 2025
- Attestation de conformité structurelle du bâtiment et de non-impact des travaux en cours (Bureau d'Études – 14 août 2024 et 14 novembre 2025)
- Extrait d'expertise immobilière et patrimoniale (RNEIB, 14 novembre 2025)

Conformément aux **articles 9, 11 et 1366 du Code civil**, ainsi qu'à l'**article L311-6 du Code des relations entre le public et l'administration**, le dossier complet d'expertise, contenant des informations techniques, patrimoniales et financières **couvertes par le secret des affaires et la confidentialité patrimoniale**, n'est pas communicable au public ni à l'administration, hors procédure contentieuse ou réquisition judiciaire dûment motivée.

Les propriétaires versent donc au registre une **version publique limitée**, ne comportant que les extraits nécessaires à l'Information du public, tandis que l'intégralité des documents techniques

est **déposée sous pli scellé** chez Maître Tavera, commissaire de justice à l'office Audemar SAS de Montpellier, et **archivée sous forme électronique horodatée e-Soleau INPI N° DSO2025026537**, garantissant leur intégrité et leur traçabilité.

Les propriétaires demeurent toutefois **entièrement disponibles et joignables par leurs canaux habituels** pour toute précision ou vérification utile par les services municipaux ou par le commissaire-enquêteur.

Dépôt de preuve patrimoniale – Référence e-Soleau INPI N° DSO2025026537

L'ensemble des pièces techniques et juridiques relatives à la réhabilitation du bien a été déposé sous pli scellé et horodaté, avec constat de commissaire de justice en date du 14 novembre 2025.

Ce dépôt, enregistré à l'INPI sous le numéro national DSO2025026537 du 16 novembre 2025, garantit la date certaine, l'intégrité et la traçabilité du dossier complet. Ce dossier demeure conservé sous scellé à l'étude du commissaire de justice et auprès de l'INPI. Toute ouverture ou communication de son contenu ne peut intervenir qu'avec l'accord écrit préalable et exprès des propriétaires.

En dehors de cet accord, aucune autorité ni tiers ne peut en obtenir copie ni consultation, conformément aux principes de la protection des données patrimoniales et au secret des affaires.

Annexe 1 – Extrait du rapport d'expertise immobilière, économique et patrimoniale (version publique)

Expert indépendant* en bâtiment et patrimoine bâti – Novembre 2025

Extrait autorisé à la publication publique dans le cadre des observations ORI Expert indépendant en bâtiment et patrimoine bâti – Novembre 2025

Le bien sis 5-7 rue Louis Bages, Agde, constitue un immeuble patrimonial restauré sous maîtrise d'œuvre privée (XXXX).

Les investigations techniques menées (diagnostics, sondages, inspections structurelles) confirment :

- l'absence de désordre structurel actif ;
- la stabilité complète des murs porteurs, planchers et tirants métalliques d'origine ;
- la conformité des interventions aux articles **R.421-14** et **R.421-17** du **Code de l'urbanisme** (travaux intérieurs, sans modification volumétrique ni structurelle) ;
- un **avancement physique estimé à 75 % au 30 octobre 2025**, correspondant à **990 000 € HT de travaux engagés sur fonds privés**, sur un engagement total contractuel de **1 145 000 € HT** ;
- une **valorisation patrimoniale actuelle estimée entre 1 650 000 € et 1 800 000 €**, en cohérence avec les données de marché (DVF/Perval/FNAIM 2024-2025).

Les conclusions ci-dessus s'appuient sur les pièces techniques, administratives et financières annexées au présent rapport, notamment :

- le rapport structurel et la note technique simplifiée du Bureau d'Études structures XXXX (14 août 2024) ;
- le mémoire technique détaillé des lots et phasage des travaux ;
- le décompte général définitif et les factures de maîtrise d'œuvre ;
- le dossier photographique d'avancement ;
- et l'acte de vente notarié attestant l'unité foncière et la propriété du bien.

Ces éléments, joints sous scellé et horodatés, constituent la base probante de la présente évaluation patrimoniale et économique.

(Extrait non confidentiel établi à partir du rapport complet, déposé sous pli scellé chez Maître Tavera, commissaire de justice à l'office Audemar SAS à Montpellier, et par dépôt e-Soleau INPI. Toute reproduction intégrale ou partielle sans autorisation écrite est interdite.)

***Expertise Bâtiment agréée RNEIB (Réseau National des Experts Immobiliers & Bâtiment)
Code APE 6831Z – Activités d'expertise immobilière et d'évaluation patrimoniale
Conformément à la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière – TEGoVA / EVS 2020
Évaluation fondée sur les méthodes comparative, coût de reconstitution et capitalisation
Dossier établi en coordination avec le Bureau d'Études & Maîtrise d'Œuvre XXXX – Code APE
7112B**

Annexe 2 – Extrait de l'attestation technique de stabilité et de non-impact structurel (version publique)

Bureau d'Études & Maîtrise d'Œuvre agréé – XXXX – Ingénierie structure

Objet : Immeuble 5-7 rue Louis Bages, Agde – Parcelles LD 385 / 386

Conformément aux relevés et inspections techniques réalisés en 2023 et 2024, le Bureau d'Études XXXX atteste que :

- la structure porteuse du bâtiment (murs, poutrelles bois et métalliques, planchers bois) ne présente aucun désordre ni déformation ;
- les travaux réalisés depuis 2024 sont strictement intérieurs, réversibles et sans modification structurelle ;
- aucun renforcement ni confortement n'a été nécessaire ;
- l'avancement global des travaux est estimé à 75 % au 30 octobre 2025, sur fonds propres des propriétaires.

Version publique de l'attestation complète, signée et déposée sous pli scellé le 14 novembre 2025 chez Maître Tavera, commissaire de justice de l'office Audemar SAS, et par dépôt e-Soleau INPI.

Fait à Agde, le 14 novembre 2025

M. XXXX

Ingénieur structure – Bureau d'Études XXXX

(signé à l'original)

(Extrait non confidentiel établi à partir du rapport complet, déposé sous pli scellé chez Maître Tavera, commissaire de justice à l'office Audemar SAS à Montpellier, et par dépôt e-Soleau INPI. Toute reproduction intégrale ou partielle sans autorisation écrite est interdite.)

OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES – ENQUÊTE PUBLIQUE ORI AGDE

(à verser au registre public – Observation complémentaire)

Immeuble concerné : 5–7 rue Louis Bages – 34300 Agde
Propriétaires : Messika & Guillard, les propriétaires de l'immeuble

I. Objet et contexte

Les présentes observations complètent les observations versées au registre public le 17 novembre 2025.

Elles visent à porter à la connaissance du commissaire-enquêteur un ensemble de faits et constats matériels, photographiques et administratifs, révélant :

- des **incohérences dans le périmètre retenu pour la procédure ORI**,
- des **carences de gestion du domaine public**,
- et un **risque manifeste de dévoiement de la finalité légale de l'opération**.

II. Constat général d'un traitement administratif déséquilibré

Depuis plusieurs mois (plus d'un an), les propriétaires de l'immeuble 5–7 rue Louis Bages ont été confrontés à une succession de décisions et d'injonctions municipales dont la cohérence interroge:

- demandes multiples et parfois contradictoires, hors de tout cadre contradictoire clairement établi ;
- suivi excessivement intrusif, avec relances téléphoniques et verbales à répétition ;
- **refus injustifiés de déclarations préalables** sur des demandes acceptées selon l'usage habituel de la commune voire de la même portion de rue plaçant ainsi les propriétaires face à un traitement « inégal » et leur portant un préjudice direct ;
- **refus d'aides financières** (ANAH) après de longs mois d'attente, privant les propriétaires d'un appui prévu pour la restauration du bâti ancien ;
- et une communication municipale agressive et perçue comme **coercitive**, axée sur la volonté d'acquérir l'immeuble "quoi qu'il en coûte" plutôt que sur l'accompagnement des travaux.

Ce mode de gestion engendre une **pression administrative** peu compatible avec la sérénité et l'impartialité attendues dans le cadre d'une enquête publique.

III. Incohérences du périmètre et sélectivité du ciblage

Le périmètre ORI englobe l'immeuble 5-7 rue Louis Bages — **pourtant déjà en cours de restauration intérieure, stable et entretenu** — alors que plusieurs immeubles mitoyens ou de même gabarit, affectés par des désordres visibles et des usages peu compatibles avec la valorisation patrimoniale, **n'y figurent pas**.

Cette sélectivité de traitement soulève plusieurs interrogations :

- Quelle est la **justification objective** du choix des parcelles ?
- Pourquoi **intégrer un bâtiment exemplaire** alors que les immeubles véritablement dégradés demeurent exclus ?
- Sur quelle base la mairie écarte-t-elle les bâtiments présentant des signes de carence ou de dégradation manifeste ?

Ce **manque de cohérence territoriale** s'apparente à une utilisation détournée de la procédure ORI, visant non la restauration mais la **maîtrise foncière ciblée**.

IV. Manquements de gestion municipale et risques sur la sécurité publique

Malgré la vigilance affichée par la commune, plusieurs dysfonctionnements importants persistent dans le périmètre immédiat :

1. Stockage de bouteilles de gaz dans un commerce mitoyen

Il est observé que le commerce voisin, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble contigu, utilise plusieurs bouteilles de gaz pour une activité de cuisson (gâteaux à la broche). Le local, de dimensions restreintes et mitoyen de bâtiments d'habitation, ne paraît pas répondre aux prescriptions de sécurité prévues par les articles GZ2 à GZ9 de l'arrêté du 25 juin 1980 relatif aux ERP utilisant du gaz.

Cette situation, connue des services municipaux et du SDIS, soulève des interrogations sur la cohérence de la politique locale de sécurité et de restauration urbaine, dès lors qu'une telle installation est tolérée tandis que des immeubles en cours de restauration intérieure en conformité font l'objet d'une procédure coercitive.

2. Manœuvres et stationnements dangereux

Malgré les arrêtés municipaux autorisant l'occupation temporaire de la voie publique pour travaux, des véhicules stationnent régulièrement à **ras des sorties d'immeuble**, obstruant les accès d'évacuation.

Certains stationnements et manœuvres se font **au contact direct de la façade**, exposant ouvriers et passants à un risque d'accident et obstruent régulièrement pour ne pas dire quotidiennement les voies d'accès et de sorties de l'immeuble.



Photos 1. prises en novembre 2025 au 7 rue Louis Bages et place Bessières. Stationnement quotidien à ras de l'immeuble compliquant les entrées et sorties en « sécurité ». Malgré les nombreuses plaintes la situation observées en novembre 2025 démontrent qu'aucune actions concrètes n'a été prises.



Photo 2. photos d'obstruction quasi quotidienne des voies d'accès constatation du 17 novembre 2025

3. Tolérance d'incivilités récurrentes

Sont constatés de manière répétée :

- dépôts d'urine et déjections canines au pied des façades,



Photo 3. Urines et déjections canines quotidienne devant les entrée de l'immeuble voire sur les pas de portes sans aucune mesure prise par la municipalité.

- linge et draps suspendus aux fenêtres d'un immeuble voisin de même alignement, non concerné par la procédure,



Photo 4. Immeuble voisin avec drap suspendu face cathédrale

- absence d'entretien régulier de l'espace public sur le secteur.

Ces constats sont **documentés par photographies.**

Ils dégradent directement la perception du site classé et **contredisent la finalité affichée par la commune.**

V. Responsabilités communales & effet contre-productif de l'opération

Alors que l'opération ORI est présentée comme un outil de restauration urbaine, les désordres observés – stationnements anarchiques, incivilités, absence d'entretien – relèvent **exclusivement de la compétence municipale.**

En focalisant son action sur des immeubles déjà entretenus, la commune détourne les moyens publics de leur but premier :

la lutte contre l'habitat dégradé et la sécurisation du domaine public.

Cette approche aboutit à un **effet inverse à celui recherché** :

- **dévalorisation** du cadre patrimonial,
- **sentiment d'injustice** chez les propriétaires exemplaires,
- **perte de crédibilité** de l'action publique.

VI. Risque de dévoiement de la finalité de l'ORI

L'article L.313-4 du Code de l'urbanisme subordonne l'utilité publique d'une ORI à la présence d'immeubles insalubres ou dégradés nécessitant une intervention coordonnée. Or, l'immeuble 5-7 rue Louis Bages ne répond à aucun de ces critères.

