

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Document N° 2 :

CONCLUSIONS MOTIVÉES

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

**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**

1. Rappel du projet

Le projet vise la création de 7 logements sociaux dans le bâtiment A de la résidence « château des Artistes » située au 8/10 chemin de Garibondy, commune du Cannet. La commune 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.

La résidence « Château des Artistes » ancienne résidence hôtelière a été transformée en 2015 (suite à une liquidation judiciaire) en copropriété comportant 100 logements répartis dans 8 bâtiments distincts.

Un climat d'insécurité s'est progressivement installé dans cette copropriété avec de multiples dégradations, d'occupations illicites, de faits et de commerces délictueux. Aussi les copropriétaires ont sollicité l'intervention de la Ville.

Les forces de police nationale et municipale ont mené une opération afin de mettre fin aux occupations illicites et aux trafics en tous genres.

Le bâtiment A est le plus dégradé de la résidence .

Grâce à la création d'une ZAD, la Ville, via l'Établissement Public Foncier PACA a pu acquérir la majorité des lots constituant ce bâtiment dont la totalité du rez de chaussé où est implanté un poste de police municipale. Actuellement la Ville est propriétaire de tous les locaux du rez-de-chaussée et de 4 appartements acquis à l'amiable. Ils sont libres de tout occupant en attendant la réalisation du projet envisagé.

Seuls 2 lots (n°2 et n°5) appartenant au même propriétaire ne sont pas en possession de la ville.

Pour permettre la réalisation du projet, la commune du Cannet doit maîtriser la totalité de l'assiette foncière du bâtiment A.

: 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

En absence d'accord amiable avec le propriétaire concerné, la ville du Cannet a décidé de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique . Une enquête parcellaire a eu lieu conjointement à la première enquête.

Les conclusions de ce document concernent uniquement l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

2. Déroulement enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 3 avril 2023 au 19 avril 2023 conformément à l'arrêté préfectoral en date du 10 février 2023.

Les permanences ont eu lieu 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.

3. Analyse du commissaire enquêteur en vue des conclusions

3.1. Sur la publicité de l'enquête.

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

3.2. Sur le dossier de l'enquête

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

Le dossier d'enquête préalable à la D.U.P. comportait les éléments réglementaires et permettait de bien comprendre les enjeux du projet.

3.3. Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée comme prévue.

3.4. Sur les dires du public et les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage.

9 observations étaient favorables au projet. L'argumentation était basée sur la sécurité apportée par la présence de la police municipale sur le site du projet, et pour 8 d'entre elles sur l'intérêt de la construction de logements sociaux. Les réponses apportées par la mairie concernant le maintien du poste de la police vont dans le sens des attentes du public qui s'est exprimé.

Une seule observation était défavorable au projet : celle de Monsieur Requena propriétaire des 2 lots concernés par l'expropriation .

4. Récapitulatif des éléments du projet

Le tableau ci-dessous reprend les éléments caractérisant la situation actuelle et les modifications apportées par le projet.

4.1. Comparaison entre la situation actuelle et la situation attendue

Situation actuelle	Situation proposée
Le bâtiment A de la résidence « château des Artistes » est très délabré à l'intérieur : nécessité d'étais pour conforter le plancher du 1 étage.	L'ensemble du bâtiment sera sécurisé.
Le bureau de la police municipale a une surface de 80m ² .	Le bureau de la police municipale aura 26 m ² .
La ville a en sa possession la totalité du rez-de-chaussé et 4 des 6 appartements.	L'acquisition des lots n°2 et 5 est nécessaire.
2 appartements sont occupés.	7 appartements seront occupés.

4.2 Inconvénients/Avantages de l'opération

Suite à l'étude du dossier et des réponses de la Mairie aux contributeurs, j'ai pu établir un autre tableau analysant les avantages et les inconvénients du projet par rapport, entre autre, à d'autres projets possibles.

Cette approche permet de dégager l'utilité publique ou non , du projet.

Inconvénients de l'opération	Avantages de l'opération/Mesures limitant les inconvénients
Nuisances liées à l'opération	Pas d'impact sur les milieux physique, biologiques, humain et sur le paysage et le patrimoine.
Nuisances liées aux travaux.	Sécurisation des habitations, des personnes, des secours. La pose d'étais a été nécessaire pour sécuriser le bâtiment. Actuellement l'accès même aux appartements de monsieur Requena constitue un risque pour les occupants : un étagage métallique se trouve installé à environ un mètre devant la volée d'escalier. Maintien des fonctions urbaines pendant les travaux. Engagement du maître d'ouvrage pour réduire les nuisances causées aux riverains, et pour réduire, recycler les déchets, etc.
Diminution de la taille du bureau de police municipale.	Le bureau passe de 80 m ² à 26 m ² mais vu le nombre de policiers présents en même temps, cette taille sera suffisante. Le poste de police municipale est maintenu, comme le demande les habitants.
Une expropriation est indispensable afin de réaliser le projet.	Sur les 5 logements deux lots seulement feront l'objet d'une opération de ce type, un accord à l'amiable ayant été possible avec les autres propriétaires. Cette expropriation permettra à la ville d'avoir la maîtrise foncière du bâtiment et de mettre en œuvre la création de logements sociaux. La commune 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

Coût de l'opération.	<p>son parc de résidences principales à échéance 2025. Ce projet permet la création de 7 logements sociaux</p> <p>La ville possède déjà la majorité des lots constituant ce bâtiment dont la totalité du rez de chaussé où est implanté un poste de police municipale .</p> <p>L'acquisition d'appartements en vente au sein de la commune serait plus coûteuse pour la ville et n'aurait aucun intérêt financier pour les bailleurs sociaux qui 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.</p>
----------------------	--

5. Mon avis en temps que commissaire enquêteur

Au vu de ce tableau les avantages de ce projet :

- sécurité des habitants avec la sécurisation du bâtiment ;
- maintien de la police municipale ;
- La ville a déjà en sa possession la totalité du rez-de-chaussé et 4 des 6 appartements ;
- création de 7 logements sociaux ;
- opération s'inscrivant dans les objectifs de la loi SRU ;
- seul projet pouvant intéresser les bailleurs sociaux ;
- coût de l'opération par rapport à d'autres projets

sont globalement plus importants que l' inconvénient inhérent à cette opération (2 lots soumis à l'expropriation).

Aussi, en tant que commissaire enquêteur, j'émet

Un avis favorable

A la Déclaration d'Utilité Publique du projet concernant la création de logements sociaux au sein de la résidence « Château des artistes ».

Fait à Nice le 14 mai 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lambard', is written over a light blue rectangular background.

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR