

Procédure de déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet de création d'une réserve foncière – rue Gérard de Nerval située dans le quartier Rouher à Creil (60) – Immeuble LE NERVAL -

RAPPORT DE LA D U P

LE NERVAL à CREIL

Enquête publique du 12 juin 2023 au 30 septembre 2023
Décision n°23000031/80
Commissaire Enquêteur : Jacqueline Leclère

SOMMAIRE

Lexique	Page 3
---------	--------

GENERALITES

Cadre général du rojet	Page 4
Motif de l'enquête	Page 4
Administrateur judiciaire/Mission de l'administrateur judiciaire	Pages 4 – 5
Objet de l'enquête	Page 5

ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Désignation du commissaire enquêteur	Page 6
Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	Page 6
Remise du dossier	Page 6
Réunions et visite du site	Pages 6 – 7

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Nature du projet	Page 7
Composition du dossier	Pages 7 – 8
Textes juridiques	Page 9
Publicité	Page 9
Dates de permanence	Page 9
Réunion avec les propriétaires le 24 juin 2023	Pages 9 – 10
Clôture de l'enquête	Pages 10 – 11
Comptabilisation des observations	Page 11

RÉPONSES DE LA VILLE AU PV DES OBSERVATIONS

Documents remis au Commissaire Enquêteur durant l'enquête	Pages 12 à 25
Documents annexés au présent courrier	Page 26
	Page 27

ANALYSE BILANTIELLE DE L'UTILITÉ PUBLIQUE

Étude Eparéca	Page 28
Intérêt général	Page 29
La situation est bloquée	Page 29
Le coût	Page 30

ESTIMATION DES DOMAINES – PROROGATION

	Page 31
--	---------

LEXIQUE

ACCMR : Association Cultuelle et Culturelle des Musulmans du plateau

ACSO : Agglomération Creil Sud Oise constituée de 11 communes avec plus de 83.000 habitants

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

ARS : Agence Régionale de Santé

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EPARECA / Établissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux

ERP Établissement Recevant du Public

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain – voir page 17 du dossier

PRU : "Plan de Rénovation Urbain

QPV : Quartier de Politique de la Ville

SCoT : Schéma de cohérence territoriale

SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours

I – GENERALITES

- Le cadre général du projet

Cette étude porte sur l'immeuble situé au 18/20 rue Gérard de Nerval à Creil, d'une emprise au sol de près de 2.867 m², bâti sur deux sous-sols, un rez-de-chaussée et un étage, situé sur la parcelle cadastrée section BE n°341 de 4.567 m² de surface.

- Le motif de l'enquête

L'immeuble est classé en Établissement Recevant du Public (ERP), en février 2017 - Un incendie s'est déclaré dans le supermarché situé à l'étage, et a affecté la structure ainsi que la toiture du bâtiment.

A l'occasion de cet événement, il a été constaté que la copropriété n'était plus administrée, et ce depuis 2011.

Ancien garage, ce bâtiment a connu de multiples transformations et a accueilli des commerces, des logements, des parkings et des associations culturelles.

La Ville se trouve aujourd'hui confrontée à un immeuble avec toutes les caractéristiques d'une copropriété dégradée qui pose un réel problème de sécurité et de salubrité publiques pour le quartier.

La fermeture du bâtiment a été notifiée aux propriétaires par arrêté du 4 avril 2018 après que la commission communale de sécurité, diligentée par le Maire en février 2018 pour contrôler le respect des normes de sécurité incendie dans un ERP, ait mis en évidence des infractions majeures au règlement de sécurité incendie.

- L'administrateur judiciaire

Face à la gravité de la situation (insalubrité) et aux risques attachés, la compagnie AXA a sollicité la désignation d'un administrateur provisoire pour permettre la représentation du syndicat, la mise en œuvre de mesures conservatoires et engager les travaux de réfection de la toiture.