Son intégration au dispositif pourrait dès lors s'analyser comme un **détournement de procédure**, contraire :

- à la lettre et à l'esprit de l'article L.313-4,
- aux principes d'égalité devant la charge publique,
- et à la jurisprudence constante (*CE, Commune de Castres, 1994*).



Photo 5. Menuiseries extérieures en cours de restauration à l'ancienne

VII. Constat matériel et preuves visuelles

Les photographies présentées dans le présent document établissent :

1. Le stationnement anarchique face à la cathédrale et place Bessière, obstruant les accès et dévalorisant le site ;
2. Les dégradations réitérées sur le domaine public (urine, déchets, détériorations) ;
3. Les draps suspendus aux fenêtres de l'immeuble contigu, non concerné par la procédure ORI.
4. La façade de l'immeuble 5-7 rue Louis Bages, restaurée dans le respect des prescriptions patrimoniales (2015) et menuiseries en cours de restauration (DP2024)

Ces éléments attestent que **les désordres relèvent de la gestion municipale** et non de la propriété visée.

VIII. Demandes formulées au commissaire-enquêteur

Au regard des éléments produits, les propriétaires demandent :

1. Que le commissaire-enquêteur **prenne acte** des incohérences et manquements signalés ;
2. Qu'il **relève dans son rapport** la nécessité de revoir le périmètre de l'ORI, afin d'en exclure les immeubles en cours de restauration et d'y inclure les bâtiments réellement dégradés ;
3. Qu'il **formule une recommandation** quant à l'amélioration de la gestion municipale du domaine public et de la sécurité sur le secteur concerné.

IX. Accessibilité et difficultés procédurales constatées

La présente enquête publique, censée garantir la participation effective du public, se heurte à plusieurs obstacles pratiques qui en limitent fortement l'accessibilité, en particulier pour les propriétaires non-résidents.

Le lundi 17 novembre, jour d'ouverture de l'enquête, il a été constaté :

- **l'absence de tout service de reprographie ou de photocopie ouvert à proximité** immédiate de la mairie ou du lieu de dépôt du registre, rendant matériellement impossible la production rapide de copies ;
- la nécessité de recourir à un prestataire privé éloigné, occasionnant des **frais de reproduction significatifs** pour déposer un dossier complet ;
- impossibilité d'imprimer en couleur ;
- **l'impossibilité de remettre des observations ou pièces jointes par voie électronique**, alors même que cette modalité est prévue par l'article L.123-19-1 du Code de l'environnement pour toutes les enquêtes publiques ouvertes à participation du public.

Ces conditions concrètes créent une **rupture d'égalité entre les administrés**, favorisant les habitants locaux et décourageant les propriétaires non-résidents ou exerçant une activité professionnelle à distance.

Elles traduisent une organisation administrative **peu conforme à l'esprit de participation citoyenne** qui fonde toute procédure d'enquête publique.

En conséquence, il est demandé que cette difficulté d'accès soit **formellement consignée dans le rapport d'enquête**, et que le commissaire-enquêteur **recommande la mise en place d'un dispositif de dépôt numérique et d'un service de reproduction accessible** lors des prochaines procédures similaires.

Fait à Agde, le 17 novembre 2025

Observation complémentaire déposée par les propriétaires de l'immeuble 5-7 rue Louis Bages

(Annexes photographiques jointes : 1 Façade restaurée – 2 Stationnements anarchiques – 3 Dégradations du domaine public – 4 Incivilités immeuble voisin)

**SAS
ADEMAR
COMMISSAIRES DE
JUSTICE**

2460 avenue Albert Einstein
34000 Montpellier
contact@adjustice.fr
0467475259

**ACTE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE
EXPEDITION**

COUT DE L'ACTE
(Décret n° 2016-230 du 26-02-
2016)

Total T.T.C. 290,00 Euros
.....



PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE QUATORZE NOVEMBRE

A PARTIR DE DIX HEURES

A la requête de :

Madame Messika Aurélie domiciliée 5-7 rue Louis Bages à 34300 Agde

Monsieur Guillard Frédéric domicilié 5-7 rue Louis Bages à 34300 Agde

Lesquels m'ont exposé :

Qu'ils sont copropriétaires d'un immeuble situé 5 -7 rue Louis-Bages à 34300 Agde,

Que des travaux de rénovation sont en cours,

Qu'à ce jour, les travaux du second œuvre sont toujours en cours de réalisation,

Qu'ils entendent faire constater l'état général de l'immeuble ainsi que la présence, l'avancement et les conditions des travaux en cours.

Et m'a demandé :

De bien vouloir procéder à toutes constatations utiles.

Je soussigné Maître TAVERA Alexandre, Commissaire de Justice associé au sein de la SAS ADEMAR COMMISSAIRES DE JUSTICE sis 34000 MONTPELLIER, 2460 avenue Albert Einstein :

Certifie m'être transporté, ce jour, 5-7 rue Louis Bages à 343000 Agde, là étant en présence de Madame Messika Aurélie, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

Je débute mes constatations depuis la rue Louis-Bages. Je me place face aux deux façades de l'immeuble et j'en prends plusieurs photographies afin d'en représenter l'état.

Je constate que l'enduit extérieur est de couleur ocre, uniforme sur l'ensemble des élévations observées, hormis quelques nuances liées à l'orientation et à l'exposition. Tous les volets en bois présents aux ouvertures sont fermés. Le bois apparaît de teinte foncée, et les éléments de ferronnerie fixés sur les volets sont en place (photos 1 et 2).



Photo 1



Photo 2

Les différents éléments architecturaux (corniche, encadrements de fenêtres, linteaux, garde-corps) ne présentent pas de désordres (photos 3 à 6).



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6

Le rez-de-chaussée est entièrement fermé par des ouvertures équipées. Sur l'ensemble de cette partie, je ne constate pas de fissures ni de désordre apparent (photo 7).



Photo 7

Je poursuis mes constatations à l'intérieur du bâtiment. En entrant, sur la droite, se trouve un espace fermé utilisé par les ouvriers en charge du chantier. Ce local comporte divers outils, câbles, caisses de rangement, sacs de matériaux ainsi que des éléments liés au second œuvre. L'ensemble de ce matériel est entreposé de manière regroupée dans cet espace dédié (photo 8).



