

## **DUP LE NERVAL A CREIL**

### **AVIS ET CONCLUSIONS**

#### **DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Jacqueline LECLERE**

## **SOMMAIRE**

### **I – LES CONCLUSIONS MOTIVÉES**

<b>a) Objectifs du projet</b>	<b>page 2</b>
<b>b) Les raisons qui ont motivé ce projet</b>	<b>page 2</b>
<b>c) La procédure d'enquête</b>	<b>page 3</b>
<b>d) Le déroulement des permanences</b>	<b>pages 3 et 4</b>
<b>e) L'analyse bilancielle</b>	<b>page 4</b>
<b>f) Motivation de l'avis</b>	<b>pages 4 et 5</b>

### **II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**page 6**

## I - LES CONCLUSIONS MOTIVÉES

### a) Objectif du projet

**La procédure d'expropriation porte sur l'immeuble situé au 18/20 rue Gérard de Nerval à Creil, d'une emprise au sol de près de 2.867 m<sup>2</sup>, bâti sur deux sous-sols, un rez-de-chaussée et un étage, situé sur la parcelle cadastrée section BE n°341 de 4.567 m<sup>2</sup> de surface.**

Le projet est d'acquérir l'immeuble pour créer une réserve foncière.

La démolition de l'immeuble est envisagée et le projet n'est pas encore bien défini –

Il est destiné à répondre aux axes du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et au programme NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) :

- ouvrir le quartier sur la circulation piétonne réalisée dans le cadre du Plan de Renouvellement Urbain « la traverse »,
- permettre la libération du foncier pour la création de nouveaux équipements ou le développement d'opérations participant à la diversification de l'habitat engagée sur le quartier dans le cadre du Plan de Renouvellement Urbain,
- Recentrer l'activité commerciale sur un seul pôle, le pôle Dunant, voisin du Pôle Nerval.

### b) Les raisons qui ont motivé ce projet

L'immeuble est classé en Établissement Recevant du Public (ERP),

Il recevait 10 commerces avant qu'en février 2017 un incendie ne se déclare dans le supermarché situé à l'étage, et endommage la structure ainsi que la toiture du bâtiment.

Il a alors été constaté que la copropriété n'était plus administrée depuis 2011.

Cet immeuble est fermée depuis avril 2018 du fait du non respect des règles de sécurité incendie constaté par la commission communale de sécurité.

Le toit est amianté.

En l'absence de syndic, l'immeuble est géré par un administrateur judiciaire depuis juin 2017, rendant difficile la réalisation de travaux de rénovation et de mise en conformité pour des raisons notamment financières. Les copropriétaires ne répondent pas à l'appel de fonds nécessaires au désamiantage notamment.

Cet immeuble se dégrade depuis plus six ans et la ville craint qu'il fasse l'objet de différents vandalismes ou squattes.

Par ailleurs, il est situé dans un quartier réhabilité et agrémenté d'espaces verts. La ville souhaiterait poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants en créant cette réserve foncière.

### **c) La procédure d'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée du 12 juin 2023 au 30 juin 2023 soit sur 19 jours consécutifs.

Trois permanences de trois heures ont été décidées avec le porteur et l'organisateur du projet.

La publicité a été largement et réglementairement effectuée.

Les copropriétaires ont été avisés par voie d'huissier dès le 24 mai 2023. Les courriers non retirés ont été affichés en mairie.

### **d) Le déroulement des permanences**

J'ai reçu 203 personnes lors de ces trois permanences qui n'ont pu être menées autrement qu'en organisant des réunions à chacune d'entre elles.

125 personnes ne parlant pas toutes le français, ont simplement signé.

75 ont déposé sur le registre pour un total de 88 observations.

3 personnes ne se sont pas exprimées.

Le public qui s'est déplacé est constitué de riverains, salariés des anciens commerces, anciens commerçants et quelques copropriétaires.

Les personnes sont restées dans la salle pendant toute la durée des permanences,

La municipalité a souhaité la présence d'un médiateur lors de mes permanences.

Dans la mesure où les copropriétaires ne se sont pas déplacés en nombre, j'ai organisé une réunion supplémentaire pour les entendre. Un ancien commerçant les a invités à répondre à cette participation. Six seulement (sur 16) ont accepté de se rendre à cette réunion. Ils étaient accompagnés des anciens commerçants et anciens salariés.