En l'absence de Syndic, le Tribunal de Grande Instance a désigné en juin 2017 un administrateur judiciaire avec pour objectifs de réorganiser la gestion de la copropriété et de faire réaliser les travaux de remise en état.

- La mission de l'administrateur judiciaire

-Prendre les mesures au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété et au retrait de l'amiante ainsi qu' à la gestion des conséquences de l'incendie, avec tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale, *à l'exception de ceux prévus aux paragraphes a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que les pouvoirs du conseil syndical et du syndic.*

-Administrer la copropriété et prendre toutes mesures imposées par l'urgence.

-Convoquer l'Assemblée Générale des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic avant l'expiration de sa mission.

L'administrateur judiciaire désigné pour la gestion de la copropriété a tenté à maintes reprises de solliciter des appels de fonds auprès des propriétaires, afin de réunir les sommes nécessaires au financement des travaux et de sa mission, en vain, dès lors que :

- une partie des propriétaires, les plus importants, ne souhaitent toujours pas agir dans le cadre collectif d'une copropriété et estiment pouvoir répondre à leurs obligations en ne finançant que les travaux portant sur leurs parties privatives, en contradiction avec les avis et préconisations du SDIS ;
- certains copropriétaires se disent en incapacité de réunir les fonds demandés sur la base de leurs tantièmes ;
- la mission de l'administrateur judiciaire est globalement rejetée ou incomprise par la majorité des copropriétaires

La copropriété se trouve dans une situation de blocage, laissant la toiture incendiée et amiantée en l'état malgré les mises en demeure de la Ville ainsi que celles de l'ARS.

- L'objet de l'enquête

Le bâtiment LE NERVAL est situé sur un secteur du quartier Rouher identifié dans l'étude de programmation urbaine réalisée dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU comme secteur restant à restructurer.

L'acquisition du bien déqualifié, dont la démolition est envisagée, a été préconisée de manière à :

- ouvrir le quartier sur la circulation piétonne réalisée dans le cadre du PRU1 « 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 PRU1,
- finaliser le projet de renouvellement urbain engagé autour de la polarité commerciale Dunant dans le cadre du PRU

Le SCoT du Grand Creillois se décline en trois axes principaux parmi lesquels -

-Protéger les espaces boisés et les zones naturelles : la réappropriation des rives de l'Oise constitue un enjeu fort afin de doter les communes du SCoT d'un réseau de liaisons douces dans la continuité du schéma régional d'aménagement et de développement durable ;

-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 ;

- Cibler l'activité économique afin que le territoire dispose d'un foncier adéquat pour permettre le développement des entreprises locales et l'accueil de nouvelles activités.

Le NPNRU est un programme d'envergure nationale dont bénéficieront les habitants des quartiers qui connaissent des difficultés (logements, accès aux services publics, transports...). Ce périmètre défini comme prioritaire regroupe le quartier du Moulin, les Cavées et le **quartier Rouher**, et bénéficie d'un soutien de l'ANRU. Le projet améliorera la vie quotidienne de plus de 19.000 creillois vivant sur le territoire des Hauts de Creil grâce à la transformation urbaine de leur cadre de vie. Il intègre également l'ensemble des enjeux liés à l'emploi, à l'économie, à la cohésion sociale et à l'environnement.

II –

ORGANISATION DE L'ENQUETE

La désignation du commissaire enquêteur

par décision n°23000031/80 en date du 9 mars 2023, Monsieur BINAND – Vice-Président du Tribunal Administratif d'Amiens a désigné Madame Jacqueline LECLERE – retraitée – en qualité de commissaire enquêtrice pour 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 d'une réserve foncière – rue Gérard de Nerval, située dans le quartier Rouher – immeuble LE NERVAL – à Creil.

L'arrêté d'ouverture d'enquête

Par arrêté en date du 12 avril 2023, pour le Préfet et par délégation, Monsieur Sébastien LIME – Secrétaire Général – signe l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

La remise du dossier

Le 21 mars 2023, je me suis rendue à la Préfecture de Beauvais. Monsieur Guillon m'a remis le dossier.