Photo 8

J'emprunte l'escalier principal permettant d'accéder au premier étage.

L'escalier est en structure maçonnée, les marches présentant un revêtement brut.

Au premier étage, les travaux de second œuvre sont visibles.

Les éléments de charpente situés au plafond sont apparents ; ils soutiennent l'étage supérieur.

Des portions de planchers sont dépourvues de revêtement et laissent apparaître les structures porteuses.

Certaines cloisons intérieures sont en cours de réaménagement.

Je prends ensuite la seconde montée d'escalier permettant d'accéder à l'étage supérieur.

Comme au premier niveau, l'espace présente un état de chantier actif.

Les travaux de second œuvre sont également en cours, avec des planchers apparents et les structures assurant leur maintien visible à plusieurs endroits.

Certaines zones montrent des passages de câbles, des réservations pour gaines techniques et des éléments de fixation au sol ou aux parois.

De tout quoi, j'ai dressé le présent PROCES-VERBAL DE CONSTAT, pour servir et valoir ce que de droit.



RE: Fwd: Tr: [INTERNET] Re: Refus de réception – Dépôt d'observations complémentaires ORI Agde – 5–7 rue Louis Bages

De : Aurélie Messika <aureliemessika@hotmail.fr> ven., 05 déc. 2025 15:24
Objet : RE: Fwd: Tr: [INTERNET] Re: Refus de réception – Dépôt d'observations complémentaires ORI Agde – 5–7 rue Louis Bages 1 pièce jointe
À : FERRERES Marie-Line PREF34 <marie-line.ferreres@herault.gouv.fr>, Aménagement <amenagement@ville-agde.fr>
Cc : fred guillard <fredguillard@live.fr>, Aurélie Messika <aureliemessika@hotmail.fr>

Madame Ferreres,
Monsieur Canton,
Mesdames et Messieurs de l'Équipe Aménagement Durable,

Suite à mon appel de ce matin, le bureau m'a confirmé la bonne réception de mon recommandé n° 87001313085941, expédié le 28 novembre 2025 à l'intention de l'enquêteur ORI. Je les remercie pour leur diligence.

S'agissant de l'enquête ORI visant l'immeuble 5–7 rue Louis Bages, nous souhaitons attirer votre attention sur plusieurs éléments essentiels.

Les éléments du dossier ORI concernant notre immeuble apparaissent manifestement **incomplets et en décalage avec la consistance réelle du bâtiment**, son état actuel et les travaux lourds déjà engagés.

Par ailleurs, certaines **interprétations inexactes circulant localement**, sans lien avec la réalité du bien ni du projet, semblent avoir contribué à une **appréciation erronée** de la situation à ce jour.

Dans ces conditions, le maintien de ce bien dans l'ORI **ne repose pas sur une base factuelle fiable** et appelle, selon nous, un **réexamen précis et actualisé**.

En notre qualité de propriétaires et au regard du montant important des investissements déjà réalisés, nous souhaitons que la réhabilitation engagée soit appréciée pour ce qu'elle est réellement :

un investissement privé sérieux, structurant et durable, contribuant directement à la revalorisation du cœur de ville.

Notre acquisition récente s'inscrit, je vous le rappelle, dans un objectif commun de revitalisation du cœur de ville, ambition que nous partageons pleinement et à laquelle nous contribuons de manière concrète par un investissement privé important et soutenu.

Dans ce contexte, il serait souhaitable que les efforts réels des propriétaires-investisseurs ne soient ni dénigrés ni présentés de manière inexacte. Une appréciation objective et fidèle de la situation locale éviterait que des jugements publics hâtifs ne puissent, par confusion, assimiler des acteurs engagés à des propriétaires défaillants, alors que notre démarche vise précisément l'inverse.

Il nous semblerait par ailleurs plus cohérent, dans l'intérêt général, que les projets privés sérieux – et les biens concernés – soient correctement valorisés, plutôt que fragilisés par des présentations ou interprétations pouvant laisser penser qu'un immeuble en pleine réhabilitation pourrait être récupéré à moindre coût. Une telle perception nuirait à l'esprit même de la requalification urbaine que nous cherchons, comme vous, à soutenir.

Nous regrettons que, parallèlement, plusieurs tentatives publiques de dynamisation commerciale du centre ancien n'aient pas produit les effets attendus, tandis que les commerces qui réussissent aujourd'hui le doivent essentiellement à **l'initiative privée**, sans soutien particulier, et parfois présentés dans la communication locale d'une manière qui ne reflète pas entièrement la réalité de leur mode de réussite, ce qui peut entretenir une certaine confusion.

L'opération en question a d'ailleurs entraîné une succession d'ouvertures commerciales sans réelle pertinence économique : les mêmes emplacements voient se succéder des activités qui, faute de viabilité, ne parviennent pas à s'ancrer durablement dans le tissu local.

Il serait utile que les efforts réels des propriétaires-investisseurs – dont nous faisons partie – soient considérés avec exactitude et objectivité, afin d'éviter toute lecture biaisée de la situation locale.

Nous restons bien entendu disponibles pour tout échange utile.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.
A. Messika & F. Guillard

De : FERRERES Marie-Line PREF34 <marie-line.ferreres@herault.gouv.fr>

Envoyé : mardi 18 novembre 2025 11:56

À : aureliemessika@hotmail.fr <aureliemessika@hotmail.fr>

Objet : Re: Fwd: Tr: [INTERNET] Re: Refus de récépissé – Dépôt d'observations complémentaires ORI Agde – 5-7 rue Louis Bages

Bonjour Madame,

Comme indiqué par la commune, votre courriel sera transmis au commissaire enquêteur.