Ils souhaitent réaliser les travaux avec leurs artisans. Ils contestent le montant des appels de fonds et demandent que d'autres devis soient réalisés. Ils estiment ne pas avoir reçu d'aide efficace de la part de la municipalité et/ou de l'administrateur judiciaire. Ils veulent rouvrir leurs magasins.

#### **Ils ont noté et signé au registre :**

*« La réunion des propriétaires s'engage à fournir la liste des pièces nécessaires au dossier pour la régularisation de la situation du bâtiment commercial rue Gérard de Nerval. Nous nous engageons à apporter des devis et des solutions afin que nous puissions résoudre la situation des commerçants, Notre dossier sera appuyé par notre avocat, par notre architecte et tous les responsables de notre dossier. »*

Très contrarié, le public souhaitait une prolongation d'enquête afin de constituer un dossier et pour que je reçoive un architecte.

Je n'ai pas adhéré à leur demande dans la mesure où durant toutes les permanences, j'ai entendu que les personnes concernées avaient travaillé à la réalisation d'un dossier tout au long de ces 6 années et que le président des commerçants me l'apporterait le 30 juin, jour de la dernière permanence.

Le 30 juin, le président et copropriétaire me dit que le dossier ne me sera remis que la semaine suivante.

Ma réponse négative (L'enquête publique était terminée) l'a surpris et après avoir posé une vingtaine d'observations sur le registre, il est parti en disant qu'il déposerait le dossier à la préfecture et qu'il convoquerait la presse.

L'architecte avait, par ailleurs, toute latitude pour m'adresser un mail ou un courrier durant ces 19 jours.

### **e) L'analyse bilancielle**

Établie sur 4 critères

L'étude EPARECA (Établissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux) qui a posé le problème de l'étude de marché notamment défavorable au rétablissement de ces commerces ;

L'intérêt général en matière d'environnement sanitaire et paysager ;

Le blocage de la situation dans la mesure où les copropriétaires refusent de répondre à l'administrateur judiciaire ;

Dans ces conditions, le coût d'une remise aux normes sécuritaires, environnementales, sanitaires dépasse largement l'indemnisation des propriétaires établie par les domaines,

Cette analyse est favorable à la DUP.

### **f) Motivation de l'avis**

Cette étude soulève des questions qui relèvent de l'humain :

Toutes ces personnes ont subi un préjudice moral et financier – Seuls les copropriétaires seront indemnisés alors qu'ils n'ont pas répondu aux levées de fonds sollicitées par l'administrateur judiciaire.

La municipalité a expliqué, à plusieurs reprises, qu'elles étaient les démarches nécessaires pour faire avancer les demandes d'autorisation de travaux mais, il est indéniable que cette population très intelligente ne maîtrise pas forcément toutes les règles administratives françaises.

J'ai senti un désarroi notable qui va au-delà de la victimisation et c'est vrai qu'on ne peut que rester dans l'empathie avec une forte envie de les aider ;

### Néanmoins

Cette situation dure depuis la fermeture soit avril 2018. Les copropriétaires ont, selon moi, fait preuve de beaucoup de laxisme et ont sans doute espérer une aide qu'ils n'ont pas eue.

L'immeuble que je n'ai pu visiter que de l'extérieur puisque fermé, est fortement dégradé.

Le désamiantage n'est pas réalisé les fonds n'ayant pas été levés.

Le bâtiment d'une emprise au sol de près de 2.867 m<sup>2</sup> ne correspond pas au paysage environnant ni au projet d'améliorer le cadre de vie des habitants, voulu par la ville.

Un des axes du SCoT du Grand Creillois est de redynamiser le noyau urbain en le délivrant de ses friches, en le repeuplant et y recréant un tissu mixte où les habitants pourront à la fois habiter, travailler et consommer : cette mixité fonctionnelle retrouvée permettra de limiter les déplacements ;

La municipalité a répondu au procès verbal des observations intégralement et une réponse m'a particulièrement interpellée :

**Les commerçants peuvent se rapprocher du service commerce de la Ville pour un accompagnement dans leur recherche de nouveaux locaux.**

## II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je donne un avis **FAVORABLE** à la procédure de déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet de création de réserve foncière – rue Gérard de Nerval , située dans le quartier Rouher – immeuble Le Nerval – à Creil

A Creil le 28 juillet 2023

Jacqueline Leclère

Commissaire Enquêteur