Réunions et visite du site

Le 29 mars 2023, une réunion est organisée dans les locaux de l'urbanisme à Creil – Y participaient :

Madame MALLE – Responsable service foncier

Madame DAMAGNEZ – Directrice du pôle développement urbaine

Maître SEHILI – Avocat missionné

Monsieur GUILLON – Préfecture

Madame LECLERE – Commissaire enquêteur

Cette réunion a permis de présenter le dossier, de répondre à mes questions et de fixer les dates et horaires de permanences.

A l'issue de cette réunion, Madame MALLE m'a covoiturée jusqu'à la rue Gérard de Nerval et plus précisément au 18/20 où se situe l'immeuble LE NERVAL.

le 21 juin Madame LEHNER – Adjointe au Maire de Creil – a souhaité me rencontrer (entre les deux premières permanences). Cette réunion s'est tenue en présence de Madame MALLE et de Madame DAMAGNEZ.

Madame LEHNER a souhaité la présence d'un médiateur durant mes prochaines permanences.

Le 22 juin 2023 – Réunion avec Madame MALLE et Madame BABOURAM (responsable du service communal hygiène et santé) pour remise de documents et explications.

Le 23 juin 2023 : J'ai invité les propriétaires pour une réunion. 6 seulement se sont déplacés et avec eux des commerçants et des riverains pour un total de 28 personnes.

-

Le 27 juin 2023 - Réunion avec Madame MALLE et Madame WALFART – administrateur judiciaire AJASSOCIES –

Il était important de connaître l'opinion de l'administrateur judiciaire à propos des fonds qu'elle ne parvient pas à lever, du rejet des copropriétaires et de l'impossibilité d'accomplir sa mission.

le 30 juin 2023 Monsieur LE PAPE – Directeur Général des Services à Creil – a souhaité faire un point de la situation à l'issue de la dernière permanence.

Je lui ai fait part des difficultés que j'avais rencontrées et ai fixé la date de remise du PV.

III – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Nature du projet

Ancien garage, ce bâtiment a connu de multiples transformations et a accueilli des commerces, des logements, des parkings et des associations culturelles, jusqu'à sa fermeture par arrêté du 4 avril 2018, faisant suite à un incendie.

Cet immeuble en copropriété est dépourvu de syndic depuis 2011, et est géré par un administrateur judiciaire depuis juin 2017, rendant ainsi difficile la réalisation de travaux de rénovation et de mise en conformité pour des raisons notamment financières.

La Ville se trouve aujourd'hui confrontée à un immeuble avec toutes les caractéristiques d'une copropriété dégradée qui pose un réel problème de sécurité et de salubrité publiques pour le quartier.

Malgré les différentes mesures mises en œuvre pour mobiliser les copropriétaires de cet immeuble à réaliser des travaux, la Ville constate aujourd'hui une situation de blocage qui ne permet pas d'envisager une rénovation du bâtiment. Ce risque d'enlèvement de la situation fait l'objet d'un large consensus. Il a été souligné à maintes reprises par les services de l'Etat qui ont été associés aux démarches entreprises.

Cet immeuble est donc en passe de devenir à très court terme, une vaste friche désaffectée propice au vandalisme, à des occupations illégales, et ce à proximité de logements fraîchement réhabilités et d'espaces publics de référence créés sur le quartier dans le cadre du PRU.

Aussi, la Ville souhaite que le traitement de cette copropriété soit engagé au plus vite.

Composition du dossier

Le présent document constitue un dossier d'enquête dit « *simplifié* » portant sur l'article R.112-5 du code de l'expropriation comprend

- Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
- Une notice explicative ;
- Le plan de situation ;
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

En parallèle, une enquête parcellaire est menée sur l'immeuble à exproprier.

