

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

**Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et
parcellaire conjointe concernant la création de logements sociaux
au sein de la résidence « Château des artistes » LE CANNET**

DOCUMENT 1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Enquête publique du lundi 3 avril 2023
au mercredi 19 avril 2023 inclus**

Destinataires :

- **Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes**
- **Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice**

Table des matières

1. Cadre Général de l'enquête.....	3
1.1. Prescription de l'enquête.....	3
1.2. Emplacement du projet.....	5
1.2.1. Historique de la résidence Château des Artistes.....	5
1.2.2. Le bâtiment A, bâtiment le plus dégradé de la résidence.....	6
1.3. Problématique du logement sur la commune du Cannet.....	7
1.3.1. Caractéristiques et évolution de la population.....	7
1.3.2. Parc de logements sur la commune du Cannet.....	8
1.4. Contexte environnemental du projet.....	9
1.5. Situation de la parcelle.....	10
2 Justification et objectifs du projet.....	12
2. 1. Choix du site.....	12
2.2. Choix du parti d'aménagement et contraintes réglementaires.....	13
2.2.1. Choix du bâtiment.....	13
2.2.2. Le projet et son contexte réglementaire.....	14
2.3. Avantages et inconvénient du projet retenu.....	17
2.4. Nuisances et mesures prises pour éviter, réduire ou si nécessaire compenser ces nuisances. .	20
2.5. Réhabilitation et création de logements sociaux.....	22
2.5.1. Détails des travaux.....	22
2.5.2. Appréciation sommaire des dépenses.....	23
3. Organisation de l'enquête publique.....	23
3. 1. Réunion de cadrage et visite sur site.....	23
3.2. Déroulement de l'enquête publique.....	24
3.3. Clôture de l'enquête publique.....	25
4. Constat et avis du commissaire enquêteur.....	25
4.1. Constat et avis sur la publicité de l'enquête publique conjointe.....	25
4. 2. Constat et avis sur le dossier de l'enquête publique préalable à la D.U.P.....	26
4.3. Constat et avis sur le dossier d'enquête parcellaire.....	28
5. Observations du Public relatives à la D.U.P.....	29
5.1. Observations favorables au projet.....	29
5.2. Observation défavorable au projet.....	29

5.3. Réponses de la mairie.....32

1. Cadre Général de l'enquête

1.1. Prescription de l'enquête

Par décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice du 1^{er} février 2023, j'ai été désignée, en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de réhabilitation et création de logements sociaux du bâtiment A de la résidence « Le château des Artistes », 8/10 chemin Garibondy, sur le territoire de la commune du Cannet et l'enquête parcellaire conjointe.

Monsieur le préfet des Alpes-Maritimes par arrêté en date du 10 février 2023 :

- 1) Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L1 et L 110-1 sur les conditions d'intervention de la déclaration d'utilité publique, R111-1, R112-1 à R 112-21 sur le déroulement de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, L 131-1 , R131-1 à R 131-14 sur l'enquête parcellaire ;
- 2) Vu l'arrêté préfectoral n° 2017-448 du 28 avril 2017, portant création de la zone d'aménagement différé (ZAD) du « secteur Garibondy » ;
- 3) Vu le courrier du 5 mai 2021 par lequel le maire du Cannet a procédé au dépôt des dossiers de déclaration d'utilité publique et parcellaire, reçu en préfecture le 6 mai 2021 ;
- 4) Vu les dossiers d'enquêtes déposés par la commune du Cannet, modifié le 27 décembre 2022, régulièrement constitués ;
- 5) Vu l'estimation du service des Domaines du 1^{er} juin 2022 ;
- 6) Vu le plan et l'état parcellaires ;

7) Vu la décision de la présidente du tribunal administratif de Nice n°E 23000004/06

Sur proposition du sous-préfet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes

A prescrit :

- une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de réhabilitation et création de logements sociaux du bâtiment A de la résidence « Le château des Artistes », 8/10 chemin Garibondy, sur le territoire de la commune du Cannet,
- une enquête parcellaire conjointe relative à l'acquisition des parcelles et immeubles nécessaires à la réalisation de cette opération (volume 2).

L'article 1, outre l'objet de l'enquête publique précise les dates de cette dernière : 17 jours consécutifs du lundi 3 avril au mercredi 19 avril 2023.

L'article 4 désigne Marie-Claude Chamboredon commissaire enquêteur pour diligenter ces enquêtes.

L'article 5 porte sur le dépôt des observations sur les registres d'enquêtes (A pour la DUP, B. pour l'enquête parcellaire).

L'article 6 indique les modalités de la publicité de l'enquête.

L'article 7 énonce les dates de permanence du commissaire enquêteur.

Les articles 8 et 9 concernent les formalités de fin d'enquête et la mise à disposition du rapport et des conclusions pour l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Les articles 10 et 11 sont consacrés à l'enquête parcellaire : notification d'ouverture de l'enquête publique (notification individuelle aux propriétaires) l'ouverture de l'enquête et formalité de fin d'enquête.

Les articles suivants sont communs aux 2 enquêtes.

S'agissant de 2 enquêtes conjointes, ce rapport regroupe l'ensemble des informations les concernant. Toutefois, les sous-dossiers dédiés chacun à une enquête sont analysés séparément ainsi que les observations réparties dans deux registres différents :

- Registre A pour la D.U.P.
- Registre B pour l'enquête parcellaire

1.2. Emplacement du projet

L'opération, objet de l'enquête préalable à la D.U.P., concerne la réhabilitation du bâtiment A de la résidence le « Château des Artistes » sur la commune du Cannet (06) en vue de la création de logements locatifs sociaux et du maintien du bureau de la Police Municipale.

L'intervention sur ce site s'inscrit dans une politique globale de développement et d'amélioration de l'habitat, ainsi que dans le cadre plus vaste de la requalification et l'embellissement du quartier de Garibondy.

Le quartier de Garibondy est situé à l'extrême ouest du territoire du Cannet : il est séparé des quartiers de Rocheville et du centre historique par l'autoroute A 8. Il est constitué d'un ensemble d'immeubles de différentes hauteurs et de maisons anciennes ou plus récentes.

La ville veut poursuivre la mutation de ce secteur visant à le revaloriser et à maintenir l'objectif de mixité sociale.

Afin de faciliter l'intervention de la commune, une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a été créée par arrêté préfectoral n°2017-448 du 28 avril 2017.

Le périmètre de cette ZAD inclut la résidence « Château des Artistes ».

1.2.1. Historique de la résidence Château des Artistes

Depuis 2005, un hôtel « Le château du dauphin » existait au 8/10 chemin de Garibondy. Cet hôtel a été transformé en résidence de tourisme classée 3 étoiles, de 100 unités : 37 créés au sein d'anciens bâtiments réhabilités et 63 créés au sein de nouvelles constructions.

Une société de gestion hôtelière a pris en charge l'exploitation de cette résidence hôtelière. Elle a été mise en liquidation judiciaire début 2015.

Parallèlement, l'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division qui a permis de transformer chaque unité en lot de copropriété. Ainsi, la résidence Château des Artistes comprend aujourd'hui 100 logements, répartis en 8 bâtiments distincts.

Malgré l'existence d'un syndic de copropriété un climat d'insécurité s'est installé dans cette copropriété, et de multiples dégradations, occupations illicites, faits et commerces délictueux ont foisonné.

Les copropriétaires ont sollicité la ville pour rétablir une situation normale et saine.

Les forces de police nationales et municipales ont mené une opération afin d'évacuer les occupants illicites (squatters), ce qui a permis la fin des trafics en tous genres.

Parallèlement, la ville a fait évacuer tous les débris laissés par les occupants sans titre.

La zone de non droit a aujourd'hui disparu.

1.2.2. Le bâtiment A, bâtiment le plus dégradé de la résidence

Le bâtiment A, installé sur la parcelle AB 343 comporte 3 étages. Il accueillait à l'origine un espace de restauration en rez-de-chaussé et des chambres en étage.

Au cours de son usage en tant que résidence hôtelière, le bâtiment a subi de nombreuses modifications par l'ajout de constructions connexes, sur les flancs ouest et nord, consacrées aux stockage et au fonctionnement du restaurant. Sur le flanc est, une extension a été créée afin d'accueillir la salle de restaurant.

Le bâtiment A a été dégradé par des squats. Il a été aussi le lieu de trafic en tous genres.

Grâce à la création de la ZAD, la ville, via l'établissement public foncier PACA, a pu acquérir la majorité des lots constituant le bâtiment, dont la totalité du rez-de-chaussée.

L'extérieur du bâtiment est relativement en bon état, mais l'intérieur n'a pas été entretenu : le plancher entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage s'est partiellement effondré, ce qui a nécessité l'installation en urgence en 2018 d'étais de confortement.

Ces étais sont toujours là. Des devis de réfection définitive sont en cours. Aucun accord n'ayant été trouvé entre la Ville et le propriétaire des deux derniers lots, un état de statu-quo existe sur ce bâtiment.

Ce bâtiment A est aujourd'hui composé au rez-de chaussée de locaux de type administratif accueillant un îlot de police municipale ouvert 7j/7 et 24h/24, alors que de petits appartements se trouvent dans les 2 étages supérieurs. Seuls deux appartements sont occupés par des locataires.

1.3. Problématique du logement sur la commune du Cannet

1.3.1. Caractéristiques et évolution de la population

En 2016, Le Cannet comptait 41 612 habitants.

La répartition des tranches d'âges de la population de la commune montre une diminution des tranches d'âges 0-14, 15-29 et 30-44 ans et une augmentation de la population des plus de 45 ans entre 2011 et 2016 représentatif d'un vieillissement de la population.

D'autres aspects sont à prendre en considération concernant la population du Cannet :

- 21 2582 ménages avec une augmentation entre 2011 et 2016,
- une majorité de ménages avec famille (50,3%) mais une prépondérance de petits ménages (23 % de couples sans enfants) ,
- un indicateur de concentration d'emploi¹ de 55,1,
- une minorité des actifs de 15 ans ou plus travaillant sur la commune du Cannet (28,5%),
- la part des déplacements regroupant la voiture, le camion, la fourgonnette est de 70,5 %,

1 Nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

La médiane du revenu disponible par unité de consommation au Cannet est de 20 630 € en 2017, soit près de 1720 € par mois.

Cette valeur est inférieure à celle observée :

- sur le territoire de la communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins CACPL (21 060€),
- sur le territoire départemental (21 590€).

La part des ménages fiscaux imposés est de 53 %. Cette valeur est inférieure à celle observée :

- sur le territoire de la communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (54,2%),
- sur le territoire départemental (55,5%).

Le taux de chômage est de 14,8 % (recensement INSEE 2017). Il est supérieur à la moyenne du département (13,7%), inférieure à la moyenne de la communauté d'agglomération CACPL (15,7%).

1.3.2. Parc de logements sur la commune du Cannet

La commune du Cannet compte 26 188 logements en 2016, contre 25 960 en 2011. Le parc de logements est en croissance depuis 2011.

Les résidences principales représentent 81,2 % des logements, les résidences secondaires et logements occasionnels représentent 15,7 % des logements, et les logements vacants seulement 3,1 % de l'ensemble des logements.

Le parc de logement est composé majoritairement d'appartements (83,9 % contre 15,2% de maisons).

58,3 % des résidences principales sont habitées par leurs propriétaires. 38,9 % des résidents sont locataires (dont 5,8 % d'un logement social vide) et 2,9 % sont logés gratuitement.

Le parc de logement est relativement ancien. Les résidences principales achevées entre 1919 et jusqu'en 1990 représentent 89,9 % du parc communal, et celles réalisées entre 1991 et 2013 représentent seulement 10,1 % du parc.

Un parc social insuffisant pour répondre à la demande de la population et aux objectifs réglementaires en termes de logements sociaux issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

Cette loi et ses modifications, dont la loi Duflot du 18 janvier 2013 codifiées au Code de la Construction et de l'Habitat, imposent à la commune du Cannet de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) par rapport à son parc de résidences principales à échéance 2025.

La commune du Cannet a réalisé 16,94 % de l'objectif triennal 2014-2016 et a été déclarée en carence au titre de la réalisation des objectifs 2014-2016 par arrêté préfectoral n°2017-1104 du 27 décembre 2017.

La commune du Cannet a réalisé 31,09 % de l'objectif triennal 2017-2019 et a été déclarée en carence au titre de la réalisation des objectifs 2017-2019 par arrêté préfectoral n° 2020-930 du 22 décembre 2020.

L'objectif 2020-2022 impose la réalisation de 1 914 LLS.

Le projet sur le bâtiment A de la résidence du château des Artistes répond à la demande et aux besoins spécifiques en logements sociaux sur la commune du Cannet, ainsi qu'à une partie des objectifs fixés par la loi SRU.

1.4. Contexte environnemental du projet

Le projet s'inscrit dans une zone urbaine, à proximité immédiate de l'autoroute A8 et des quartiers cannois de Bocca Nord et Ranguin.

Il bénéficie d'une bonne desserte routière (avenue Michel Jourdan, avenue de la Borde et chemin de Carimaï à proximité).