Cordialement,

Marie-Line FERRERES


34 Place des Martyrs de la Résistance – 34062 Montpellier cedex 2
marie-line.ferreres@herault.gouv.fr
Tél : 04 67 6168 60



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction des Relations avec les
Collectivités Locales
Bureau de l'Environnement

 www.herault.gouv.fr

  @ Prefet34

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Re: Refus de récépissé – Dépôt d'observations complémentaires ORI Agde – 5-7 rue Louis Bages
Date : Mon, 17 Nov 2025 14:12:45 +0100 (CET)
De : > axel.canton (par Internet) <axel.canton@ville-agde.fr>
Répondre à : axel.canton <axel.canton@ville-agde.fr>
Pour : Aurélie Messika <aureliemessika@hotmail.fr>
Copie à : Aménagement <amenagement@ville-agde.fr>, ddtm@herault.gouv.fr

Bonjour Madame,

J'accuse réception de votre courriel qui sera remis au commissaire enquêteur pour prise en compte.
Je vous indique également que vous pouvez consulter les pièces du dossier en suivant ce lien : <https://www.ville-agde.fr/la-mairie/urbanisme/foncier-expropriation>

Vous souhaitant bonne réception,

Cordialement

Axel Canton

*Directeur de l'Aménagement Durable et du Foncier
Mairie d'Agde*

Un avenir durable c'est un présent responsable !

De : "Aurélie Messika" <aureliemessika@hotmail.fr>

À : "Aménagement" <amenagement@ville-agde.fr>

Cc : ddtm@herault.gouv.fr

Envoyé : Lundi 17 Novembre 2025 13:32:11

Objet : Refus de récépissé – Dépôt d'observations complémentaires ORI Agde – 5-7 rue Louis Bages

Objet : Refus de récépissé – Dépôt d'observations complémentaires ORI Agde – 5-7 rue Louis Bages

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je fais suite à la permanence du 17 novembre 2025, 11h26, durant laquelle j'ai déposé deux documents relatifs à l'enquête publique concernant l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) d'Agde, Immeuble sis 5-7 rue Louis Bages.

Je vous informe que je me suis déplacée de région parisienne pour vous rencontrer ce matin à la permanence de l'enquête lors de l'ouverture de l'enquête ce lundi 17 novembre.

J'ai déposé ce jour en mains propres, deux documents relatifs à l'enquête publique concernant l'Opération de Restauration Immobilière d'Agde, à savoir :

- un **dossier d'observations (dossier de 12 pages numérotées)**, et

- un **dossier d'observations complémentaires (dossier de 7 pages numérotées)**.

Ces deux exemplaires étant anonymisés afin d'être versés au registre public.

A ma grande surprise, vous avez refusé de me remettre un récépissé de dépôt, en indiquant que vous ne délivriez pas de confirmation écrite.

Je vous ai alors indiqué qu'une version non anonymisée vous était également adressée par voie postale en RAR dans le cadre de l'enquête.

Vous avez à ce moment **indiqué** que **toute version non anonymisée serait également publiée au registre public**, alors même que je vous ai expressément indiqué mon souhait de limiter la diffusion de données nominatives conformément au RGPD et à l'article L311-6 du Code des relations entre le public et l'administration.

Enfin, lors de nos échanges, vous avez refusé de répondre à mes questions relatives :

- à la justification de l'inclusion de notre immeuble dans le périmètre ORI,
- et à la prise en compte des travaux déjà engagés, réalisés sous maîtrise d'œuvre et bureau d'études structure agréés.

Puis, quand je vous ai demandé de me communiquer les raisons pour lesquelles notre immeuble figurait dans cette liste alors qu'il est en cours de restauration intérieure vous avez affirmé que "les travaux n'étaient pas faits comme ils devraient", sans produire d'élément technique appuyant cette appréciation en précisant que les travaux devaient faire l'objet d'un encadrement technique ce qui est le cas en l'espèce.

Je tiens à préciser que mes propos ont été strictement factuels, et que je me suis limitée à rappeler que les travaux en question sont encadrés par des professionnels qualifiés et suivis régulièrement.

Votre remarque selon laquelle "je me montrais agressive" m'a surprise et peinée, dans la mesure où elle ne reflète ni le ton ni l'attitude adoptée, et ne correspond pas à l'impartialité et la courtoisie attendues dans le cadre d'une permanence d'enquête publique.

Par ailleurs, j'ai demandé à consulter l'intégralité du dossier et les rapports techniques ayant conduit à l'inclusion de notre immeuble dans le périmètre ORI.

Vous m'avez indiqué que ces documents figuraient sur le site internet de la préfecture de l'Hérault.

Après vérification, je ne les ai pas trouvés, ou du moins pas sous une forme clairement accessible au public.

Je reste donc dans l'attente d'une communication ou d'une orientation précise vers ces pièces, conformément aux articles **L.123-13 et R.123-8 du Code de l'environnement** garantissant le libre accès du public au dossier d'enquête.

Ce courriel a pour seul objet de **porter ces faits à votre attention** et d'en conserver la trace écrite, conformément aux principes de transparence et de participation du public énoncés aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les documents déposés ce jour seront, par précaution, également adressés par courrier recommandé avec accusé de réception à vos soins et à la mairie d'Agde afin d'en garantir la prise en compte formelle.

Copies :

- Monsieur le Préfet de l'Hérault (DDTM – service Urbanisme et Habitat)
- Madame la Secrétaire Générale de la Mairie d'Agde

Remarque: Enfin, aucune transmission électronique ne vaut pas dépôt au sens de la procédure, celle-ci n'ayant pas prévu la remise numérique d'observations ;

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Aurélie Messika et Monsieur Frédéric Guillard

Propriétaire – Immeuble 5-7 rue Louis Bages – Agde (Monsieur Guillard est en copie)

Uggo FLEURENCE, propriétaire du local commercial en rez-de-chaussée

Je me présente, Uggo Fleurence, fils de Frédéric Fleurence, ancien propriétaire du local commercial situé au 2 place de la Marine.

À la suite du décès de mon père le 3 juin 2016, j'ai dû gérer une succession particulièrement longue et complexe, d'une durée de sept ans. Le bien comprenait un local commercial alors loué à un occupant défaillant, qui a cessé de payer son loyer pendant près de quinze mois. Après de nombreuses procédures (huissiers, ventes aux enchères de biens personnels, expulsion), la restitution des clés a eu lieu environ deux ans plus tard.

À la récupération des lieux, l'état du local était catastrophique : dégâts des eaux, installations détruites, insalubrité généralisée. Le bien ne valait plus qu'une fraction de son prix d'origine. Attaché à ce patrimoine familial, j'ai refusé de l'abandonner.