Documents remis au Commissaire Enquêteur durant l'enquête:

PVdeprisesdedécisionAJA26.08.2020
PVdeprisesdedécisionAJA28.04.2021 Courrier Ville à
AJA 18.05.2022
PVdeprisesdedécisionAJA21.01.2022
Rapport de mission AJA n°4 14.06.2021
Rapport de mission AJA n°6 15.06.2023
Relevé de compte AJA 2019à2023
Courrier Ville à Direccte 11.09.2017 Synthèse ville
au 06.02.2018
PV SDIS 14.10.2021
Note de situation Ville au 01.07.2019 Courrier Ville à
copropriétaires 04.04.2018
Courrier Villeà ARS 02.10.2017
Arrête du Maire 2018-129 de fermeture 04.04.2018
Arrête du Maire 2018-098 de mise en demeure 08.03.2018
Convocation ville à copropriétaires réunion du 09.05.2018
Courrier Ville à Sous-Préfet 28.08.2019
3 devis désamiantage 2019
Courrier Ville à copropriétaires exploitants 31.10.2018
PV commission communale de sécurité 14.02.2018
Rapport SOCOTEC 2017
Courrier Ville à Préfecture 11.09.2017
PV SDIS 10.12.2020
Courrier Ville à Mme BOUHENNA 06.07.2022
Courrier Ville à ACCMPR 10.09.2018
Convocation Ville à AJA réunion 06.03.2018
Avis SDIS 04.12.2018
Courrier Ville à AJA 04.04.2018
Constat police Municipale 13.03.2019
Liste des dossiers AT et DP déposés depuis incendie
Copies des arrêtés AT et DP
Significations par huissier des notifications d'ouverture d'enquête
Bordereau d'envoi au Maire pour affichage
Photo affichage
Annexes2. Protocole de préfiguration p67
Courrier AJA à avocat 09.05.2022
Courrier Ville à copropriétaire 17.02.2020
Récapitulatif des actions engagées

Les textes juridiques

Code de l'environnement : articles R.123-5 ; R 123-25 à R123-27

Code de l'expropriation : articles L110-1 ; R112-1 à R112-3 ; R.112-8 à R.112-27 ;112-1 à R112-24
R131- 1 et suivants ;

Code de l'urbanisme : articles L. 221-1 : L. 300-1

La publicité

Affichage en mairie place François Mitterrand ; en mairie annexe Rouher ; à la maison creilloise des associations ; à l'atelier d'urbanisme ; à la mairie annexe Moulin ; sur le panneau d'affichage place Carnot à Creil ; sur l'immeuble Le Nerval.

Parution dans deux journaux

Le Courrier Picard : 31 mai 2023 et 14 juin 2023

Oise Hebdo : 31 mai 2023 et 14 juin 2023

Les propriétaires ont reçu, par voie d'huissier, une notification d'ouverture d'enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire - Commune de Creil - les 24 mai 2023, 25 mai 2023 et 26 mai 2023.

Les courriers destinés aux propriétaires ont été remis à leur adresse actuelle. Les courriers non retirés sont affichés en mairie.

Les permanences

Le lundi 12 juin de 14h à 17h

Le samedi 24 juin de 9h à 11h30

Le vendredi 30 juin de 14h à 17h

la synthèse des observations portées sur le registre lors des permanences est jointe en annexe 3 du rapport. Le paragraphe clôture de l'enquête recense, sans les nommer, le nombre de personnes reçues et le climat de l'enquête publique.

La réunion avec les propriétaires le 24 juin 2023

Un ancien commerçant a proposé de rassembler les propriétaires pour une réunion. Elle s'est déroulée le 24 juin 2023 à partir de 15h,

Etaient présents : M.BAHI – M.BOUHENNA – Me SIDHOUN (sœur de M. BOUHENNA – M. KAOU représentant la SCI LE PALMIER.

