

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

DOCUMENT 2 bis

CONCLUSIONS MOTIVÉES

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique parcellaire conjointe 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. Afin de rendre possible cette une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été diligentée. L'enquête parcellaire a eu lieu conjointement à la première enquête.

Les conclusions de ce document concernent uniquement l'enquête parcellaire.

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 personne concernée par l'expropriation envisagée a été informée par lettre recommandée avec accusé 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 retournée, 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 à ces courriers mais il est venu lors de ma dernière permanence. Il a déposé une lettre et une copie d'un jugement de la cour administrative d'appel de Bordeaux, 5^{ème} chambre (formation à 3) 18 novembre 2014.

Une lettre recommandée avec accusé de réception datée 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.

3.2. Sur le dossier de l'enquête

La chemise consacrée à l'enquête parcellaire était constituée par:

Le plan parcellaire qui montrait bien la situation des lots concernés par l'enquête publique.

L'état parcellaire répertoriait l'ensemble des copropriétaires du bâtiment A concerné par le projet :

-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 étaient 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 était 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 était présenté dans le document état parcellaire.

Le dossier comportait tous les documents prescrits pour les enquêtes parcellaires.

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.

Aucun dire ne concernait l'enquête parcellaire.

4 Mon avis en temps que commissaire enquêteur

Le propriétaire des lots n°2 et 5, objets de l'expropriation n'a pas reçu la première lettre recommandée (retour en mairie) la seconde a bien été réceptionnée en date du 20 mars 2023. Ce propriétaire n'a pas rempli le formulaire que la mairie lui a adressé. Il est venu lors de ma dernière permanence, le 19 avril 2023, pour contester l'utilité publique du projet envisagé.

Le syndic de la copropriété a répondu au formulaire adressé par la mairie.

Dans la lettre adressée à Monsieur REQUENA, il était rappelé qu'en vertu des articles L311-2 et R311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il devait appeler ses locataires ou autres titulaires de droit et faire connaître dans le délai d'un mois, les fermiers, locataires, les personnes ayant des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes.

Les locataires n'ont pas pu être identifiés(Monsieur REQUENA n'a jamais fourni les baux) et donc n'ont pas pu être avertis directement.

Au vu de ces éléments et étant donné que :

- D'une part, après analyse de la situation, j'ai émis un avis Favorable à la D.U.P. relative à la création de logements sociaux à la résidence « Château des Artistes » commune du Cannet,
- D'autre part, que l'enquête parcellaire établit clairement que le bien visé par ladite enquête est effectivement situé dans l'emprise du projet et la surface de ce bien correspond à celle des travaux nécessaires pour le réaliser,
- De plus, les propriétaires ont bien été identifiés, le syndic représentant la copropriété a répondu, le propriétaire des lots soumis à expropriation est venu lors de ma dernière permanence,
- L'information de ces derniers s'est faite dans de bonnes conditions,

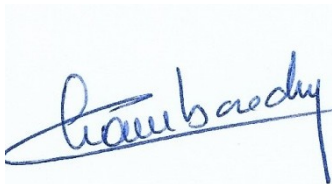
J'émet

Un avis favorable

A l'enquête publique parcellaire conjointe relative à l'acquisition des lots n° 2 et 5 nécessaire à la création de logements sociaux au sein de la résidence « Château des Artistes » au Cannet.

Fait à Nice le 14 mai 2023

Marie-Claude CHAMBOREDON

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

Commissaire Enquêteur