2 arrêts de bus se situent aux environs de la zone de projet.

Le projet ne se situe ni dans une zone de captage d'alimentation d'eau potable, ni dans une zone concernée par un cours d'eau. Aucun risque d'inondation n'est identifié dans le secteur.

Il s'agit d'un site dépourvu d'espaces naturels. Le secteur n'est concerné par aucun périmètre à statut pour la protection du patrimoine naturel. La végétation est d'origine anthropique. Elle est très peu présente au niveau de

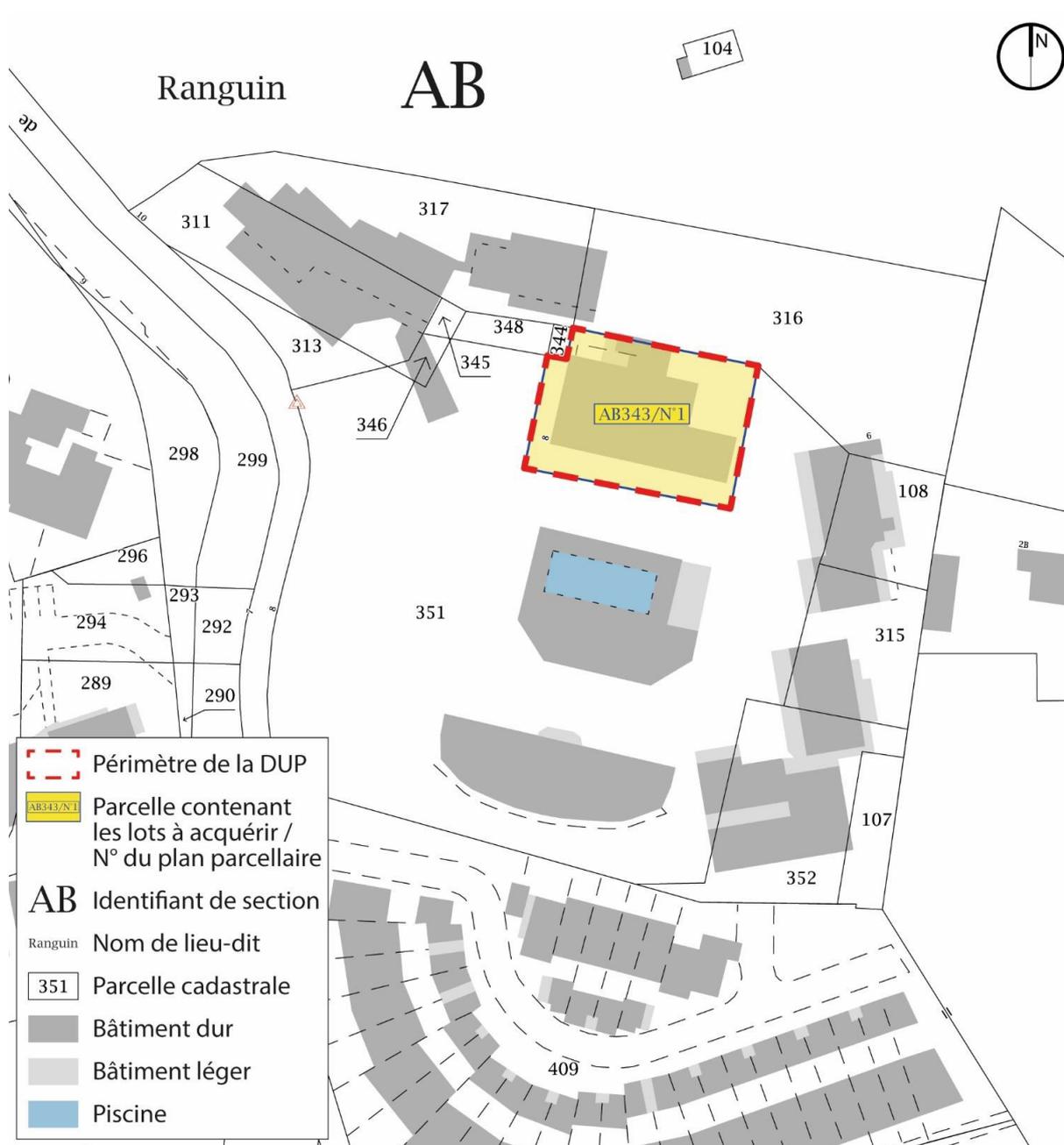
la zone étudiée, exclusivement dans les espaces communs et les parkings de la résidence. En terme de faune, le secteur du projet ne présente aucun milieu d'intérêt. Le site ne constitue pas un gîte ou un territoire de reproduction ou d'alimentation des espèces qui le survole.

Aucune zone de prescription archéologique et aucun monument historique (ou périmètre de protection) ne sont recensés dans la zone d'étude.

L'atlas paysager des Alpes-Maritimes classe la zone d'étude dans la famille paysagère des Collines et plus précisément dans le bassin de la Siagne. Le secteur n'est concerné par aucun enjeu spécifique.

Le secteur d'étude se situe dans la zone urbaine de Garibondy, un quartier composé principalement de logements sociaux.

1.5. Situation de la parcelle



Plan parcellaire

Echelle 1/1 000 - Source : cadastre.gouv.fr

La parcelle concernée est celle qui correspond au bâtiment A de la résidence château des Artistes.

Afin de permettre la réalisation du projet, la commune du Cannet doit maîtriser la totalité de l'assiette foncière du bâtiment A de la résidence « Château des Artistes », soit la parcelle section AB n°343.

La Ville est propriétaire de tous les locaux du rez-de-chaussée. Elle est également propriétaire de 4 appartements acquis à l'amiable. Ces logements sont libres de tout occupant, en attendant la réalisation du projet envisagé.

La Ville possède donc la quasi-totalité des lots de copropriété de ce bâtiment, à l'exclusion des lots n° 2 et n°5, appartenant au même propriétaire.

En l'absence d'accord amiable avec le propriétaire concerné, la Ville du Cannet de recourir à la procédure d'expropriation.

Conformément à la possibilité offerte par l'article L.122-6 du Code de l'Expropriation pour les copropriétés, la commune du Cannet demande à ce que la déclaration d'utilité publique prévoit que les emprises expropriées soient retirées de la propriété initiale.

La parcelle AB343, où se situe le bâtiment A ne fera donc plus partie de la copropriété et un nouvel état descriptif de division sera réalisé en ce sens. Une servitude de passage sera établie entre la copropriété « Le Château des Artistes », la commune du Cannet et l'OPH Cannes Pays de Lérins pour garantir l'accès à la parcelle.

2 Justification et objectifs du projet

2. 1. Choix du site

Le château des artistes ancienne résidence de tourisme a été transformée en copropriété de 100 logements, en 2015. Progressivement un climat d'insécurité s'est installé et la ville alertée par les copropriétaires a installé un bureau de la Police Municipale au sein du bâtiment A de la résidence.

La ville souhaite mettre en œuvre une seconde phase d'intervention sur cette copropriété pour poursuivre sa requalification.

Dans ce cadre , l'Office Public Cannes Pays de Lérins a pu acquérir 9 lots au sein de la résidence « Château des Artistes » (hors bâtiment A) afin de procéder à des opérations de rénovation de l'habitat et de les mettre en location sociale. Ces acquisitions sont subventionnées par la ville conformément à la convention du 18 septembre 2019 liant l'OPH et la commune.

La ville du Cannet est soumise à l'obligation légale de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux par rapport à son parc de résidences principales à échéance 2025.

Au 1^{er} janvier 2020, la commune bénéficiait d'un taux de logements sociaux équivalent à 7,92 % de son parc de résidences principales.

31,09 % de l'objectif triennal 2017-2019 a été réalisé sur la commune et la réalisation de programme de logements sociaux ou en mixité sociale doit se poursuivre afin de répondre aux objectifs fixés par la loi, et ce, dans un contexte de raréfaction et de cherté des emprises foncières sur le territoire communal.

Les principaux enjeux relevés sur la commune du Cannet et le quartier de Garibondy sont donc :

- réglementaires (objectifs du PLU et du PLH), avec des objectif de création de logements sociaux, d'économie de l'espace et de développement durable,
- urbanistiques, en matière d'amélioration de la qualité urbaine du site et de renouvellement urbain,
- en termes de logements, avec un manque de logements sociaux sur la commune,
- en termes de conditions de vie, avec la nécessité d'intervenir au sein d'une résidence en difficulté, ayant connu un climat d'insécurité et des troubles urbains importants.

La réhabilitation du bâtiment A de la résidence « Château des Artistes » s'inscrit dans cette double problématique de rénovation urbaine et d'adaptation de l'offre de logements aux besoins de la population².

2.2. Choix du parti d'aménagement et contraintes réglementaires

2.2.1. Choix du bâtiment

Le bâtiment A de la résidence « Château des Artistes » est le plus dégradé de cette copropriété dans laquelle la Ville a procédé à une requalification en intervenant urgemment et de façon très importante par le biais des services de police municipaux et nationaux pour mettre fin à des troubles très importants courant 2017-2018.

²Le projet a été évoqué par la ville en assemblée générale de la copropriété Château des Artistes , les copropriétaires ont en grande majorité abondé dans le sens d'une intervention de la ville en vue de réhabiliter le bâtiment A.

Afin de préserver l'équilibre global de la résidence du château des Artistes, de limiter les nuisances pour les riverains en phase chantier et le coût du projet, il a été décidé de procéder à une opération de requalification du bâtiment existant et non à une démolition/reconstruction.

Le projet consiste donc en la réhabilitation du bâtiment A de la résidence « Château des Artistes » en vue de la création de 7 logements sociaux.

2.2.2. Le projet et son contexte réglementaire

La commune du Cannet n'est ni concernée par la loi Littoral, ni par la loi Montagne.

La commune du Cannet est située dans l'ensemble de la bande côtière de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes qui a été approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 . Le projet est cohérent par rapport aux orientations et aux objectifs de la DTA qui préconise (p.81) de « construire ou reconstruire la ville sur la ville » et respecte ainsi le principe de gestion économe de l'espace.

Une attention particulière a été portée lors de sa conception à son intégration urbaine vis-à-vis de ses abords immédiats.

Le projet ne remet en cause aucune protection édictée par la DTA et permet la réalisation d'un projet compatible avec cette directive.

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'ouest des Alpes Maritimes a été arrêté par délibération du comité syndical en charge de son élaboration en date du 13 septembre 2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT développe 4 attentes pour un meilleur développement et pour atteindre les conditions d'équilibres du territoire :

- qualité de vie comme premier facteur d'attractivité,
- construction d' axes de développement structurants capables d'organiser la croissance.
- recherche de la complémentarité et de la solidarité avec le Haut Pays,

- utilisation d'outils opérationnels et les axes clés pour réussir la cohérence territoriale.

Ce PADD est organisé selon 4 orientations générales d'aménagement durable du territoire :

- rester un territoire de proximité et de centralités,
- protéger les valeurs fondatrices du territoire – son environnement, ses milieux et ses paysages,
- conjuguer compétitions et solidarités économiques,
- valoriser le profil environnemental.

A travers son document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCOT Ouest des Alpes-Maritimes a pour objectif de :

- programmer la production de 18 000 résidences principales et 2 750 résidences secondaires, dans la perspective d'une croissance de plus de 12 000 habitants et de plus de 10 000 emplois,
- identifier les principaux sites d'extension de l'urbanisation (développement résidentiel et économique) ,
- protéger les espaces naturels, forestiers et agricoles,
- préserver les espaces agricoles et développer les activités agricoles sur le territoire en confortant le rôle économique de l'agriculture,
- renforcer la connaissance en matière de potentiel des forêts,
- préserver et restaurer la trame verte et bleue ainsi que les équilibres paysagers et la valorisation des entrées de ville,
- maîtriser et réduire les risques naturels et technologiques.

Le site du projet est dans l'enveloppe urbaine, à proximité d'un centre-quartier et d'un espace naturel forestier à préserver.

Le projet répond aux orientations générales de production de logements. Il comporte une mixité sociale dans les logements et les bâtiments créés tiennent compte des formes urbaines existantes et s'insèrent dans leur environnement.

Il respecte les espaces naturels à préserver en restant dans l'enveloppe urbaine existante.

Le projet est donc compatible avec le SCOT arrêté de l'Ouest des Alpes - Maritimes.

La commune ne dispose d'aucun document d'urbanisme propre. Elle est donc soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Aucune disposition ne vient réglementer la réhabilitation/création de logements sociaux dans une résidence existante et donc dans un espace déjà urbanisé.

Le projet est compatible avec le RNU.

Le conseil communautaire de la CACPL a voté en juin 2019 l'approbation de son 1^{er} Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal pour répondre à la très forte demande des habitants.

Ce 1^{er} PLH fixe parmi les objectifs 2020-2025 à l'échelle de l'agglomération de construire 729 logements neufs par an (dont 40 % logements sociaux) et de réhabiliter 450 logements anciens, vacants ou indignes.

Le projet qui prévoit notamment la création de 7 logements dont 100 % de logements sociaux, par la réhabilitation d'un bâtiment existant est compatible avec le PLH et permet de remplir une partie des obligations de la commune du Cannet.

La totalité du territoire communal est couverte par une servitude AC2 de protection des sites et monuments naturels.

Le projet a été présenté à l'Architecte des Bâtiments de France et a reçu un avis favorable le 3 mars 2020.

Les obligations imposées par la SUP seront respectées et le projet est donc compatible avec la servitude d'utilité publique s'exerçant sur le site.

La commune du Cannet est concernée par deux plans de Prévention des Risques approuvés, et un prescrit non approuvé :

- PPR incendie de Forêt, approuvé le 15/03/2012

- PPR Inondation approuvé le 15/10/2021

Le secteur d'étude est hors zones de risques du PPR inondation.

Il est situé en zone B1 de risque modéré du PPR incendie de forêt.

Le SDI a confirmé que la résidence dispose d'une accessibilité pour les engins de secours et une Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI) conformément au Règlement Départemental. Le poteau d'incendie le plus proche est à moins de 200 m.

De plus, le projet implique la création d'une nouvelle borne incendie dont les caractéristiques seront conformes au PPR.

Comme c'est le cas aujourd'hui le site sera maintenu débroussaillé sur 50 m aux abords des constructions et du chantier et sur 10 m de part et d'autre des voies privées y donnant accès.

Le projet de création/réhabilitation de logements sociaux au sein de la résidence « château des Artistes » est compatible avec le PPR incendie de forêt qui lui est applicable.

2.3. Avantages et inconvénient du projet retenu

Le projet permettra :

- la création de logements sociaux supplémentaires sur le territoire de la commune, nécessaires pour remplir les obligations de la commune au vu de la loi « Solidarité et renouvellement urbains (SRU) et du Plan Local de l'Habitat de la CACPL,
- la sécurisation du bâtiment concerné, qui est aujourd'hui conforté par une « forêt » d'étais,
- le maintien de l'îlot de police municipale,
- la lutte contre l'habitat indigne.

Les tableaux ci-après regroupent les principaux avantages et inconvénients du projet retenu.

Les avantages du projet concernent principalement la population.

Les seuls inconvénients permanents concernent l'appropriation par la commune de parcelles privatives, qui seront acquises sur la base de l'estimation du service des Domaines.

Milieu physique

Climat	0	Absence d'impact
Qualité de l'air	0	Absence d'impact
Topologie/Géologie	0	Absence d'impact
Eaux Souterraines	0	Absence d'impact
Hydrologie	0	Impact négligeable. Toutes les précautions seront prises en phase de chantier pour ne pas polluer les eaux. Le projet s'implante en secteur déjà imperméabilisé et en dehors des zones réglementées par le PPR inondation de la commune.
Captages	0	Aucun périmètre de captage n'est présent dans la zone d'étude.
Ambiance sonore	0	Le projet n'implique aucune augmentation de trafic significative, étant donné le faible nombre de logements présents. L'impact du projet sur l'ambiance sonore sera non significatif, étant donné les niveaux sonores de référence dans la zone d'étude, en lien avec la proximité de l'autoroute A8.

Milieu Biologique

Protection du milieu biologique	0	Le site du projet est éloigné des zones de protection du milieu biologique
Faune/Flore	0	L'espace est déjà essentiellement occupé par des surfaces bétonnées/anthropisées. Aucune végétation naturelle n'est présente sur le site : la végétation y est uniquement d'origine anthropique et sera maintenue en place autant que possible
Corridor écologique	0	Le site est anthropisé et ne comporte aucun corridor écologique ou réservoir de biodiversité.

Milieu Humain

Population	++	Valorisation de l'habitat et création de logements sociaux actuellement déficitaires sur le territoire de la commune du Cannet. Réponse à la demande en logements de la population communale. Relogement des ménages dans des logements correspondant à la composition de la famille et aux conditions d'habitabilité aux normes actuelles
Voirie et trafic	0	Absence d'impact
Activités	0	Absence d'impact

Bâti	+	Réhabilitation d'un bâti actuellement dégradé, en répondant aux objectifs actuels de développement durable.
Foncier	-	Acquisition de lots privatifs.
Réseau	0	Absence d'impact.
Santé Humaine	+	Amélioration des conditions d'habitation des familles des Alpes-Maritimes

Paysage et patrimoine

Paysage	0	L'insertion du projet dans son environnement urbain a été soignée.
Patrimoine	0	Le projet a été présenté à l'Architecte des bâtiments de France et a reçu un avis favorable le 3 mars 2020.

En conclusion, l'opération programmée a des impacts positifs significatifs sur le milieu humain, notamment la création de logements neufs et accessibles.

2.4. Nuisances et mesures prises pour éviter, réduire ou si nécessaire compenser ces nuisances

La réalisation de travaux à proximité d'habitation ne peut se concevoir sans nuisances, même si ces travaux sont d'ampleur relativement faibles.

Le maître d'ouvrage intégrera à son marché de travaux toutes les prestations permettant d'assurer le maintien des fonctions urbaines dans des conditions satisfaisantes.

Les préconisations concerneront notamment les engagements suivants :

- organiser et sécuriser le chantier et ses abords, notamment vis-à-vis des copropriétaires des autres bâtiments de la résidence,

- former le personnel de chantier,
- limiter les risques sur la santé du personnel,
- limiter les pollutions du milieu environnant,
- informer et prendre en compte les remarques des riverains,
- limiter les nuisances causées aux riverains (bruit, qualité de l'air notamment),
- réduire, réutiliser et recycler les déchets,
- préserver les éléments patrimoniaux.

Les bâtiments existants seront, si nécessaire, désamiantés avant toute démolition interne. Les déchets et les déblais de chantier seront triés et évacués vers les décharges appropriées.

Les nuisances en phase d'exploitation et les mesures associées.

La seule nuisance qu'implique ce projet en phase d'exploitation est l'atteinte au droit de jouissance des occupants.

Le projet va nécessiter la maîtrise foncière totale du bâtiment A de la résidence le « Château des Artistes » soit deux lots restant à acquérir de respectivement 30 et 33m².

Pour le propriétaire concerné, la dépossession des parcelles sera indemnisée sur la base de l'estimation de France Domaine.

S'ils répondent aux conditions de ressources fixées par la réglementation, les locataires des deux habitations concernées se verront proposés un relogement par la commune, avec un loyer adapté à leur capacité financière, à la taille de la famille, à ses difficultés éventuelles (handicap, mobilité réduite;) et qui réponde dans la mesure du possible à son souhait géographique.

En effet les occupants bénéficient de la protection prévue aux articles L.314-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L.423-1 et L.423-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

A cette fin de relogement, la commune mobilisera l'ensemble des opérateurs sociaux afin de répondre au mieux aux besoins des occupants.

2.5. Réhabilitation et création de logements sociaux

2.5.1. Détails des travaux

Le projet vise à réhabiliter le bâtiment A de la résidence Château des Artistes en vue d'accueillir 7 logements et un bureau pour la Police Municipale, qui conservera sa position stratégique actuelle :

- Superficie : actuelle :

- Habitation : 284 m²,
- Restauration : 242 m²,
- Locaux/bureaux : 80 m²,

- Superficie futures :

- Habitation : 440 m²,
- Restauration : 0 m²,
- Locaux/bureaux : 26 m².

La typologie des logements créés sera la suivante :

- 1 Pièce : 1 logement,
- 2 Pièces : 2 logements,
- 3 Pièces : 3 logements,
- 4 Pièces : 1 logement.

Le nombre de places de stationnement reste inchangé, à savoir 8.

Les démolitions à prévoir pour le projet sont de 129 m².

Compte-tenu de l'état structurel du bâtiment, le projet nécessite un réaménagement intégral du bâtiment. Allégé des appentis situés en façades Ouest et Nord, la construction retrouve un équilibre, se rapprochant de son apparence initiale.

L'ensemble des fenêtres du projet sera remplacé afin de satisfaire aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

A la demande de la DDTM, une borne incendie sera également mise en oeuvre sur le site. Les caractéristiques de cette borne seront conformes au PPR incendie de forêt en vigueur sur la commune.

Ce projet a reçu un avis favorable le 3 mars 2020 par Madame l'Architecte des Bâtiments de France, avec la mention « *d'un très bon projet, rare dans sa cohérence et pour ses détails. La seule perplexité est le ton de gris choisi pour la salle de restauration rénovée* ».

2.5.2. Appréciation sommaire des dépenses

Le montant total de la dépense prévisible à envisager pour le projet s'élève à la somme de **1 822 893,26 € TTC** se décomposant comme suit.

ÉTUDES ET TRAVAUX

🕒 Études	94 000,00 € HT
🕒 Travaux à réaliser	797 680,50 € HT
🕒 Travaux déjà mis en oeuvre : rénovation des locaux du rez de chaussée pour y installer le poste de police.....	60 000,00 € HT
🕒 Total	951 680,50 € HT
Soit	1 142 016,60 € TTC

ACQUISITIONS FONCIÈRES

🕒 Évaluation des parcelles concernées*.....	265 000,00 €
---	---------------------

*selon l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 01/06/2022, indemnité de emploi incluse

Pour mémoire, la ville du Cannet a déjà acquis :

- le lot 1 : local administratif en rez-de-chaussée acquis par la ville le 28/11/2018 au prix de 265 876,66€ (ce prix intègre également le lot 232, correspondant au rez-de-chaussée du bâtiment F et n'est donc pas concerné par la présente DUP),
- les lots 3, 4, 6 et 7 : 4 appartements de type studios, acquis par la ville le 18/12/2018 au prix total de 150 000€.

Le financement de l'opération est assuré par la commune du Cannet.

3. Organisation de l'enquête publique

3.1. Réunion de cadrage et visite sur site

Le 1 mars 2023 , je me suis rendue à l'hôtel de ville du Cannet pour une réunion de présentation du projet. Madame Lanteri Manon de la Direction Générale des services, Monsieur Mastropierro Vincent Chef du service Juridique, Madame Walter Stéphanie Chef de l'administration générale, Madame Falcone Emilie (bureau des affaires foncières et de l'urbanisme Préfecture de Nice) et Monsieur Ragot Julien (Chef de service des affaires foncières et de l'urbanisme Préfecture de Nice) étaient présents. J'ai pu signer les documents constituant le dossier . Nous avons fixé les dates des futures permanences ainsi que le lieu.

J'ai pu poser toutes les questions concernant le dossier, puis avec Madame Lanteri Manon, Madame Falcone et son chef de service nous sommes allés sur les lieux où nous avons été accueillis par un agent de la police municipale implantée dans le bâtiment A.

La résidence Château des Artistes est un espace fermé constitué de 8 bâtiments autour d'une piscine qui n'est pas en état de marche.

La visite des lieux m'a permis de constater l'état de délabrement intérieur du bâtiment A avec des étais pour consolider le plafond, un ascenseur ne fonctionnant pas, des fils pendant le long des murs. L'extérieur par contre m'a paru moins abîmé. Le quartier où est située la résidence est constitué de petits immeubles et de petites maisons.

Les dates de permanences retenues ont été les suivantes :

- Lundi 3 avril 2023 de de 9H 30 à 12H et de 13 H à 16H
- Mardi 11 avril de 9H30 à 12H 30
- Mercredi 19 avril 2023 de 14H à 18 H.

3.2. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans un bureau de la mairie du Cannet au rez de chaussé à côté de l'accueil

Le dossier de l'enquête publique était disponible à l'accueil.

Suite à une impossibilité de ma part, la première permanence n'a pas eu lieu. Afin de récupérer cette journée, les dates de la dernière permanence ont été modifiées. Un rectificatif a été apposé à l'entrée de l'hôtel de ville indiquant les nouveaux horaires de la dernière permanence : mercredi 19 avril de 9H30 à 12H et de 14H à 18 H.

Le dernier jour de ma permanence, j'ai reçu 9 dires envoyés par courriel et Monsieur Requena propriétaire des lots concernés par l'expropriation envisagée est venu et a déposé une lettre.

3.3. Clôture de l'enquête publique

L'enquête s'est terminée le 19 avril 2023 comme prévu.

4. Constat et avis du commissaire enquêteur

4.1. Constat et avis sur la publicité de l'enquête publique conjointe

Elle a été faite dans deux journaux : Tribune Bulletin Côte d'Azur et Nice-matin (24/03/2023). Une nouvelle parution a eu lieu : le 11/04/2023 pour la Tribune bulletin Côte d'Azur et le 7/04-2023 pour Nice-matin

Une affiche a été apposée sur la porte de la mairie du Cannet, une autre à la mairie annexe de Garibondy, située à proximité immédiate de la résidence et, une troisième à la mairie annexe de Rocheville.

La personne concernée par l'expropriation envisagée a été informée par lettre recommandée avec accusée de réception datée du 6/3/2022. Un formulaire à compléter était joint à cet envoi conformément à l'article R 131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le premier adressage n'a pas abouti. La mairie du Cannet a donc procédé à un second envoi à une autre adresse postale qui a été distribué le 20 mars 2023. Afin de sécuriser juridiquement la procédure d'enquête, le courrier de notification initial, qui a été retourné, a fait l'objet d'un affichage en mairie étant donné que le second envoi ne faisait pas mention de l'adresse indiquée à l'état parcellaire. Monsieur REQUENA n'a formulé aucune réponse, mais s'est présenté à ma permanence du 19 avril 2023.

Une lettre recommandée avec accusé de réception datée, elle aussi, du 6/03/2023 a été envoyée au syndicat des copropriétaires de la résidence « Château des Artistes ». Le formulaire en retour a été signé le 20/03/2023.

La publicité de l'enquête a été faite conformément aux prescriptions légales.

4.2. Constat et avis sur le dossier de l'enquête publique préalable à la D.U.P.

Outre les 2 registres d'enquête publique, l'un (A) concernant l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, l'autre (B) l'enquête parcellaire, le dossier d'enquête était constitué de 2 dossiers séparés : le premier pour le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité publique, le deuxième rassemblait les documents concernant l'enquête parcellaire.

Une chemise intitulée enquête publique a été rajoutée avec la photocopie des avis d'enquête publiés dans les journaux, l'arrêté de l'enquête publique, les

fiches de renseignements des propriétaires faisant l'objet de l'expropriation et le certificat d'affichage.

Le dossier d'enquête préalable à la D.U.P. comportait 5 pièces :

- Notice explicative
- Plan de situation
- Plan général des travaux
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Appréciation sommaire des dépenses

La notice explicative (25 pages) présente l'objet et le contexte de l'opération en montrant sur la carte d'occupation des sols l'emplacement du projet. Des photos de la résidence montre l'état du bâtiment, et la situation de l'ensemble de la résidence par rapport à l'environnement proche.

La notice développe les enjeux de la création de nouveaux appartements locatifs sociaux dans une commune qui ne possède que 7,92 % de logements locatifs sociaux (au 1^{er} janvier 2020) alors que la loi « Solidarité et Renouvellement urbain) lui impose 25 % par rapport à son parc de résidences principales à échéance 2025.

De plus, l'historique de la résidence « Château des Artistes » est retracé ainsi que l'intervention de la Ville afin de mettre fin aux divers troubles existants dans cette copropriété.

Une description de l'état du bâtiment A est faite. Il est précisé que grâce à la création d'une ZAD, la Ville, via l'Établissement Public Foncier PACA a pu acquérir la majorité des lots constituant le bâtiment dont la totalité du rez de chaussé où est implanté un poste de police municipale

Le contexte réglementaire est rappelé ; les avantages et inconvénients du projet listés en tenant compte des incidences diverses (Milieu physique, Milieu biologique, Milieu humain, Paysage et patrimoine).

Le document précise aussi, les nuisances possibles pendant les travaux et les mesures associées ainsi que les nuisances en phase d'exploitation (essentiellement atteinte au droit de jouissance des occupants les locataires se verront proposés un relogement par la commune , et indemnisation du propriétaire pour les parcelles cédées).

Des informations juridiques et administratives complètent le document et reprennent l'objectif des enquêtes.

La notice permet une bonne compréhension du projet, de ses répercussions
Le plan de situation montre bien l'implantation du projet dans le quartier de Garibondy.

Le plan général des travaux propose différentes vues du projet : plan de masse, élévation Sud, élévation Nord, élévation Ouest, élévation Est. délimitation nette de l'implantation des travaux .

Les caractéristiques principales des ouvrages sont décrites succinctement : il s'agit de créer :

- 1 logement d'une pièce,
- 2 logements de deux pièces,
- 3 logements de 3 pièces,
- 1 logement de 4 pièces.

Avec modification des superficies

Superficie actuelle	Superficie future
Habitation : 284 m ²	Habitation : 440 m ²
Restauration : 242 m ²	Restauration : 0 m ²
Locaux/bureaux : 80 m ²	Locaux/bureaux : 26 m ²

L'appréciation sommaire des dépenses détaille l'estimation des dépenses.

Le dossier comportait les documents réglementaires dans le cas de l'enquête publique préalable à la D.U.P.

4.3. Constat et avis sur le dossier d'enquête parcellaire

Le plan parcellaire expose la situation des lots concernés par l'enquête publique.

L'état parcellaire répertorie l'ensemble des copropriétaires du bâtiment A concerné par le projet, à savoir :

-Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Château Résidence les Artistes sis 6, 8 et 10 chemin de Garibondy, cadastré AB107, 108, 311, 313, 315, 316, 317, 343, 344, 345, 346, 348, 351 et 352, comprenant les lots 1 à 38, 100, 102 à 261 et 300 représenté par son syndic le cabinet GSG, 37 avenue Fouchet, 64 000 Pau.

-Monsieur Luis Ricardo REQUENA Nieto agent immobilier né le ... à ... demeurant à Cannes pour le lot numéro 2 et le lot n°5. Ces deux derniers lots sont décrits

Le lot n°2 consiste en un appartement d'une pièce avec salle de bain et terrasse situé au 1^{er} étage du bâtiment A. Cet appartement figure sous le numéro 10 du plan du 1^{er} étage du bâtiment A.

Et les 1312/100000ème indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot n°5 est un appartement d'une pièce avec salle de bains et terrasse situé au 1^{er} étage du bâtiment A. Cet appartement figure sous le n°14 sur le plan du 1^{er} étage du bâtiment A.

Et les 1052/100000 ème indivis de la propriété du sol et des parties communes générale.

Il est précisé que conformément à l'article L 122-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est prévu dans le dossier d'enquête préalable à la DUP que les emprises de la copropriété qui sont expropriées seront retirées de la propriété initiale. En conséquence seront exclus de la copropriété les lots 2 et 5 ainsi que les lots 1,3,4,6 et 7 déjà acquis par la Commune, assis sur la parcelle AB 343 avec les tantièmes indivis des parties communes affectés. La copropriété restante sera cadastrée AB 107, 108, 311, 313, 315, 316, 317, 344, 345, 346, 348, 351 et 352 comprenant les lots 8 à 38, 100, 102, à 261 et 300 avec les tantièmes indivis des parties communes affectées.

Conformément à l'article R 221-4 et 3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'existence de cette décision de retrait sera constatée par l'ordonnance prononçant l'expropriation.

Pour mémoire l'ensemble des lots de copropriété inclus dans le périmètre de la DUP pour lesquels la cessibilité n'est pas demandée est présenté dans le document état parcellaire.

5. Observations du Public relatives à la D.U.P.

Le dernier jour de ma permanence, j'ai reçu 9 dires envoyés par courriel et Monsieur Requena propriétaire des lots concernés par l'expropriation envisagée est venue me porter une lettre.

5.1. Observations favorables au projet

Les 9 dires réceptionnés par courriel sont favorables au projet . Ils retiennent de ce dernier la création de logements sociaux et le maintien de la police municipale sur le site. Lorsque ces observations sont argumentées elles mettent l'accent uniquement sur la sécurité induite par le maintien de la police municipale .

5.2. Observation défavorable au projet

L'observation 1 reprend la procédure d'enquête publique en remettant en cause le caractère d'utilité publique ce projet.

En effet il ne convient pas que les inconvénients de l'opération excèdent les avantages de la D.U.P. . Or, ce courrier tend à démontrer l'inverse :

- d'une part depuis 2011, la population a diminuée, d'autre part le nombre de logements a augmenté. De ce fait, il y a diminution des besoins en logements .
- d'autre part il est noté que Les appartements appartenant à Monsieur Requena ne relèvent pas de la catégorie des habitats indignes et ne sont pas concernés au sens strict par la forêt d'états.

La seule réhabilitation des constructions aurait permis, sans expropriation et dans des conditions équivalentes, d'atteindre les objectifs urbains et sociaux assignés à l'opération projetée.

Ce courrier est accompagné d'un jugement de la cour administrative d'appel de Bordeaux, 5 ème chambre (formation à 3) 18 novembre 2014.

Il s'agit d'un jugement rendu par cette cour concernant la requête enregistrée le 24 juillet 2013, présentée pour Mme B..C....demeurant ... , par Maître Ferrant, avocat ; Madame C. demande à la cour :

- 1) d'annuler le jugement n°1101508 du 6 juin 2013 par lequel le tribunal administratif de Bordeaux a rejeté sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 2 août 2010 du préfet de la Gironde déclarant cessibles au profit de la société d'économie mixte In Cité les lots n°72, 75, 85, 162, 165, 175, 228,

235, et 237 dans la résidence « Les Bleuets » à Sainte Eulalie, dont elle est soit pleinement propriétaire, soit usufruitière, soit nu-propriétaire, ainsi que les lots n°258,288, 360, 410, 553, 627 et 634 dans la résidence « Les acacias » à Sainte Eulalie, dont elle est soit pleinement propriétaire, soit usufruitière, soit nu-propriétaire en vue de la réalisation de la zone d'aménagement concerté multi-sites « ZAC 180 » sur le territoire de la commune de Sainte Eulalie ;

2) d'annuler ledit arrêté ;

3) de mettre à la charge de l'État la somme de 3000€ sur le fondement de l'article L.761-1 du code de justice administrative .

Ce même jugement concerne la requête enregistrée le 24 juillet 2013, présentée pour Mme B..C....demeurant ... et M. et Mme D.A.....demeurant..., par Maître Ferrant, avocat ; Mme C. et M. et Mme A.. demandent à la cour :

1) d'annuler le jugement n°1000411 du 6 juin 2013 par lequel le tribunal administratif de Bordeaux a rejeté leur demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 4 décembre 2009 du préfet de la Gironde déclarant d'utilité publique, au profit de la société In Cité les travaux de création de la zone d'aménagement concerté multi-sites « ZAC 180 » sur le territoire de la commune de Sainte Eulalie et l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation de cette opération :

2)d'annuler ledit arrêtés :

3) de mettre à la charge solidaires des parties perdantes le versement à Mme C.. la somme de 3000€ sur le fondement de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

La remise de ce jugement m'a un peu étonnée car les requérants ont été déboutés : l'arrêté d'utilité publique a été confirmé, il en a été de même de l'avis d'expropriation.

Suite aux observations des différents intervenants, j'ai adressé le 26 avril un procès verbal de synthèse à la mairie du Cagnet, reprenant le déroulement de l'enquête publique et posant les questions ci-dessous :

1) Le poste de police municipale sera-t-il effectivement maintenu ? Quel sera l'effectif de policiers municipaux attaché à ce poste ?

- 2) Vu la diminution du nombre d'habitants du Cannet et l'augmentation du parc de logements, quel est exactement le nombre de logements sociaux dont la ville doit s'acquitter dans le cadre de la loi SRU ?
- 3) Une expertise a-t-elle été faite sur l'état de danger que pouvait représenter le bâtiment A, vu l'effondrement des planchers ? Si oui, quel en a été le résultat ?
- 4) Peut-on considérer comme le note Monsieur Requena que ses appartements ne relèvent pas de la catégorie des habitats indignes et ne sont pas concernés au sens strict par la forêt d'états ?
- 5) La municipalité n'aurait elle pas pu choisir d'acheter des logements en vente sur la commune, plutôt que de se lancer dans une procédure d'expropriation, le propriétaire voulant conserver ses logements?
- 6) L'achat d'appartements en vente sur la commune ne permettrait-il pas à la commune de dépenser moins d'argent que la somme consacrée à la réhabilitation des logements ? .
- 7) Quelles solutions, la commune compte proposer aux locataires de Monsieur Requena ?

5.3. Réponses de la mairie

Le courrier en réponse de la Mairie est reproduit ci-dessous.

1) Concernant le maintien du poste de police :

Le poste de police municipale sera maintenu à l'issue de l'opération. Il s'agit d'une demande récurrente des administrés résidents au sein de la Résidence « Château des artistes », mais également des habitants du quartier, comme en témoignent les différents avis favorables au projet.

illicites et de mettre fin aux trafics en tout genre.

Aussi, le maintien du poste de police est aujourd'hui nécessaire afin de préserver la sécurisation du bâtiment concerné. Néanmoins, il est prévu que sa surface diminue, passant de 80 m² actuellement à une surface de 26 m².

L'effectif des policiers municipaux attaché à ce poste n'est pas encore établi à ce stade. Il dépendra de la demande des administrés et du niveau de sécurité des lieux.

2) Concernant le nombre de logements sociaux dont la Ville doit s'acquitter dans le cadre de la loi SRU :

Depuis 2018, la population totale du Cannet ne cesse d'augmenter. Conformément aux chiffres transmis par l'INSEE, au 1er janvier 2018, elle était de 42 016 habitants. Au 1er janvier 2023, elle s'établit à 42 524.

Concernant le parc de logements, en 2020, la Commune comptait 22 669 résidences principales et, 22 910 en 2021, soit une très faible augmentation.

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain, dite loi « SRU », impose aux communes de plus de 3 500 habitants **de disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.**

Au 1er janvier 2019, la Ville disposait de 1 824 logements locatifs sociaux. Au 1er janvier 2022, elle en possède désormais 1 941, soit une augmentation en 3 ans de seulement 117 logements.

En conséquence, la Commune a aujourd'hui un **taux de réalisation de 9,87 % par rapport aux objectifs de la loi SRU**. Au 1er janvier 2021, le nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre ce taux de 25 % était de **3 864 logements**.

3) Concernant l'état de danger du bâtiment A de la résidence Château des Artistes :

Compte-tenu du danger que représentait l'état du bâtiment A, une procédure de péril imminent a été mise en place en 2018 par la Commune.

Un expert avait été désigné en urgence par une ordonnance du Tribunal Administratif de Nice en date du 13 juillet 2018, afin de constater les désordres provoqués notamment par une infiltration d'eau et le pourrissement des poutres situées sur la dalle du premier étage du bâtiment A.

Dans son rapport, l'expert a fait état d'une fracture constatée sur le mur du palier du premier étage, fracture qui avait été engendrée par la démolition du mur qui se trouvait devant la cage d'escalier. **L'expert a conclu à l'existence d'un péril ordinaire**. Une forêt d'étais a alors été mise en place au sein du bâtiment A afin de sécuriser les lieux.

Cependant, depuis la pose d'étais, les travaux définitifs n'ont jamais été réalisés. Aucun accord n'a pu être trouvé avec Monsieur Requena, propriétaire des 2 lots restants. La stabilisation du plancher n'est donc à ce stade toujours pas terminée.

4) Concernant l'état des appartements de Monsieur Requena :

Monsieur REQUENA ne nous a jamais laissé visiter les appartements dont il est propriétaire. Aussi, nous ne pouvons attester du caractère indigne ou non de ses logements.

Il est à noter cependant, que dans son rapport d'expertise, l'expert faisait état de désordres au sein même de l'appartement de Monsieur Requena. Il a notamment estimé que le plancher était en surtension ce qui risquait de provoquer son effondrement, d'où la pose d'étais.

De plus, l'accès aux appartements de Monsieur Requena constitue déjà un risque pour les occupants de ce bâtiment. En effet, un étayage métallique se trouve installé à environ un mètre devant la volée d'escalier.

5 et 6) Concernant la possibilité pour la Commune d'acquérir des logements en vente

En matière de production de logements sociaux ; il existe aujourd'hui d'autres méthodes que la construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe.

La loi SRU a profondément modifié le mode d'entrée des logements dans le parc social de la Commune. L'obligation d'atteindre un taux minimal de logements sociaux a contraint la Commune à se tourner vers des modes alternatifs de production.

La transformation de patrimoine existant en logement social constitue aujourd'hui un axe de développement pertinent en regard des évolutions sociétales et législatives (sobriété foncière, revitalisation, rénovation, etc.).

Ainsi, lorsque la Commune décide d'acquérir des appartements en vente, c'est uniquement dans le but de les revendre par la suite à des bailleurs sociaux qui eux, créeront des logements locatifs sociaux après soit, la démolition et la reconstruction de l'immeuble soit, après avoir procédé à d'importants travaux.

Cependant les opportunités sur le marché de l'immobilier pour mettre en œuvre ce type d'actions sont particulièrement limitées. L'avantage principal de l'acquisition du bâtiment A de la résidence « Château des artistes » est que la Commune est déjà propriétaire de 80 % de la superficie du bâtiment. Nous prévoyons ainsi de pouvoir y créer environ 7 à 10 logements locatifs sociaux.

L'acquisition d'appartements en vente au sein de la Commune, qui seraient dans un état « normal » serait nécessairement plus coûteuse pour la Ville et, n'aurait aucun intérêt financier pour les bailleurs.

D'un point de vue économique et financier, les bailleurs sociaux ne sont intéressés que par l'acquisition de plusieurs logements situés sur une même parcelle foncière. L'acquisition d'appartement individuel, à un coût généralement élevé, n'aurait aucun intérêt financier pour eux.

Enfin, la Commune participera à cette opération en versant au bailleur social, une subvention foncière par appartement.

7) Concernant les propositions de relogement

A ce jour, Monsieur REQEUNA ne nous a transmis aucun acte justifiant du caractère légal de l'occupation des appartements qui lui appartiennent.

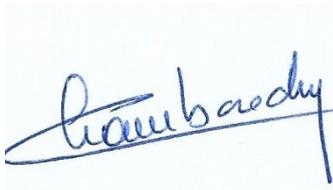
Nous l'invitons donc à nous transmettre les baux en cours.

Suite à l'étude et à l'analyse du dossier et des informations données par la mairie, j'ai pu rédiger les documents suivants :

- 1) Conclusions motivées relatives à la D.U.P.
- 2) Conclusions motivées relatives à l'enquête parcellaire.

Fait à Nice le 14 mai 2023-

Marie-Claude Chamboredon



Commissaire Enquêteur

ANNEXES

- Arrêté Préfectoral
- Avis d'enquête publique dans les journaux
- Lettre avec accusé de réception au syndic des copropriétaires
- Formulaire rempli par le syndic
- Lettre de la Mairie à Monsieur REQUENA
- Affichage à la mairie principale du Cannet
- certificat d'affichage
- Observations du public
- Réponse de la Mairie



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Préfecture des Alpes-Maritimes
Direction des élections
et de la légalité
Bureau des affaires foncières
et de l'urbanisme

COMMUNE DU CANNET

PROJET DE REHABILITATION ET CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX DU BATIMENT A DE LA RESIDENCE « LE CHATEAU DES ARTISTES », 8/10 CHEMIN GARIBONDY

Autorité expropriante : commune du Cannet

ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE CONJOINTE

Le préfet des Alpes-Maritimes
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L1 et L110-1 sur les conditions d'intervention de la déclaration d'utilité publique, R 111-1, R112-1 à R112-21, sur le déroulement de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, L131-1, R131-1 à R131-14 sur l'enquête parcellaire ;

VU la délibération du conseil municipal du 26 mars 2021 approuvant le projet de réhabilitation et création de logements sociaux du bâtiment A de la résidence « Le Château des Artistes », 8/10, chemin Garibondy, sollicitant du préfet des Alpes-Maritimes le lancement des procédures d'utilité publique et de cessibilité à son bénéfice et l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2017-448 du 28 avril 2017, portant création de la zone d'aménagement différé (ZAD) du « secteur Garibondy »,

VU le courrier du 5 mai 2021 par lequel le maire du Cannet a procédé au dépôt des dossiers de déclaration d'utilité publique et parcellaire, reçus en préfecture le 6 mai 2021,

VU les dossiers d'enquêtes déposés par la commune du Cannet, modifié le 27 décembre 2022, régulièrement constitués ;

VU l'estimation du service des Domaines du 1^{er} juin 2022 ;

VU le plan et l'état parcellaires ;

VU la décision de la présidente du tribunal administratif de Nice n°E23000004/06 en date du 1^{er} février 2023, désignant un commissaire enquêteur ;

Sur proposition du sous-préfet, secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes ;

ARRETE

PRESCRIPTIONS GENERALES

Article 1er : DATE ET OBJET DE L'ENQUÊTE :

Il sera procédé, pendant **17 jours consécutifs du lundi 3 avril au mercredi 19 avril 2023 inclus** sur le territoire de la commune du Cannet à :

- une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de réhabilitation et création de logements sociaux du bâtiment A de la résidence « Le Château des Artistes », 8/10, chemin Garibondy (registre A),
- une enquête parcellaire conjointe relative à l'acquisition des parcelles et immeubles nécessaires à la réalisation de cette opération (registre B).

Article 2 : COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE :

Les dossiers soumis à enquêtes publiques comprennent les pièces exigées au titre des articles R112-4 et R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 3 : MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE :

Pendant la période indiquée ci-dessus, le public pourra prendre connaissance des dossiers de déclaration d'utilité publique et parcellaire comprenant le plan et l'état parcellaires, déposés en mairie principale du Cannet - Hôtel de Ville – 20, boulevard Sadi Carnot , 06110 LE CANNET, aux heures d'ouverture suivantes : du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00.

Article 4 : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Sur décision de la présidente du tribunal administratif de Nice susvisée, Mme Marie-Claude CHAMBOREDON, docteur en sociologie, consultante, en retraite, est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour diligenter ces enquêtes.

Article 5 : DEPÔT DES OBSERVATIONS :

Pendant toute la durée des enquêtes, le public pourra consigner ses observations sur les deux registres d'enquêtes, **ouverts par le maire** et mis à la disposition du public en mairie principale du Cannet - Hôtel de Ville – 20, boulevard Sadi Carnot , 06110 LE CANNET. Ces registres à feuillets non mobiles seront cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, pour le registre A de DUP et par le maire pour le registre B parcellaire.

Ces observations pourront également être adressées, par écrit au commissaire enquêteur à l'Hôtel de Ville, à l'adresse indiquée ci-dessus pour être annexées au registre. Les observations écrites devront lui parvenir avant la date et l'heure de clôture de l'enquête, soit le mercredi 19 avril 2023 à 18h00.

Article 6 : PUBLICITE DE L'ENQUÊTE :

Un avis d'ouverture d'enquête sera publié :

- par la Préfecture, **huit jours au moins avant le début des enquêtes et rappelé dans les huit premiers jours de celles-ci** dans les journaux « Nice Matin » et « La Tribune Côte d'Azur », diffusés dans le département,
- par affichage et par tous autres procédés en usage en mairie principale du Cannet - Hôtel de Ville – 20, boulevard Sadi Carnot , 06110 LE CANNET, ainsi que dans chacun des centres administratifs Garibondy et Rocheville, par les soins du maire, **huit jours au moins avant l'ouverture des enquêtes et pendant toute la durée de celles-ci. Cette formalité sera certifiée par le maire de la commune.**

Article 7 : PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le commissaire enquêteur tiendra ses permanences en mairie principale du Cannet -- Hôtel de Ville – 20, boulevard Sadi Carnot , 06110 LE CANNET, dans les conditions suivantes :

- **lundi 3 avril 2023 de 9h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h00,**
- **mardi 11 avril 2023 de 9h30 à 12h30,**
- **mercredi 19 avril 2023 de 14h00 à 18h00.**

ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Article 8 : FORMALITES DE FIN D'ENQUÊTE :

A l'expiration du délai d'enquête, **le registre d'enquête A de DUP sera signé et clos par le commissaire enquêteur**, conformément aux dispositions de l'article R112-22 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le commissaire enquêteur examinera les observations recueillies et entendra toute personne qui lui paraît utile de consulter, y compris l'expropriant, s'il en fait la demande.

Le commissaire enquêteur rédigera dans le délai d'**un mois**, un rapport qui relate le déroulement de l'enquête, fait le bilan des observations recueillies, puis consignera **dans un document séparé**, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables à l'utilité publique du projet.

En application de l'article R. 112-23 du code précité, si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de **trois mois** à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

Article 9 : MISE A DISPOSITION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS :

Copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, seront **tenues à la disposition du public et communicables pendant le délai d'un an**, à compter de la clôture de l'enquête, à la préfecture des Alpes-Maritimes et en mairie du Cannet.

Ces documents pourront être demandés en préfecture des Alpes-Maritimes (direction des élections et de la légalité – bureau des affaires foncières et de l'urbanisme) et seront consultables sur le site internet de la préfecture à l'adresse suivante : www.alpes-maritimes.gouv.fr rubriques : publications/publicationslégalés/enquêtes publiques/ expropriations.

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Article 10 : NOTIFICATION DE L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE :

Avant le début de l'enquête, **notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie du Cannet et de l'ouverture de l'enquête, sera faite par l'expropriant**, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie à l'aide des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens, lorsque le domicile des dits propriétaires est connu ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire de la commune de Nice qui fera procéder à l'affichage.

Les propriétaires auxquels est faite cette notification, par l'expropriant, sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, en application de l'article R131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La notification du présent arrêté est faite en vue de l'application des articles L311-1 à L311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ci-après reproduits :

« En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés, soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité. »

Article 11 : FORMALITES DE FIN D'ENQUÊTE :

A l'issue de l'enquête parcellaire, le registre d'enquête parcellaire B sera clos et signé par le maire et transmis dans les 24 heures avec le dossier d'enquête parcellaire au commissaire enquêteur. Ce dernier examinera les observations recueillies et donnera son avis sur l'emprise du projet. Il dressera le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Ces opérations devront être terminées dans le **délai d'un mois**, à compter de la clôture de l'enquête.

Article 12 : FORMALITES COMMUNES DE FIN D'ENQUÊTE :

Le commissaire enquêteur transmettra au préfet des Alpes-Maritimes (Direction des élections et de la légalité, bureau des affaires foncières et de la l'urbanisme), l'ensemble des documents suivants :

- le rapport, le procès-verbal et les conclusions motivées sur chacune des enquêtes,
- les 2 dossiers d'enquête déposés en mairie (DUP et parcellaire),
- les 2 registres (DUP et parcellaire) et les pièces annexées,
- les deux justificatifs de parution dans la presse, de l'avis d'enquête,
- le certificat d'affichage de l'avis d'enquête transmis par le maire,
- les notifications individuelles adressées aux propriétaires, fournies par l'expropriant, avec les accusés de réception.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie de son rapport et des conclusions à la présidente du tribunal administratif.

Article 13 : Le préfet des Alpes-Maritimes est l'autorité compétente pour, à l'issue des enquêtes publiques, statuer sur la déclaration d'utilité publique de l'opération et sur la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de celle-ci et susceptibles d'être acquises par voie amiable ou par voie d'expropriation.

Article 14 : Le sous-préfet, secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le maire du Cannet et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie leur sera adressée, ainsi qu'à la présidente du tribunal administratif de Nice.

Fait à Nice le, **10 FEV. 2023**

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522

Philippe LOOS



REÇU LE

10 MARS 2023

**LE CANNET
CÔTE D'AZUR**

Le Cannet le 6 Mars 2023

Syndicat des copropriétaires
« CHATEAU RESIDENCE LES
ARTISTES »
Représenté par le cabinet CSG
37 avenue Fouchet
64000 PAU

DGS n° 602
Lettre RAR N° 2C 163 415 5642 7
N/Réf : PRF 190218 LE CANNET EXPRO

Affaire suivie par le Service de la Direction Générale FL/ML (04.92.18.22.50)
Notification d'ouverture d'enquête parcellaire

Objet : Projet de réhabilitation et création de logements sociaux du bâtiment A de la résidence « Le Château Des Artistes », 8/10 chemin Garibondy

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous notifier, par la présente lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et plus particulièrement de l'article R131-6, **L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE CONJOINTE**, prescrite par arrêté préfectoral en date du 10 février 2023, dont une copie est annexée à ce courrier.

L'enquête parcellaire, sera ouverte en mairie principale du Cannet **du 3 avril au 19 avril 2023 inclus**, où vous pourrez prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie, **du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00**.

Vous pourrez éventuellement consigner vos observations sur le registre d'enquête en mairie ou les adresser par courrier postal à Madame le Commissaire enquêteur, Madame Marie-Claude CHAMBOREDON, docteur en sociologie, consultante, retraitée.

Des permanences seront assurées par le Commissaire Enquêteur à la mairie du Cannet :

jours	heures
le lundi 3 avril 2023	de 9h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h00
le mardi 11 avril 2023	de 9h30 à 12h30
le mercredi 19 avril 2023	de 14h00 à 18h00

Toutes ces informations sont extraites de l'arrêté préfectoral joint que nous vous invitons à lire attentivement.

Vous trouverez également ci-joint un extrait de l'état parcellaire identifiant les parcelles cadastrées section AB n°107, 108, 311, 313, 315, 316, 317, 343, 344, 345, 346, 348, 351 et 352 concernées pour partie par le projet.

En même temps que les dispositions des textes régissant la matière, nous nous permettons de vous indiquer **CE QUE VOUS AVEZ A ACCOMPLIR COMME FORMALITE :**

- * **REPLIR ET ENVOYER PAR RETOUR DU COURRIER LE QUESTIONNAIRE D'IDENTITE CI-JOINT.**

L'article R131-7 du code précité indique en effet que les destinataires des notifications sont tenus de fournir toutes indications relatives à leur identité ou de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

En cas d'indivision, les renseignements concernant l'état civil et l'adresse de tous les ayants-droit devront être mentionnés sur une feuille qui sera jointe au questionnaire.

Si vous êtes embarrassé pour répondre aux dernières questions du formulaire, vous pouvez envoyer une copie de vos titres de propriété.

L'envoi de ces renseignements ne vous engage en aucune manière et ne peut vous causer aucun préjudice. Bien au contraire, de l'exactitude des renseignements fournis maintenant, dépend le paiement rapide éventuel des indemnités qui pourront être fixées.

Toutes les réponses doivent être envoyées à l'adresse suivante :

**Hôtel de ville du Cannet
20 boulevard Sadi Carnot
06110 LE CANNET**

La présente notification est faite, en outre, en vue de l'application des articles L311-1 à L311-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, dont le texte est littéralement reproduit ci-dessous :

L311-1 : « En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation ».

L311-2 : « Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes ».

L311-3 : « Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité ».

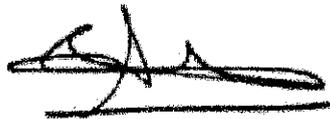
En vertu des articles L311-2 et R311-1, vous devez donc appeler vos locataires ou autres titulaires de droits et nous faire connaître dans le délai d'un mois, les fermiers, locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes.

Nous nous permettons d'insister sur le fait que vos réponses doivent être écrites et nous vous en remercions par avance.

Toutefois, nous vous précisons, nonobstant cette procédure, qu'un accord en vue de la cession amiable de l'emprise foncière vous appartenant est toujours envisageable.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de notre considération distinguée.

Monsieur Le Maire



Yves PIGRENET

- P.J. :
- 1 copie de l'arrêté préfectoral (à conserver)
 - 1 extrait de l'état parcellaire (à conserver)
 - 1 questionnaire (à remplir et à me renvoyer)

QUESTIONNAIRE A COMPLETER ET A RETOURNER AU

Mairie principale du CANNET
Hôtel de Ville
20 boulevard Sadi Carnot
06110 LE CANNET

**Projet de réhabilitation et création de logements sociaux du bâtiment A de la résidence
« Le Château Des Artistes », 8/10 chemin Garibondy**

N° d'ordre au plan parcellaire	Désignation cadastrale				Contenances parcellaires		
	section	N°	Adresse ou lieu-dit	Nature	Cadastrales actuelles en m²	A acquérir en m²	Restant après acquisition en m²
1	AB	107 108 311 313 315 316 317 343 344 345 346 348 351 352	8 Che de Garibondy	Sois	813	813	0

LOCATION :

Bien donné en location a : *INCONNU* (Nom et Prénom)
Demeurant à : *///* (Adresse complète)
Nature du bail : *///*

ORIGINE DE PROPRIETE

N° DE PARCELLE	Titre de propriété (succession, acquisition, testament, jugement...) Indiquer : date de l'acte, nom du notaire, référence de transcription ou de publication hypothécaire et joindre une copie du titre de propriété
AB 107, 108, 311, 313, 315, 316, 317, 343, 344, 345, 346, 348, 351 et 352, comprenant les lots 1 à 38, 100, 102 à 261 et 300	Etat descriptif de division établi par Maître PUJOL, notaire à NICE, le 28/12/2001, publié au SPF d'ANTIBES 1er bureau le 18/02/2002 volume 2002P n° 1527. Modificatif à EDD par acte de Me PUJOL, en date du 09/04/2003 publié le 12/06/2003 volume 2003P n° 5052. Attestation rectificative valant reprise pour ordre publiée le 15/10/2003 volume 2003D n° 16248.

IDENTITE DU PROPRIETAIRE OU DU TITULAIRE DU DROIT (5)

A - PERSONNE PHYSIQUE (1)

NOM ET PRENOMS (2) :
SITUATION DE FAMILLE (1) : célibataire - marié(e) - veuf(ve) - divorcé(e) - remarié(e) - pacsé(e)
CAPACITE JURIDIQUE (1) : mineur(e) - majeur(e) capable - tutelle - curatelle - sauvegarde
DATE ET LIEU DE NAISSANCE :
DATE ET LIEU DE MARIAGE :
NOM ET PRENOMS DU CONJOINT (2) :
REGIME MATRIMONIAL (3) :
DATE DU CONTRAT DE MARIAGE (le cas échéant) : NOTAIRE :
DOMICILE :
..... CODE POSTAL COMMUNE
TELEPHONE :
PROFESSION(S) (de chacun des époux) :
REPRESENTEE PAR (4) :

B - PERSONNE MORALE (1) association, société, syndicat, autres personnes morales

DENOMINATION : *Syndicat des Habitants des Antilles*
SIEGE : *1, rue de la République, 97400, LE CARME*
FORME JURIDIQUE :
DATE ET N° D'IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE (pour les sociétés) :
DATE ET LIEU DE DECLARATION (pour les associations) :
DATE ET LIEU DE DEPOT DES STATUTS (pour les syndicats) :
REPRESENTE PAR (nom, prénom, qualité et pouvoir du mandataire) : *Syndic : CGS Département Gestion*

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) : être - ne pas être (1) le(s) propriétaire(s) de(s) l'immeuble(s) ci-dessus désigné(s), connaître ou ne pas connaître (1) le propriétaire du ou desdits immeubles et certifier(nt) l'exactitude des renseignements fournis.

Fait à *PAU* le *20/03/2023*
Signature(s)

C.G.S.
«Département Gestion»
37, Avenue Fouchet - 64000 PAU
RES Publiques 518 252 703 00013
Tél. 05.59.27.30.15 - contact@syndic-cgs.com

- (1) Rayer les mentions inutiles
- (2) Dans l'ordre de l'état civil
- (3) Eventuellement
- (4) Lorsque l'intéressé est mineur, interdit, indivisaire
- (5) En cas d'indivision, joindre en annexe, l'identité des co-indivisaires

NB : les noms des autres titulaires de droit doivent être indiqués par note annexe - Lorsque le déclarant n'est pas propriétaire, il doit néanmoins remplir le questionnaire, fut-ce partiellement, en formulant toutes réserves. S'il n'est plus propriétaire, il précisera à l'administration la nature et la date de la mutation ainsi que le nom et l'adresse de nouveau propriétaire.

n° du P.P	Noms, Prénoms d'après la matrice cadastrale	Noms, Prénoms, état-civil des propriétaires réels ou présumés tels	Lieu dit	Nature selon matrice	CADASTRE			Emprise		Surface délaissée (surface restant après projet)	
					Section	N°	Contenance m²	N°	Surface m²		N°
1	Propriétaire Copropriétaires résidence Château des Artistes AB 107 Groupe Suite Résidence CSA 1007 130 Quai Flora Tristan 34070 MONTPELLIER		8 Che de Garbondy	Sois	AB	343	813	343	813	/	Emprise totale
<p>Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé CHATEAU RESIDENCE LES ARTISTES, sis 6, 8 et 10 Chemin de Garbondy, cadastre AB 107, 108, 311, 313, 315, 316, 317, 343, 344, 345, 346, 348, 351 et 352, comprenant les lots 1 à 38, 100, 102 à 261 et 300.</p> <p>Représenté par son syndic le cabinet CSG, 37 avenue Fouchet, 64000 PAU.</p> <p>ORIGINE DE PROPRIETE Etat descriptif de division établi par Maître PUJOL, notaire à NICE, le 28/12/2001, publié au SPF d'ANTIBES 1^{er} bureau le 18/02/2002 volume 2003P n° 1527. Modificatif à EDD par acte de Me PUJOL, en date du 09/04/2003 publié le 12/06/2003 volume 2003P n° 5052. Attestation rectificative valant reprise pour ordre publiée le 15/10/2003 volume 2003D n° 16248.</p> <p>Conformément à l'article L 122-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est prévu dans le dossier d'enquête préalable à la DUP que les emprises de la copropriété qui sont expropriées seront retirées de la propriété initiale. En conséquence seront exclus de la copropriété les lots 2 et 5 ainsi que les lots 1, 3, 4, 6 et 7 déjà acquis par la Commune, assis sur la parcelle AB 343 avec les tantièmes indivis des parties communes affectés. La copropriété restante sera cadastrée AB 107, 108, 311, 313, 315, 316, 317, 344, 345, 346, 348, 351 et 352 comprenant les lots 8 à 38, 100, 102 à 261 et 300 avec les tantièmes indivis des parties communes affectés.</p> <p>Conformément à l'article R 221-4 al 3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'existence de cette décision de retrait sera constatée par l'ordonnance prononçant l'expropriation</p>											



LE CANNET
CÔTE D'AZUR

Le Cannet le 6 Mars 2023

M. Luis Ricardo REQUENA NIETO
6b Rue Merle
06400 CANNES

DGS n° 722

Lettre RAR N° 2C 163 415 5648 9

N/Réf : PRF 190218 LE CANNET EXPRO

Affaire suivie par le Service de la Direction Générale FL/ML (04.92.18.22.50)

Notification d'ouverture d'enquête parcellaire

Objet : Projet de réhabilitation et création de logements sociaux du bâtiment A de la résidence « Le Château Des Artistes », 8/10 chemin Garibondy

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous notifier, par la présente lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et plus particulièrement de l'article R131-6, **L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE CONJOINTE**, prescrite par arrêté préfectoral en date du 10 février 2023, dont une copie est annexée à ce courrier.

L'enquête parcellaire, sera ouverte en mairie principale du Cannet **du 3 avril au 19 avril 2023 inclus**, où vous pourrez prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie, **du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00**.

Vous pourrez éventuellement consigner vos observations sur le registre d'enquête en mairie ou les adresser par courrier postal à Madame le Commissaire enquêteur, Madame Marie-Claude CHAMBOREDON, docteur en sociologie, consultante, retraitée.

Des permanences seront assurées par le Commissaire Enquêteur à la mairie du Cannet :

jours	heures
le lundi 3 avril 2023	de 9h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h00
le mardi 11 avril 2023	de 9h30 à 12h30
le mercredi 19 avril 2023	de 14h00 à 18h00

Toutes ces informations sont extraites de l'arrêté préfectoral joint que nous vous invitons à lire attentivement.

