

Alain VOGEL SINGER  
Sainte Julie des Moulières  
Route de CAUX  
34120 PÉZENAS

A

Madame Marie-Aimée GASPARI  
Présidente  
Chambre Régionale des Comptes  
OCCITANIE

Madame la Présidente,

J'ai bien reçu et lu le rapport d'observations définitives de la Chambre qui a retenu toute mon attention.

Je prends acte de son contenu, des améliorations constatées en termes de gestion financière de la Commune et des pistes de progrès évoquées pour la gestion communale et pour mon successeur.

Sans rentrer dans le détail, mon accès aux informations étant complexe à ce jour, je tiens à préciser les points suivants :

- L'extension à l'Est de la Peyne du tissu urbain de Pézenas permet un rééquilibrage de la Ville autour de son centre historique. L'urbanisation de Saint-Christol, annoncée dès le POS de 1993, doit assurer le dynamisme démographique de notre commune par les logements créés et les parcours résidentiels possibles pour les pézénais.  
Or, l'opération a été différée bien au-delà des délais normalement nécessaires aux études et à la concertation du fait :
  - de l'impérieuse nécessité de susciter ou prendre en compte les nouvelles études hydrauliques (*Déviations de Pézenas-HYDRATEC 2003 ou définition des zones inondables de la Peyne et ses Affluents* » - IPSEAU-DDE34 2005-2006 et 2009 ou celles de prévention des risques naturels prévisibles – *Moyenne Vallée de l'Hérault* » - *Safège CETIIS 2000, etc.*) ou le PPRI approuvé en 2010,
  - d'affairistes locaux faisant signer des promesses de vente et flamber le coût du foncier qui ont sapé le travail innovant des années 2000 pour la construction d'un éco-quartier exemplaire, avec l'arrêt de la recherche d'un concessionnaire pour la ZAC éponyme,

- du temps nécessaire aux acquisitions douces des terrains d'assiette du projet par l'EPF Languedoc-Roussillon qui s'engageait dans sa plus importante opération en Région et réussit à ramener les coûts d'acquisition foncière vers des valeurs raisonnables et praticables,
- de couches administratives s'ajoutant successivement et rajoutant du temps au temps de construction du bon dossier avec notamment le respect de la faune et flore locales (recherche de mesures compensatrices pour l'habitat du lézard ocellé,...) ou la sécurisation de la ressource en eau potable,...
- de recours et de décisions judiciaires administratives ou pénales (visant le maire dans l'exercice de sa fonction) qui se sont multipliées et parfois contredites sur la période et ont eu un effet d'image délétère et n'ont pas permis une instruction sereine des dossiers de la Ville par les services de l'Etat ou personnes intéressées.

Sur ce dernier mandat, l'administration communale et les conseils de la Ville ont fait au mieux de leurs moyens techniques et financiers limités dans un contexte judiciorpolitique complexe.

- Pour les logements vacants, le DGS de Pézenas m'adressait par mail le texte suivant le 18 février 2020 pour présenter **un taux de vacance de logements inférieur à 7% et non supérieur à 14%!**

« Il apparaît dans les documents source INSEE que le pourcentage de logements vacants s'élèverait à Pézenas à 14,3 %.

Ce chiffre ne peut manifestement pas refléter la réalité des logements vacants à Pézenas.

La ville de Pézenas a entrepris depuis 4 ans une politique systématique de recherche des logements vacants sur la base des fichiers de l'administration fiscale. Cette politique volontariste menée avec les services de l'observatoire fiscal de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée a permis de diminuer de manière très importante le chiffre de logements vacants.

Ainsi pour la campagne 2017 /2018 sur les 1260 locaux que l'administration fiscale dénombrerait comme vacants, 1186 ont été traités.

L'analyse des résultats apporte les données suivantes :

- 344 logements réellement vacants
- 627 locaux qui seront taxés
- 193 locaux pour lesquels un rôle de taxe d'habitation a été demandé au titre de l'exercice 2017
- 22 locaux à usage professionnel

Au total ce sont donc seulement 344 logements qui peuvent être considérés comme vacants à Pézenas c'est à dire des logements qui sont dépourvus d'ameublement

suffisant pour en permettre l'habitation. En d'autres termes ce sont des locaux vides de tous meubles.

Le taux de logement vacant à Pézenas est donc de 6,76 % : 344 logements vacants par rapport aux 5086 logements existants sur la commune.

Pour être tout à fait complet sur ce sujet d'une part la définition d'un logement vacant est différente entre l'INSEE (c'est un logement sans habitant) et les services fiscaux, d'autre part l'enquête menée durant le recensement ne permet pas en l'état d'avoir une connaissance fine des différents types de catégorie de logements :

- Logement vacant
- Résidence secondaire
- Logement inhabitable
- logement occasionnel (saisonnier)

Un travail a été effectué cette année pour le recensement 2020. Nous avons fortement sensibilisé les agents recenseurs sur cette problématique de classement mais les difficultés inhérentes au recensement sont telles – il manquait 980 logements non recensés lundi 17 février alors que le recensement finit mercredi 19 février- que les chiffres 2020 seront très certainement fort approximatifs. »

- L'évolution urbaine et démographique, contrariée sur le dernier mandat, a pesé sur les produits de gestion, les charges de centralité et le niveau élevé des impôts. Le retard dans la production de capacités résidentielles nouvelles pour les raisons évoquées plus haut a interdit de vrais « parcours résidentiels » pour les habitants et n'a pas permis d'agir suffisamment sur un levier majeur d'amélioration : une population additionnelle fiscalement solvable. Les projets économiques bloqués par les recours ont aussi privé notre ville et l'Agglo de ressources d'impôt foncier additionnel, chiffrables en millions d'euros annuels. La « fragilité sociale » évoquée en exergue du rapport est, à mon sens, une donnée majeure que nous souhaitons traiter aussi par le développement économique et urbain.
- Les charges de centralité liées à sa zone d'influence sont lourdes eu égard à l'accompagnement de son riche tissu d'équipements privés (Commerces, artisanat, services et professions de santé et libérales, antiquaires et brocanteurs, artisans d'art, viticulture,...) ou publics (Compagnie de gendarmerie, caserne pompiers, hôpital, clinique, 4 lycées, 2 collèges, CAIO, CAT et foyer occupationnel, Piscine et médiathèque intercommunales, Centres techniques département & CAHM ou SICTOM, OT, MLI, Service départemental des Solidarités, ...). Si l'on compare à une strate les ratios, la typologie des communes serait intéressante à connaître aussi. La différence semble grande entre une « commune-dortoir » et un « cœur de pays » pour un même nombre d'habitants.

- La Ville a fait le choix d'un niveau élevé de services à sa population. La qualité et la variété de l'offre sont perceptibles tant pour les activités municipales que pour les activités associatives, fortement soutenues par la commune.

La recherche d'amélioration du suivi des objectifs et moyens affectés aux services ou associations a été amorcée sur le mandat passé et restait perfectible en fin de mandat avec, me semble-t-il, les ressources humaines disponibles en fin de mandat au sein de l'administration pour ce faire.
  
- Le faible niveau de subventions sur le dernier mandat s'explique notamment par de moindres grands équipements créés sur la période. La gestion des multiples outils existants semblait adaptée aux besoins des piscénois. Or, les investissements d'entretien et d'adaptation aux nouvelles contraintes d'exploitation (sécurité, handicap, ...) sont peu ou pas financés, même si le regard sur nos dossiers par les conseillers départementaux ou régionaux s'est amélioré en cours de mandat. Les conditions d'octroi de subventions pour le mandat en cours à ce jour ont été préparées avec l'adhésion de la Ville à « Grand Site Occitanie », au programme « Bourgs-Centres » ou au Plan Dauge préfigurant les « Petites Villes de demain », ...
  
- Pour le pilotage des dossiers liés à l'offre culturelle, l'adaptation des moyens humains et techniques de la Ville a été recherchée et les évolutions positives en cours. Pour le cinéma, des solutions ont été envisagées (acquisition des murs, climatisation, couverture possible du théâtre de verdure du Parc Sans-Souci, utilisation du théâtre, etc.) pour améliorer l'efficacité de cette fonction. Pour le théâtre, la lecture du rapport appelle à mon sens des interrogations et des actions correctives quant à la « privatisation de fait » que pourrait impliquer la politique d'abonnements : ne conduit-elle pas aussi à réserver à un groupe restreint l'accès à des services très subventionnés ?
  
- Si l'attractivité patrimoniale culturelle de Pézenas a constamment été renforcée par la politique d'appui aux savoir-faire d'exception, la gestion des ateliers d'art achoppe de fait sur la présomption de commercialité des baux après 36 mois successifs (24 auparavant) d'occupation des locaux. La proposition de renouvellement annuel des baux, si elle permet un ajustement plus rapide, ne correspond pas à mon sens à l'accueil optimal d'artisans voire d'artistes d'exception dans notre Ville. La question s'est posée, pour de nombreuses Villes de métiers d'art, dont la nôtre, de conclure d'autres types de conventions d'occupation précaire que celles liées aux baux commerciaux... Elle reste sans réponse à ma connaissance.

- Pour l'Hôtel de Flottes de Sébazan, les discussions avaient été engagées dès la fin de la saison précédente avec le gestionnaire des locaux commerciaux pour permettre d'assurer une qualité de l'offre commerciale en pied d'immeuble pour cet hôtel particulier prestigieux, classé MH depuis 1944, qui représente une vitrine exceptionnelle sur l'ancienne Place du Marché au Bled (Place Gambetta aujourd'hui). Ce point focal de notre cœur historique concentre des équipements culturels essentiels pour notre cité, soutenus ou portés par la Ville : Maison des Métiers d'Art, A-musée Boby Lapointe dans l'échoppe du Barbier Gély, Salle d'expositions de l'hôtel de Flottes).

L'offre commerciale de la saison passée pour ledit Hôtel apparaissait globalement peu représentative de la politique d'attractivité patrimoniale et culturelle de la Ville. Pour des raisons diverses, la négociation des locaux et l'implantation d'activités artistiques et culturelles dans les échoppes en pied d'immeuble s'est déroulée tardivement et trop rapidement. Les risques de para-commercialisme ont pu être insuffisamment évalués et entraînaient en soi le non-renouvellement en l'état du dispositif. Les activités et vitrines présentes en rez-de-chaussée de l'hôtel de Flottes ont permis une offre qualitative et cohérente avec l'offre patrimoniale et culturelle de la Place Gambetta et l'image de Pézenas.

Si Pézenas est devenue une référence nationale en termes de patrimoine culturel (matériel et immatériel) avec de nombreuses visites par d'autres villes ou territoire de notre CIAP (Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine), de la Maison des Métiers d'Art ou de la Ville, c'est le fruit d'une richesse exceptionnelle de manifestations, d'évènements ou d'équipements pour notre taille de collectivité. C'est aussi le fruit d'une exigence et d'une vigilance à toujours renouveler pour les devantures, les enseignes, l'occupation du domaine public voire les activités commerciales en Secteur sauvegardé/Site patrimonial remarquable.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à ma profonde et respectueuse considération.

Alain Vogel Singer  
Maire de Pézenas de 1995 à 2020