J'ai racheté la part de mon frère pour devenir plein propriétaire, puis j'ai entrepris une **réhabilitation totale de plus de 300 m²** : électricité, sols, murs, isolation, structure et aménagement complet.

L'activité commerciale étant devenue impossible dans cette zone, j'ai transformé les lieux en **studio de création, bureaux de production et espace de coworking**, accueillant vidéastes, photographes, créateurs de contenus, sérigraphes, brodeurs et réalisateurs de clips.

État actuel de l'immeuble et problématiques rencontrées

L'immeuble comprend **7 appartements & 1 LOCAL**:

- **5 appartements appartenant à une SCI,**
- **dont l'un des associés est mon ancien locataire défaillant,** celui-là même qui a laissé le restaurant dans un état lamentable et une dette de 15 mois de loyers.

Les deux autres appartements appartiennent à deux propriétaires distincts :

- l'un n'est occupé qu'une semaine par an environ,
- l'autre a été rénové récemment et est habité.

Seuls 2 appartements sur 7 sont véritablement occupés, ce qui illustre l'état d'abandon général de l'immeuble.

La SCI avait initialement annoncé un projet de réhabilitation complète de ses 5 appartements, projet qui aurait été positif pour tout l'immeuble.

Cependant, les travaux n'ont jamais été menés à leur terme,

- décaissement des sols jusqu'aux poutres dans certains lots,
- retrait de plusieurs couches de carrelage,
- absence de finitions.

Depuis ces interventions, l'isolation phonique est fortement compromise, notamment dans l'appartement situé au-dessus de mon local, où chaque pas résonne comme s'il se produisait directement dans mon espace.

Par ailleurs, **la façade de l'immeuble présente aujourd'hui des fissures importantes**, qui nécessitent une reprise sérieuse, tant pour des raisons de sécurité et de pérennité du bâti (risques d'infiltrations, dégradation progressive) que pour l'image du quartier.

Parties communes et copropriété

La copropriété est laissée sans gestion depuis plusieurs années.
Le syndic précédent, basé à Béziers, n'assure plus aucune mission.

Avec le soutien des services municipaux, j'ai entrepris :

- les informations et les débuts de mise en place d'une **copropriété volontaire temporaire**,
- la volonté d'un transfert vers un **syndic professionnel**, une fois les travaux de l'immeuble réalisés, indispensable pour une gestion sérieuse et durable.

Les parties communes présentent plusieurs problèmes majeurs :

- **absence d'électricité dans les communs**,
- **plafond des parties communes, notamment dans l'entrée, partiellement déposé lors des travaux des appartements et jamais refait**, laissant apparaître des éléments techniques et donnant un aspect dégradé et inachevé,
- **porte d'entrée vétuste**, ne fermant plus correctement, favorisant les intrusions nocturnes et les passages non désirés dans l'immeuble.

Projet de rachat et volonté de requalification globale

Depuis plusieurs mois, je suis en discussion avec la SCI pour **racheter la totalité de leurs 5 lots**, afin de porter un **projet complet et cohérent de réhabilitation**, appuyé notamment par les dispositifs de l'ANAH.

Si un accord de vente est trouvé avec les propriétaires actuels, je suis prêt à devenir porteur du projet.

À défaut, je me tiens également disponible pour en assurer la conduite auprès de la mairie si celle-ci venait à intervenir dans le devenir de ces logements.

Après avoir investi des sommes conséquentes pour rénover entièrement le rez-de-chaussée, il est désormais indispensable d'assurer la remise en état des étages, de la façade et des parties communes, afin de restaurer la sécurité, l'habitabilité et la cohérence architecturale de l'ensemble du bâtiment.

Intérêt général du projet

La réhabilitation complète de l'immeuble du 2 place de la Marine présente un **intérêt général évident** pour le quartier et pour la ville. Situé dans une zone sensible du centre ancien, ce bâtiment participe directement à l'image du secteur.

Dans son état actuel – fissures importantes en façade, parties communes dégradées, plafond non refait, vacance de la majorité des logements, problèmes de sécurité – l'immeuble contribue à la dévalorisation du quartier, à la dégradation du cadre de vie et à la fragilisation de la dynamique de revitalisation urbaine engagée par la municipalité.

Le projet que je porte vise au contraire à :

- remettre en état un immeuble ancien avec une **réhabilitation complète des logements,**
- **sécuriser la structure et l'enveloppe du bâtiment,** notamment par la reprise de la façade fissurée,
- **réhabiliter les parties communes** (plafond, électricité, porte d'entrée),
- remettre sur le marché des **logements décents, rénovés et conformes aux normes,**
- recréer une **copropriété fonctionnelle,** bien gérée, limitant les situations d'abandon.

Ce projet s'inscrit pleinement dans les objectifs municipaux de :

- lutte contre l'insalubrité,
- valorisation du patrimoine bâti,
- amélioration de la qualité de vie des habitants,
- revitalisation du centre ancien.

En assurant la cohérence entre un **rez-de-chaussée déjà entièrement réhabilité** et des **étages rénovés dans le cadre d'un projet global,** l'immeuble du 2 place de la Marine pourrait redevenir un exemple positif de rénovation urbaine, au service des habitants, des riverains et de la collectivité.

Conclusion

Je souhaite réaffirmer ma volonté de **préserver et valoriser ce patrimoine,** tout en contribuant concrètement à l'amélioration du quartier.

Je suis prêt à m'engager comme porteur de projet, soit par un accord avec les propriétaires actuels, soit en collaboration avec la mairie, afin que cet immeuble ne reste pas dans la situation de dégradation et d'abandon qu'il connaît aujourd'hui.

--

Cordialement,
Uggo Fleurence
Gérant - OMNYA, Agence de Communication
Travel manager / BIGFLO&OLI
Chargé de communication - Amnesia Cap d'agde

Procès - verbal de synthèse de l'enquête publique de prescription de travaux nécessaires à l'Opération de Restauration Immobilière – renouvellement du centre – ville de la commune d'Agde

Ce PV de synthèse est transmis à la commune d'Agde le 11 décembre 2025, l'enquête publique ayant été clôturée le vendredi 5 décembre. Ce document présente la synthèse des observations du public reçus par le commissaire enquêteur soit lors des trois permanences organisées sur la commune d'Agde soit par courrier ou par mails, sachant que l'arrêté préfectoral ne prévoyait pas la possibilité pour le public de communiquer ses observations par voie électronique.