M. ASLAM MUHAMMAD

M.MOHAMMED AKMA

M. BOUDENNE

M. MUHAMMAD MUNIR

Me MALLE représentant la ville de Creil

Je retiens que certains commerces n'ont subi de péril que par les inondations consécutives à l'intervention des pompiers ;

Que les propriétaires présents auraient souhaité pouvoir s'exprimer plus librement et plus souvent face à l'administrateur judiciaire notamment ;

Qu'ils ont déposé des demandes d'autorisation de travaux au cours de ces 5 années et n'ont obtenu que des refus ;

Qu'ils auraient aimé voir le SDIS visiter les locaux ;
Qu'ils avaient sollicité l'aide d'un avocat qui n'a pu poursuivre pour des raisons d'ordre familial ;
Qu'un architecte non disponible actuellement car il est professeur sur Rennes peut me rencontrer à partir du 30 juin 2023 ;
Que le CA atteignait 5 millions d'euros et que les commerçants sont à la peine ;
Que les propriétaires ne perçoivent plus de loyers (environ 9000€ par an).
Que les commerces sont restés ouverts au public après l'incendie et jusqu'à la fermeture soit plus d'un an ;
Que la municipalité a reçu certains propriétaires en 2022, a écouté les arguments mais n'a pas dévoilé le projet de DUP pour une réserve foncière ;

Les propriétaires - sauf Madame MALLE représentant la ville - ont écrit et signé sur le 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

Cette réunion s'est achevée à 17h15.

La clôture de l'enquête

Les trois permanences se sont converties en trois réunions dans la mesure où 152 personnes sont entrées dans la salle le **12 juin** à 14h. Toutes ne parlaient pas français. Elles ont signé (en partie) pensant peut-être qu'il s'agissait d'une pétition.

J'ai expliqué ce qu'était une enquête publique. Le public présent dans la pièce a, en partie, compris et 41 personnes ont écrit au registre.

4 propriétaires étaient présents – Le public était composé de riverains, anciens salariés et commerçants. La majorité des personnes est restée pendant 3h.

Le 24 juin – A la demande de Madame Lehner – Maire Adjoint – un médiateur était présent.

32 personnes se sont déplacées. J'ai souhaité que les règles de l'enquête publique soient respectées. Les personnes sont restées dans la salle de permanence durant 2h30 et 20 personnes ont écrit sur le registre et/ou ont signé et/ou se sont identifiées.

Le 30 juin – 17 personnes, arrivées à 15h sont reparties à 17h30, Seul Monsieur BOULTAM a parlé. 4 personnes ont formulé des observations sur le registre ; 5 ont signé.

Monsieur BOULTAM m'avait dit, le 24 juin 2023, qu'il me déposerait un dossier à cette permanence du 30 juin. Or, en début de cette dernière permanence, Monsieur BOULTAM précise qu'il ne pourra me remettre un dossier que le lundi 3 juillet. Je signale que l'enquête publique se termine ce 30 juin et que je ne peux recevoir ce dossier après la clôture.

Incompréhension de Monsieur BOULTAM qui avait souhaité une prolongation d'enquête et la croyait acquise.

Monsieur BOULTAM, copropriétaire et représentant des commerçants, présent depuis 15h à cette permanence n'a écrit sur le registre qu'à partir de 17h ;

J'ai donc clôturé l'enquête à 17h30.

A 17h30, Monsieur BOULTAM repart avec des documents qu'il dit vouloir remettre à la préfecture et me laisse un petit dossier composé de 7 courriers dont des doublons et un brouillon ainsi qu'un

PV.

Par ailleurs Monsieur BOULTAM me prévient qu'il va convoquer la presse.

Dans la mesure où la première permanence m'a permis de constater que les modalités de l'enquête publique n'avaient pas été comprises, j'ai décidé de convier les propriétaires à une réunion le 23 juin 2023.

7 propriétaires (sur 16) se sont déplacés, accompagnés de commerçants et anciens salariés.

Certains ne se sont pas exprimés.