Vous trouverez également ci-joint un extrait de l'état parcellaire identifiant les lots concernés par le projet et vous appartenant, soit les lots 2 et 5 de la copropriété s'appuyant sur les parcelles cadastrées section AB n°107, 108, 311, 313, 315, 316, 317, 343, 344, 345, 346, 348, 351 et 352.

En même temps que les dispositions des textes régissant la matière, nous nous permettons de vous indiquer CE QUE VOUS AVEZ A ACCOMPLIR COMME FORMALITE :

- REMPLIR ET ENVOYER PAR RETOUR DU COURRIER LE QUESTIONNAIRE D'IDENTITE CI-JOINT.

L'article R131-7 du code précité indique en effet que les destinataires des notifications sont tenus de fournir toutes indications relatives à leur identité ou de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

En cas d'indivision, les renseignements concernant l'état civil et l'adresse de tous les ayants-droit devront être mentionnés sur une feuille qui sera jointe au questionnaire.

Si vous êtes embarrassé pour répondre aux dernières questions du formulaire, vous pouvez envoyer une copie de vos titres de propriété.

L'envoi de ces renseignements ne vous engage en aucune manière et ne peut vous causer aucun préjudice. Bien au contraire, de l'exactitude des renseignements fournis maintenant, dépend le paiement rapide éventuel des indemnités qui pourront être fixées.

Toutes les réponses doivent être envoyées à l'adresse suivante :

**Hôtel de ville du Cannet
20 boulevard Sadi Carnot
06110 LE CANNET**

La présente notification est faite, en outre, en vue de l'application des articles L311-1 à L311-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, dont le texte est littéralement reproduit ci-dessous :

L311-1 : « En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation ».

L311-2 : « Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes ».

L311-3 : « Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité ».

En vertu des articles L311-2 et R311-1, vous devez donc appeler vos locataires ou autres titulaires de droits et nous faire connaître dans le délai d'un mois, les fermiers, locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes.

Nous nous permettons d'insister sur le fait que vos réponses doivent être écrites et nous vous en remercions par avance.

Toutefois, nous vous précisons, nonobstant cette procédure, qu'un accord en vue de la cession amiable de l'emprise foncière vous appartenant est toujours envisageable.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de notre considération distinguée.

Monsieur Le Maire



Yves PIGRENET

P.J. : - 1 copie de l'arrêté préfectoral (à conserver)
- 1 extrait de l'état parcellaire (à conserver)
- 1 questionnaire (à remplir et à me renvoyer)



DESTINATAIRE

Syndicat des sculpteurs
 " CHATEAU RESIDENCE LES ARTISTES "
 Reprenant par le cabinet CSG
 37 avenue Faucher
 61000 PAU

Présenté / Avisé le : / /
 Distribué le : / /

Je soussigné(e) déclare être
 Le destinataire
 Le mandataire
 CN1 / permis de conduire
 Autre :

Signature (précisez Prénom et NOM si mandataire)
 Signature facteur*

SGR2 V26 - PTC60-2018057101-12/21
 La Poste agrément n° C695

Cadres réservés à La Poste

Date : PRIX : CRBT :

Niveau de garantie (valeur au dos) : R1 R2 R3

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire et ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numero de envoi : **2C 163 415 5642 7**



EXPÉDITEUR

Appuyez fortement

Hairie du Cammel
 Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale

Service de la DG - Mme LAUREN MARIAM
 EXPÉDITEUR

N°: 80
 Baulard Sade Cammel
 Libellés de la voie

061110 Le Cammel
 Code postal Commune

Utilisez uniquement un **STYLO À BILLE** en appuyant fortement.
 Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**
 Consultez www.laposte.fr



PREUVE DE DISTRIBUTION

La Poste - SA au capital de 5 364 851 364 euros - 356 000 000 RCS Paris
 Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

PREUVE DE DEPOT À CONSERVER PAR LE CLIENT

① La gamme courrier évolue, découvrez toutes les réponses à vos questions. Plus d'informations ici (<https://www.laposte.fr/nouvelle-gamme-courrier>)

Suivre un envoi

[Aide en ligne](https://aide.laposte.fr/) (https://aide.laposte.fr/)

Renseignez le n° de suivi ou d'avis de passage de 11 à 15 caractères  colissimo  chronopost  Courrier

2C16341556489

Rechercher

(<https://www.laposte.fr/français/outils/suivre-vos-envois>)

✉ Lettre Recommandée N°2C16341556489



TYPE DE LIVRAISON
Courrier remis contre signature

Pris en charge par La Poste
vendredi 10 mars

En cours d'acheminement

En préparation avant distribution

A disposition en point de retrait
CANNES MIMONT BP

Distribué
lundi 20 mars

Votre envoi a été distribué à son destinataire contre sa signature.

Étapes d'acheminement

DATES	ÉTAPES
lundi 20 mars	Votre envoi a été distribué à son destinataire contre sa signature.
lundi 13 mars	Votre envoi est disponible en point de retrait. Il y sera conservé pendant 15 jours et sera remis au destinataire sur présentation d'une pièce d'identité.
samedi 11 mars	Votre envoi n'a pas pu être distribué ce jour et sera mis à disposition au bureau de poste. Le choix d'une date de relivraison ou d'un point de retrait est possible jusqu'à minuit sur notre site internet.
samedi 11 mars	Votre envoi est sur le site qui dessert votre adresse. Nous préparons sa distribution.
vendredi 10 mars	Votre envoi a été remis à La Poste par l'expéditeur.

Découvrez nos meilleures ventes



Carnet de 12 timbres - Métiers Timbre - Fête du timbre - Vélo à Lot de 100 enveloppes à bulles proEcadre d'encastrement PROFIL + : Apple iphone 11 - noir - 64 go - très
d'excellence - Lettre Verte (/beaux-assistance électrique - Lettre vertemarron cd format 145x175 mm EOLYS, OCEANIS - Gris 7016- état (/boutique/apple-iphone-11- - t
timbres/carnets/carnet-de-12-timbre-beaux-timbres/unite/timbre-fete-du-boutique/lot-de-100-enveloppes- Decayeux (/boutique/cadre- noir-64-go-iphone-11- - t
21/03/2023, 10:00



Enquête publique – DUP Château des artistes

Mme Marie-Claude CHAMBOREDON,
désignée en qualité de commissaire enquêteur
pour diligenter ces enquêtes, ne pourra pas
assurer sa permanence initialement prévue
le lundi 3 avril 2023 à partir de 9 h 30.

Elle recevra les observations du public, en
Mairie principale du Cannet :

- mardi 11 avril 2023 de 9h30 à 12h30,
- mercredi 19 avril 2023 de 9 h 30 à 12 h et
de 14h00 à 18h00 h



COMMUNE DU CANNET
PROJET DE REHABILITATION ET CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX DE
ARTISTES A-ETC CHEVRE GABRIEL

Autorité organisatrice : COMMUNE DU CANNET

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'article d'ouverture d'enquête du
procès-verbal sur le territoire de la commune du Cannet : 1 0 FEX 003 le préfet

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour les
logements sociaux du bâtiment A de la résidence « Le Château des Artistes », 470, Chemin
de la Chapelle, 06100 CANNET ;
- une enquête préalable conjointe relative à l'acquisition des parcelles et aménagements

Il est précisé que les deux régimes d'enquêtes (régime A de DUP et en
particulier du Cannet - Hôtel de Ville - 20, Boulevard Sadi Carnot - 06100 CANNET - du lot
12 jours consécutifs, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux heures d'ouverture
de la Mairie à 14h00.

Pendant toute la durée des enquêtes, des observations pourront être recueillies sur les
publics, à l'entrée de ville à l'adresse indiquée ci-dessus ou ailleurs, par correspondance,
l'heure de clôture des enquêtes, soit le mercredi 19 avril 2023 à 18h00. Ces observations seront

Mme Marie-Claude CHAMBOREDON, architecte en chef, consultante, en service, diligentera
ces enquêtes, recevra les observations du public, en mairie principale du Cannet
06100 CANNET, dans les conditions suivantes :

- lundi 3 avril 2023 de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 18h00
- mardi 11 avril 2023 de 9h30 à 12h30
- mercredi 19 avril 2023 de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 18h00

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois, à compter de la date d'expiration de la
consultation sur l'utilité publique du projet, au préfet des Alpes-Maritimes, pour une copie sera
du Cannet, pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Ces documents pourront également être demandés à la préfecture des Alpes-Maritimes (service
des affaires foncières et de l'urbanisme) et des coordonnées sur le site internet des services de l'Etat
et/ou sur le site : mairieducannet.fr - alpes-maritimes.gouv.fr - publirights.com - alpes-maritimes.gouv.fr

Le préfet des Alpes-Maritimes est facultativement compétent pour, à l'issue des enquêtes publiques, et
constatée des parcelles nécessaires à sa réalisation.

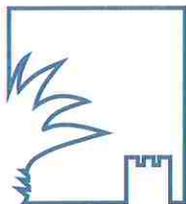
Notification de dépôt du dossier d'enquête préalable, en mairie du Cannet, est faite aux propriétaires
avec demande d'avis de réception, par l'exploitant.

A l'issue de l'enquête préalable, dans un délai de 30 jours, le commissaire enquêteur établira
provisoirement de la consultation et ses conclusions inscrites sur l'exploitant des parcelles concernées.

Publié en vertu

En application des articles L311-2 et L311-3 du code de l'urbanisme pour cause d'utilité publique, le
LES PERSONNES INTERESSEES ALORS QUE LE PROPRIETAIRE, L'EXPLOITANT, LES FERMIERS, LES
ONT DROIT D'ENQUETES PUBLIQUES D'URBANISME ET CELLES QUI PEUVENT RECLAMER
LE SAIRE COMMUNALE A L'EXPROPRIATION, DANS UN DELAI DE 10 JOURS A COMPTER DE CEUX
D'EXPOSITION PRÉVUS DES ARTICLES PRÉCÉDENTS, D'EXERCER TOUS DROITS A L'ÉGARD DE

Sur à 14h00 h



LE CANNET CÔTE D'AZUR

Direction Départementale de la Protection
des Populations
Environnement
Cadam
147 Bd du Mercantour
06286 NICE CEDEX 3

Le Cannet, le 23 Mars 2023

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

Le Maire de la Ville du Cannet certifie que l'avis d'enquête publique relative à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concernant le projet de réhabilitation et création de logements sociaux au sein du bâtiment A de la résidence Château des artistes, 8/10 chemin de Garibondy, ainsi que la notification adressée à Monsieur Luis Ricardo REQUENA NIETO, a bien été mise en affichage :

- à l'Hôtel de Ville du Cannet,
- en Mairie annexe de Garibondy
- en Mairie annexe de Rocheville

du jeudi 23 mars 2023 au mercredi 19 avril 2023 inclus

Le Maire

Yves PIGRENET

observation n°1

Dossier REQUENA C/ ETAT

Monsieur Luis Ricardo REQUENA NIETO, domicilié le Paradisio, 6B rue MERLE, 06400 CANNES, entend faire valoir ses observations dans le cadre du projet de réhabilitation et création de logements sociaux du bâtiment A de la résidence « *Le Château des Artistes* », 8/10 chemin Garibondy à Le Cannet.

La délibération du conseil municipal de la commune du Cannet du 21 mars 2021 a approuvé le projet de réhabilitation et création de logements sociaux du bâtiment A de la résidence « *Le Château des Artistes* », sollicitant du Préfet des Alpes-Maritimes le lancement des procédures d'utilité publique et de cessibilité à son bénéficiaire et l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la DUP et parcellaires.

Par arrêté du 10 février 2023, le Préfet des Alpes-Maritimes a prononcé l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe.

Monsieur REQUENA NIETO est propriétaire au sein de l'ensemble immobilier situé chemin de Garibondy, dénommé Château Résidence les Artistes, des lots n° 2 et 5, consistant, notamment, chacun en un appartement.

Un projet ne peut légalement être déclaré d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'il comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'il présente (C.E., 28 mai 1971, Ministre de l'équipement, rec. C.E., p. 409 ; CAA Nancy, 21 juin 2007, Cne de Heidwiller, n° 06NC00102 ; CAA Bordeaux, 29 juin 2006, Assoc. pour le respect des bois du Puy et de leur environnement, n° 02BX02599).

En d'autres termes, il faut que les inconvénients n'excèdent pas les avantages de la DUP.

Or, tel n'est pas le cas en l'espèce.

Selon la commune, l'intervention sur ce site s'inscrirait dans une politique de développement et d'amélioration de l'habitat, ainsi que dans un cadre plus vaste de requalification et d'embellissement du quartier de Garibondy.

Dans ce contexte, a été créé, par arrêté préfectoral du 28 avril 2017 une ZAD incluant la résidence le Château des Artistes, laquelle comprend 100 logements, répartis au sein de 8 bâtiments distincts.