Au préalable, il sera rapidement présenté l'objet de l'enquête et les conditions de son déroulement

Préambule

Cette synthèse concerne donc l'Opération de Restauration Immobilière – renouvellement du centre - ville de la commune d'Agde.

J'ai été nommé commissaire enquêteur suppléant par une décision du Tribunal Administratif en date du 18 septembre 2025 ; à la suite de cette nomination, j'ai confirmé le 29 septembre 2025 ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions.

Il s'avère, malheureusement, que le commissaire enquêteur « titulaire » a été hospitalisé au début du mois de novembre et s'est retrouvé dans l'incapacité de mener cette enquête ; j'ai donc été contacté par le Tribunal Administratif pour en assurer la suppléance ce qui a été confirmé à la collectivité par un mail en date du 10 novembre 2025

Objet et déroulement de m'enquête

L'ORI se définit comme 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. Elle a pour objectif de rendre obligatoires les travaux sur les immeubles les plus dégradés.

Les travaux état déclarés d'utilité publique (DUP), après diagnostic et édicition des prescriptions de travaux, ces derniers sont notifiés aux propriétaires qui ont l'obligation de les exécuter dans un délai fixé par la commune.

La Ville d'Agde développe depuis 2017 une stratégie d'intervention globale et ambitieuse afin de repositionner durablement son centre-ville.

L'objectif premier est d'agir sur le cœur de ville d'Agde et de réhabiliter massivement les espaces publics, les logements et locaux commerciaux pour le rendre attractif et accessible, et lui redonner une vocation particulière dans les fonctions urbaines.

Cette stratégie résulte du constat initial d'un certain nombre de difficultés que cumule la ville d'Agde, particulièrement visibles à l'échelle du centre-ville : nombre de logements potentiellement indignes très élevé, vacance commerciale importante, déficit d'attractivité résidentielle, précarité des habitants.

La requalification de l'habitat est un enjeu essentiel en termes de cadre de vie et de renouvellement urbain. L'offre de logement en cœur de ville est essentiellement une offre privée (parc social public peu développé), qui fait souvent office d'habitat social de fait.

Depuis près de 20 ans, la Ville d'Agde et la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée mènent un programme ambitieux sur le centre ancien d'Agde en matière de Politique de la Ville et de renouvellement urbain. L'objectif de cette intervention globale est l'amélioration du cadre de vie des habitants à travers des actions sur les volets logements, espaces et équipements publics, les commerces, l'emploi et les connexions avec le reste du territoire.

Au titre de sa compétence en matière de Politique Locale de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée poursuit son action engagée à travers son PLHI pour répondre au mieux aux besoins en logement exprimés sur son territoire.

L'enquête s'est déroulée du lundi 17 novembre à 9h au vendredi 5 décembre à 17h30 en application de l'arrêté préfectoral en date du 23 octobre 2025. Trois permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur le lundi 17 novembre et le mercredi 26 novembre de 9h à 12h et le vendredi 5 décembre de 14h à 17h30.

Le registre papier a été ouvert le lundi 3 novembre à 9h et clôturé le vendredi 5 décembre à 17h30.

Synthèse des observations du Public

Observations du registre papier

Durant les trois permanences assurées par le commissaire enquêteur, 4 personnes se sont présentées.

Trois personnes sont venues lors de la première permanence le lundi 17 novembre

- Monsieur Gros , propriétaire de l'immeuble LI0044 situé au 18 rue Jean Roger, est venue le 17 novembre et souhaitait des informations sur la procédure, informations que je lui ai communiquées
- Monsieur Andrieu Olivier propriétaire de l'immeuble LH71 et souhaitait lui aussi des informations que, là encore, je lui ai communiquées
- Madame Messika Amélie qui m'a expliqué qu'elle ne comprenait absolument pas pourquoi son immeuble faisait partie de l'ORI. Elle a donc déposé deux documents : l'un de 12 pages intitulé « Observation Officielle-Enquête Publique ORI Agde » et l'autre de 7 pages intitulé « Observations complémentaires – Enquête Publique ORI Agde ». Comme le stipule la réglementation, ces deux documents sont annexés au registre papier.

Ces documents ont été « complétés » par un envoi en recommandé avec AR le dernier jour de l'enquête et ce sont ces derniers documents qui sont annexés à ce procès - verbal de synthèse pour que la collectivité puisse y répondre très précisément et point par point puisque Mme Messika porte de lourdes accusations dont une liste, non exhaustive, est présentée ci-dessous :

- elle mentionne « ... des faits de pression, d'intimidations verbales, et de tentatives d'acquisitions sous-évaluées ont été signalés à la Protection Juridique et consignés par témoignages officiels. Ces éléments, joints sous scellé, laissent craindre un possible risque de dévoiement de l'objet légal de la procédure ORI à des fins d'acquisition ou de transfert de patrimoine contraire au Code l'Urbanisme... ».
- « une telle situation, si elle devait être confirmée, serait susceptible de relever d'un abus de pouvoir... »
- « ...cette inscription apparaît, dans la continuité du litige administratif en cours, **comme une mesure de pression ou d'intimidation indirecte...** »
- « ...une telle concomitance...**s'apparente à une instrumentalisation du pouvoir de police de l'urbanisme...**
- « ...une poursuite de l'instruction sur ce bien...constituerait un **excès de pouvoir** et un **détournement de procédure...** »

Lors de la deuxième permanence le 26 novembre, aucune personne ne s'est présentée

Lors de la dernière permanence, Monsieur Uggo Florence s'est présenté et a transmis par la suite une série d'observations qui, elles aussi, sont annexées au procès - verbal pour réponse de la collectivité.

Observation du commissaire enquêteur

Lors des trois permanences que j'ai tenues, j'ai donc reçu 4 personnes. Avec 3 d'entre elles, tout s'est parfaitement déroulé dans le calme : elles avaient des questions à poser, ce qui est parfaitement légitime, et j'ai essayé d'y répondre le plus précisément possible.

