

commissaire.enqueteur-46@hotmail.com

De: Martine et Thierry BONIN
Envoyé: vendredi 21 octobre 2022 12:03
À: commissaire.enqueteur-46@hotmail.com
Objet: DUP îlot Hébrardie

Le Commissaire enquêteur



Robert MARTEL

OBJET: DUP îlot de l'Hébrardie

à l'attention de monsieur le commissaire enquêteur:

Autrefois en résidence à Villefranche de Rouergue, j'ai pu constater les méfaits d'une bastide (hyper centre médiéval) en état de grand délabrement dont un nombre significatif de biens en déshérence ou à tout le moins présentant une grande difficulté pour identifier clairement les propriétaires (successions vacantes, biens sans maître, etc..), le tout générant une occupation pas toujours bien maîtrisée des lieux avec un développement inquiétant de la petite délinquance et une "fuite" des commerces qui ferment un à un.

Aujourd'hui propriétaire à Cadrieu, Cajarc (distante de 2km) représente pour moi mon lieu de chalandise de proximité et de déambulation quasi quotidienne (toutes les commodités y sont présentes). Le projet proposé par la municipalité est courageux (la procédure administrative et judiciaire de la DUP n'est pas neutre et sans obstacles) et témoigne d'une réelle volonté de préserver le cœur médiéval pour ne pas tomber dans le piège des centres historiques qui se meurent lentement faute d'entretien ou de travaux de préservation.

Cajarc est une cité emblématique chargée d'histoire, véritable "croisée des chemins" qui assure le lien entre les deux départements frères (Lot et Aveyron) symbolisé par le fameux "Pont suspendu" en affirmant la jonction "Quercy Rouergue". A ce titre, Cajarc mérite toutes les attentions ; une démarche d'inscription en qualité de Site Patrimonial Remarquable est en cours : le projet s'inscrit en préalable judicieux de cette perspective en réhabilitant (dans les règles de l'art, semble t-il) un îlot actuellement en majorité vétuste, insalubre, voire dangereux.

L'opération présente concrètement un caractère d'utilité publique car s'inscrivant dans une démarche d'intérêt général qui profitera au plus grand nombre en améliorant la qualité de vie des cajarcois, en proposant une offre locative intéressante et nécessaire et enfin en préservant l'attrait touristique indéniable qui caractérise la cité (mise en valeur du Palais et de la maison du Consul).

L'atteinte au droit de propriété (expropriations) semble indispensable pour atteindre les objectifs visés, faute d'accords amiables. Sans la maîtrise foncière, le projet ne peut se réaliser.

Existe t-il un moyen acceptable d'éviter l'expropriation ? Apparemment, toute les voies amiables ont été épuisées, en vain.

Le bilan coûts / avantages penche t-il en faveur de la réalisation du projet ? Le coût global de l'opération (important mais acceptable) semble compensé par les contreparties (augmentation parc immobilier / retombées touristiques / suppression de périls) ; de plus, les subventions convoitées atténuent significativement les coûts d'investissement.

Les inconvénients d'ordre social et économique, en revanche, sont bien réels comme dans toute procédure d'expropriation : le juge de l'expropriation décidera du montant des indemnités dues aux propriétaires qui ne sera pas, sans nul doute, à la hauteur des espérances de ces derniers. Une procédure amiable eut été préférable.

Le projet présente la nouvelle offre d'unités logement comme "logement social", sans plus de précisions. Actuellement, le logement social se définit en quatre déclinaisons :

- Logements PLAI (financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration pour les locataires en grande précarité);
- Logements PLUS (financés par le Prêt Locatif à Usage Social, correspondant aux locations HLM);
- Logements PLS (financés par le Prêt Locatif Social, destinés aux classes moyennes),
- Logements PLI (financés par le Prêt Locatif Intermédiaire, destinés aux classes moyennes avec un plafond de revenus supérieur au PLS).

Sur ce sujet, le porteur de projet a t-il défini avec précision le type d'offre locative qui sera proposée ? La réglementation permet t-elle de viser l'ensemble de ces catégories pour caractériser l'îlot et ainsi réaliser une véritable mixité sociale, dans un sens comme dans l'autre, pour ne pas faire obstacle à des candidats un peu "dessus des critères" sans écarter bien sûr ceux qui sont en réelle difficulté ; l'idée étant au final de ne pas "étiqueter" socialement l'îlot d'une manière ou d'une autre en maintenant l'harmonie du centre historique.

Pour finir, (et je crois que c'est l'ambition du projet) il me semble préférable de privilégier au maximum la réhabilitation (restauration lourde) avec le réemploi de matériaux nobles en limitant au maximum la reconstruction, sauf quand c'est nécessaire.

Les avis et propositions des riverains occupant le voisinage immédiat de l'îlot de l'Hébrardie devront bien évidemment être étudiés avec attention dans le sens où ces derniers sont en première ligne du projet.

En conclusion, je soutiens globalement le projet tel qu'il est présenté par le dossier d'enquête.

Le 21 octobre 2022

Monsieur Thierry Bonin.