La problématique du logement sur la commune du Cannet exprimée au I.2.2 de la notice explicative révèle, nonobstant la prétendue insuffisance de logements sociaux :

- depuis 2011, une diminution de la population, la commune comptant 41.612 habitants en 2012 ;
- parallèlement, une augmentation du nombre de logements : 25.920 en 2011 contre 26.188 en 2016 ;

Dès lors, existe un paradoxe avéré entre la diminution de la population et l'augmentation du nombre de logements disponibles, ce qui suggère une diminution des besoins en logements.

Il est affirmé, page 9 de la notice explicative, que « *le projet sur le bâtiment A de la résidence Château des Artistes répond à la demande et aux besoins spécifiques en logements sociaux sur la commune du Cannet ainsi qu'à une partie des objectifs fixés par la loi SRU* ».

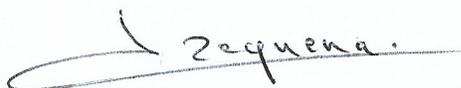
Les avantages attendus de l'opération sont exprimés au IV.1, page 19, de la notice explicative :

- la création de logements sociaux supplémentaires sur le territoire de la commune du Cannet, nécessaire à la commune pour remplir ses obligations au vu de la loi SRU et du plan local d'habitat de la CACPL ;
- la sécurisation du bâtiment concerné, qui est aujourd'hui confortée par une « *forêt d'états* », le maintien de l'îlot de police municipale, de lutter contre l'habitat indigne.

Pour autant, par rapport à l'éventuelle expropriation des appartements appartenant à Monsieur REQUENA NIETO, il n'apparaît pas que ceux-ci s'inscrivent dans le cadre d'un habitat indigne ou encore qu'ils soient concernés, au sens strict, par la « *forêt d'états* ».

La seule réhabilitation des constructions aurait permis, sans expropriation et dans des conditions équivalentes, d'atteindre les objectifs urbains et sociaux assignés à l'opération projetée.

Dans ce cadre, il est permis d'avancer que l'opération porte une atteinte excessive à la propriété privée et qu'elle représente un coût excessif de nature à la priver d'intérêt public par rapport à la propriété privée de Monsieur REQUENA NIETO.

 Requena.

Observation n° 2

HUBERT MICHE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Objet dossier d'enquête
préalable à la DUP

Le Cannet 19 AVRIL 2023

Après avoir lu le dossier Enquête
publique j'approuve totalement l'
intervention pour création de logements
sociaux ainsi que le maintien du bureau
de la Police Municipale absolument nécessaire
pour le maintien de la sécurité du quartier
AVIS TRES FAVORABLE

Hubert

observed at 13

J. SCHAUNANN Christian

[Redacted]
[Redacted]

06110 Le Cannet

Tel 06 16 67 82 07

Le Cannet
le 19 Avril 23

Objet: Demande d'expertise préalable à la JPK

Je le donner te création de logements
sociaux.

Je la présence de la police municipale
in situ qui a rétabli la sécurité
de ce secteur,

J'accueille de façon positive l'action
de la municipalité.

Je donne un avis favorable

Ch. Schumann

Observation n° 4
Lucky BARGIN

Le 19. Avril 22.

[Redacted]
[Redacted]

6110 Le Carnet

Dossier Enquet.
D 217.

Je suis d'accord pour que
soit inscrit une réhabilitation des
locaux à usage d'habitations.
pour des logements sociaux aux
château des artistes.

Deux fois la politique menée
par la municipalité sur ce site est
très sévère.

Donc avis favorable.

A. Bargin

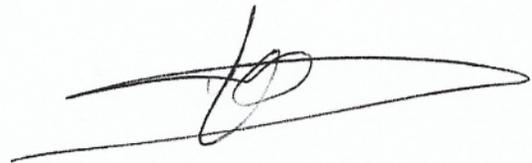
Observation n°5

M. LECLERCQ - Sébastien [REDACTED]

[REDACTED]
06100 Le Cannet

Le Cannet le 19 04. 2023

Objet : dossier d'enquête préalable à la DUP
Suite au dossier de l'enquête Publique
Pour l'intervention de logement social
et maintenir le Poste de Police Municipal
Pour garder la sécurité de la propriété
Je donne un avis Très favorable



Observation n°6

OLIVIER Angéline

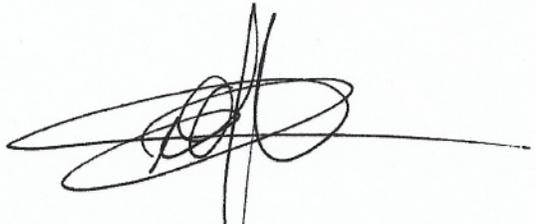
[REDACTED]

Le mercredi 19 avril 2023,

objet: Dossier d'enquête
préalable à la DUP

Madame, monsieur,

Après avoir pris connaissance du dossier, je déclare être en
faveur de l'installation de logements sociaux et au maintien
du poste de police.



Angéline OLIVIER

Observation n° 7

Mme Geivier J.K

le 18/06/202

[REDACTED]

[REDACTED]

06 110 le Cannet

Objet: Enquête préliminaire dossier DVP

Madame, Monsieur,

Suite à la lecture du dossier D.V.P. concernant

1. les logements sociaux

2. la Police Municipale de la ville.

Je suis très favorable sur ces deux points.



OTKHH

Observation n° 2

Nicole Chimento

06100 le Cannet

Objet: dossier d'emprête préalable à la DUP

le 20/04/2022

Après avoir lu le dossier d'emprête publique,
J'approuve l'intervention pour la création
de logements sociaux et surtout le maintien
du Service de la Police Municipale très
indispensable pour la sécurité de la résidence
Avis très indispensable, favorable.



Observation n° 9

M. et Mme WAHNER Roger

[REDACTED]

[REDACTED]

Propriétaire au Château des Artistes

Le 19 Avril 2023

Objet dossier d'enquête préalable à
la DUP

Après avoir lu le dossier d'enquête
publique. Nous sommes d'accord
sur l'intervention pour la création
de logements sociaux et surtout
le maintien des Bureaux de la
Police Municipale indispensable pour
la sécurité de la Résidence
Nous donnons et Avis très favorable
et indispensable.

Wahner

Observation n° 10

Jedieu - Marie-Thérèse

Le Cannet.

dossier d'enquête
table à la DUP

Le Cannet 19 avril

Après avoir lu le dossier Enquêtes
publique j'approuve totalement
l'intervention pour création de logements
ainsi que le maintien du bureau
de la Police Municipale absolument nécessaire
au maintien de la sécurité du quartier

AVIS TRÈS FAVORABLE

Jedieu



Le Cannet, le 2 mai 2023

Madame Marie-Claude CHAMBOREDON
Commissaire Enquêtrice

Par mail [REDACTED]

FL/ML

Affaire suivie par le Service de la Direction Générale (04.92.18.22.50)

Objet : Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique – Résidence Château des Artistes

Référence TA : E2300004/06

Madame la Commissaire Enquêtrice,

L'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique pour le bâtiment A de la Résidence « Château des Artistes », s'est clôturée le 19 avril 2023 à 18 heures.

J'accuse réception de votre procès-verbal, dans lequel vous faites état de plusieurs questions dont les réponses vous seront exposées ci-dessous :

1) Concernant le maintien du poste de police :

Le poste de police municipale sera maintenu à l'issue de l'opération. Il s'agit d'une demande récurrente des administrés résidents au sein de la Résidence « Château des artistes », mais également des habitants du quartier, comme en témoignent les différents avis favorables au projet.

En effet, pendant des années, ce bâtiment a fait l'objet d'un climat d'insécurité avec notamment de multiples dégradations, occupations illicites et fait délictueux. Il s'agissait d'une véritable zone de non droit.

La Ville a été alertée à de nombreuses reprises par les copropriétaires de la situation et, elle a dû faire intervenir les forces de police pour rétablir le calme. Ainsi, les forces de police municipales et nationales ont pu mener diverses opérations permettant d'évacuer les occupants illicites et de mettre fin aux trafics en tout genre.

Aussi, le maintien du poste de police est aujourd'hui nécessaire afin de préserver la sécurisation du bâtiment concerné. Néanmoins, il est prévu que sa surface diminue, passant de 80 m² actuellement à une surface de 26 m².

L'effectif des policiers municipaux attaché à ce poste n'est pas encore établi à ce stade. Il dépendra de la demande des administrés et du niveau de sécurité des lieux.

2) Concernant le nombre de logements sociaux dont la Ville doit s'acquitter dans le cadre de la loi SRU :

Depuis 2018, la population totale du Cannet ne cesse d'augmenter. Conformément aux chiffres transmis par l'INSEE, au 1er janvier 2018, elle était de 42 016 habitants. Au 1er janvier 2023, elle s'établit à 42 524.

Concernant le parc de logements, en 2020, la Commune comptait 22 669 résidences principales et, 22 910 en 2021, soit une très faible augmentation.

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain, dite loi « SRU », impose aux communes de plus de 3 500 habitants **de disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.**

Au 1er janvier 2019, la Ville disposait de 1 824 logements locatifs sociaux. Au 1er janvier 2022, elle en possède désormais 1 941, soit une augmentation en 3 ans de seulement 117 logements.

En conséquence, la Commune a aujourd'hui un **taux de réalisation de 9,87 % par rapport aux objectifs de la loi SRU**. Au 1er janvier 2021, le nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre ce taux de 25 % était de **3 864 logements**.

3) Concernant l'état de danger du bâtiment A de la résidence Château des Artistes :

Compte-tenu du danger que représentait l'état du bâtiment A, une procédure de péril imminent a été mise en place en 2018 par la Commune.

Un expert avait été désigné en urgence par une ordonnance du Tribunal Administratif de Nice en date du 13 juillet 2018, afin de constater les désordres provoqués notamment par une infiltration d'eau et le pourrissement des poutres situées sur la dalle du premier étage du bâtiment A.

Dans son rapport, l'expert a fait état d'une fracture constatée sur le mur du palier du premier étage, fracture qui avait été engendrée par la démolition du mur qui se trouvait devant la cage d'escalier. **L'expert a conclu à l'existence d'un péril ordinaire**. Une forêt d'étais a alors été mise en place au sein du bâtiment A afin de sécuriser les lieux.

Cependant, depuis la pose d'étais, les travaux définitifs n'ont jamais été réalisés. Aucun accord n'a pu être trouvé avec Monsieur Requena, propriétaire des 2 lots restants. La stabilisation du plancher n'est donc à ce stade toujours pas terminée.

4) Concernant l'état des appartements de Monsieur Requena :

Monsieur REQUENA ne nous a jamais laissé visiter les appartements dont il est propriétaire. Aussi, nous ne pouvons attester du caractère indigne ou non de ses logements.

Il est à noter cependant, que dans son rapport d'expertise, l'expert faisait état de désordres au sein même de l'appartement de Monsieur Requena. Il a notamment estimé que le plancher était en surtension ce qui risquait de provoquer son effondrement, d'où la pose d'étais.

De plus, l'accès aux appartements de Monsieur Requena constitue déjà un risque pour les occupants de ce bâtiment. En effet, un étagage métallique se trouve installé à environ un mètre devant la volée d'escalier.

5 et 6) Concernant la possibilité pour la Commune d'acquérir des logements en vente

En matière de production de logements sociaux ; il existe aujourd'hui d'autres méthodes que la construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe.

La loi SRU a profondément modifié le mode d'entrée des logements dans le parc social de la Commune. L'obligation d'atteindre un taux minimal de logements sociaux a contraint la Commune à se tourner vers des modes alternatifs de production.

La transformation de patrimoine existant en logement social constitue aujourd'hui un axe de développement pertinent en regard des évolutions sociétales et législatives (sobriété foncière, revitalisation, rénovation, etc.).

Ainsi, lorsque la Commune décide d'acquérir des appartements en vente, c'est uniquement dans le but de les revendre par la suite à des bailleurs sociaux qui eux, créeront des logements locatifs sociaux après soit, la démolition et la reconstruction de l'immeuble soit, après avoir procédé à d'importants travaux.

Cependant les opportunités sur le marché de l'immobilier pour mettre en œuvre ce type d'actions sont particulièrement limitées. L'avantage principal de l'acquisition du bâtiment A de la résidence « Château des artistes » est que la Commune est déjà propriétaire de 80 % de la superficie du bâtiment. Nous prévoyons ainsi de pouvoir y créer environ 7 à 10 logements locatifs sociaux.

L'acquisition d'appartements en vente au sein de la Commune, qui seraient dans un état « normal » serait nécessairement plus coûteuse pour la Ville et, n'aurait aucun intérêt financier pour les bailleurs.

D'un point de vue économique et financier, les bailleurs sociaux ne sont intéressés que par l'acquisition de plusieurs logements situés sur une même parcelle foncière. L'acquisition d'appartement individuel, à un coût généralement élevé, n'aurait aucun intérêt financier pour eux.

Enfin, la Commune participera à cette opération en versant au bailleur social, une subvention foncière par appartement.

7) Concernant les propositions de relogement

A ce jour, Monsieur REQEUNA ne nous a transmis aucun acte justifiant du caractère légal de l'occupation des appartements qui lui appartiennent.

Nous l'invitons donc à nous transmettre les baux en cours.

Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire,
Le Conseiller Municipal Délégué,

Atan GARRIS