Cela n'a pas été le cas avec Mme Messika qui a été très virulente alors que rien, me concernant, ne le justifiait. Je l'ai donc écoutée, puisque c'est le rôle du commissaire enquêteur et j'ai pris les documents qu'elle m'a remis et je les ai annexés au registre papier.

Mme Messika a, par la suite, le dernier jour de l'enquête soit le vendredi 5 décembre transmis à nouveau des documents en recommandé avec AR dont elle s'est assurée, par téléphone auprès de la collectivité, qu'ils avaient bien été réceptionnés.

Après une lecture attentive et conjointe avec la collectivité, il apparaît que le deuxième document reçu le dernier jour reprend totalement le premier et qu'il est plus complet. J'annexe donc ce document à ce procès - verbal de synthèse pour réponse de la collectivité.

Il ressort donc de ce procès – verbal qu'il convient que la commune d'Agde réponde aux « arguments » de Mme Messika et aux remarques de Monsieur Uggo Florence

Montpellier le 11 décembre 2025

Davin Thierry

Commissaire Enquêteur

NOTE

Objet : Réponses au procès-verbal de synthèse dans le cadre de l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique (DUP) de prescription de travaux

I/ REMARQUES DE MADAME AURELIE MESSIKA ET MONSIEUR FREDERIC GUILLARD

A/SYNTHESE DES REMARQUES DE MADAME AURELIE MESSIKA ET MONSIEUR FREDERIC GUILLARD

Madame Aurélie MESSIKA et Monsieur Frédéric GUILLARD, propriétaires des immeubles cadastrés section LD numéros 0385 et 0386, ont produit une note de 25 pages, annexée au procès-verbal de synthèse, qui a pour objet de démontrer que lesdits immeubles :

- Ne présentent aucune dégradation structurelle ou signe d'insalubrité,
- Font l'objet d'une restauration complète sous maîtrise d'œuvre privée,
- Répondent aux objectifs de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Madame Aurélie MESSIKA et Monsieur Frédéric GUILLARD affirment que la procédure ORI n'est pas applicable à leurs immeubles et qu'ils doivent par conséquent être retirés du périmètre de déclaration d'utilité publique.

B/ ELEMENTS DE REPONSE DE LA COMMUNE D'AGDE

La reconnaissance de l'absence de dégradation et de l'accomplissement de la restauration complète nécessite au préalable une visite des lieux et la production de tous les justificatifs de travaux.

Cette visite, dont le but est de vérifier l'état de l'immeuble est prévue par l'article L.313-10 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

« Les propriétaires, locataires ou occupants d'immeubles visés par le présent chapitre ne peuvent s'opposer à la visite des lieux par un homme de l'art spécialement habilité à cet effet par le maire, dans des conditions qui seront fixées par décret. »

A noter qu'en cas de refus, les personnes qui s'opposent à la visite peuvent être punies de l'amende prévue pour les contraventions de 4^{ème} classe. En cas de récidive, l'amende peut être portée à celle prévue pour les contraventions de 5^{ème} classe.

A ce jour, force est de constater qu'aucune visite n'a permis de vérifier le bon achèvement de l'ensemble de travaux. De même, l'ensemble des justificatifs de réalisation des travaux n'a pas été fourni.

En outre, Madame Aurélie MESSIKA et Monsieur Frédéric GUILLARD reconnaissent eux-mêmes que les travaux sur leurs immeubles ne sont pas terminés (avancement à 75% d'après eux, sans justificatif transmis).

Dès lors, avec un programme de travaux inachevé à ce jour et l'impossibilité de vérifier la remise aux normes d'habitabilité et de décence des logements par les propriétaires privés, la mise en œuvre de la procédure ORI est pleinement justifiée et la procédure de DUP d'ORI peut donc se poursuivre jusqu'au parfait achèvement des travaux.

Par ailleurs, l'expropriation est une faculté donnée à la collectivité et ne peut intervenir que si les travaux ne sont pas achevés dans les délais prescrits (le propriétaire est alors considéré comme défaillant) et après une nouvelle enquête publique (enquête parcellaire).

La procédure pourra néanmoins être interrompue si Madame Aurélie MESSIKA et Monsieur Frédéric GUILLARD justifient l'accomplissement de la totalité des travaux prescrits et dans les délais prévus (l'immeuble sera alors sorti du périmètre de l'ORI).

A cette fin, il conviendra d'organiser avec les propriétaires une visite pour vérifier leurs dires et les justificatifs devront également être produits par les propriétaires.

Les autres points soulevés par Madame Aurélie MESSIKA et Monsieur Frédéric GUILLARD (dévoiement de la procédure, abus de pouvoir, litige devant le tribunal administratif) doivent être considérés comme hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête publique.

II/ REMARQUES DE MONSIEUR UGGO FLEURENCE

A/ SYNTHESE DES REMARQUES DE MONSIEUR UGGO FLEURENCE

Monsieur FLEURENCE, copropriétaire au sein de l'immeuble en copropriété cadastré section LI numéro 0444, a formulé des observations par lesquelles il indique :

- les circonstances dans lesquelles il est devenu copropriétaire et les travaux entrepris sur son lot de copropriété,
- l'état dégradé de l'immeuble et les initiatives avortées des autres copropriétaires en matière de travaux de réhabilitation sur les autres lots privés,
- l'état dégradé des parties communes et une gestion administrative inexistante de la copropriété,
- sa volonté d'acquérir les lots à réhabiliter soit directement auprès des autres copropriétaires soit auprès de la personne publique expropriante.

B/ ELEMENTS DE REPONSE DE LA COMMUNE D'AGDE

La Commune d'Agde prend bonne note de la volonté de Monsieur FLEURENCE de poursuivre la réhabilitation de l'ensemble de l'immeuble, soit en faisant au préalable l'acquisition de la totalité des lots auprès des autres copropriétaires, soit, après la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, en tant que porteur de projet auprès de l'expropriant.

S'agissant d'une copropriété, la Commune d'Agde confirme que la poursuite de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ne ciblera, via une enquête publique

parcellaire, que les lots pour lesquels les co-propriétaires n'auront pas été en mesure de procéder aux travaux de réhabilitation prescrits.