Mon sentiment est que ces personnes se positionnent comme victimes sans trop comprendre pourquoi, depuis cinq ans, la situation n'évolue pas en leur faveur.

Madame MALLE a été présente en tant que propriétaire (ville) à toutes les réunions sauf à celle du samedi 24 juin 2023.

Comptabilisation des observations

75 personnes ont déposé sur le registre – 125 ont signé - 88 observations ont été comptabilisées

Toutes souhaitent la réouverture des commerces

5 commerçants ou anciens salariés écrivent être en difficultés financières depuis 5 an

IV – LES RÉPONSES DE LA VILLE AU PROCÈS VERBAL DES OBSERVATIONS

(Annexées à ce rapport)

Creil, le 17 juillet 2023

Pôle développement urbain
Service foncier-urbanisme opérationnel

03 44 29 52 71

foncier@mairie-creil.fr

Madame le Commissaire Enquêteur

Jacqueline LECLERE

Objet: Réponse aux observations formulées par le public dans le cadre de l'enquête publique conjointe relative à la procédure d'expropriation pour constitution d'une réserve foncière rue Gérard de Nerval

Madame le Commissaire Enquêteur,

Par courrier du 5 juillet 2023, vous nous avez interrogés à la suite de l'enquête conjointe qui s'est tenue dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation pour création d'une réserve foncière de l'immeuble L e N e r v a l .

Vous nous avez ainsi transmis le procès-verbal des observations du public formulées dans le cadre de l'enquête publique qui s'est tenue en mairie, du 12 juin au 30 juin 2023.

Par le présent courrier, la Commune entend présenter, point par point, ses réponses au public, et également annexer en fin de courrier l'ensemble des documents sur lesquels la Commune se fonde.

1. Sur les observations de Madame HAEGEMAN

«Le projet comprend trop de constructions d'immeubles engendrant une surpopulation»

Au préalable, il est rappelé que la présente procédure concerne l'acquisition par voie d'expropriation pour création d'une réserve foncière. Il n'a, à ce jour, pas encore été arrêté de projet précis. L'objectif visé est celui d'un renouvellement urbain tel que prévu dans les projets du PRU et NPNRU qui ont notamment pour objectif de procéder à la transformation profonde de quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires.

La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la collectivité compte aujourd'hui cinq quartiers prioritaires dont deux quartiers NPNRU :

- Un quartier NPNRU d'intérêt national : Les Hauts de Creil, comprenant 3 quartiers situés sur les hauteurs de la Ville : Rouher, Cavées, Moulin ;
- Un quartier NPNRU d'intérêt régional: Les Martinets à Montataire;
- Trois quartiers prioritaires: Les Coteaux (Nogent); Les Rochers L'Obier (Nogent); Belle vue Belle visée (Villers).

Ainsi, le quartier Rouher fera l'objet d'une diversification de l'offre de logements.

En terme quantitatif, on peut noter que le rapport entre démolition et reconstruction sur les opérations menées sur les dernières années, a conduit à une diminution de surface conduisant à une désensification.

«Le stationnement serait problématique»

Les projets PRU et le NPNRU ont été attentifs à développer et améliorer l'offre de stationnement en envisageant par exemple des aménagements de poches de stationnement.

Ainsi, les secteurs Dunant (à la place de la démolition de l'îlot central) et la place Roosevelt ont fait l'objet d'aménagements pour y insérer des espaces de stationnement.

En conséquence, l'offre de stationnement sera au contraire plus importante après la réalisation du projet.

Le projet comprenant de nombreuses constructions, cela se matérialiserait par du bétonnage incompatible avec les normes écologiques»

S'agissant des problématiques de «bétonnage», la parcelle est, à ce jour, intégralement bétonnée.

Au contraire, les projets d'étude dans le cadre du NPNRU intégreront un volet paysager.

Par ailleurs, il est toujours porté une attention particulière sur les aménagements paysagers des projets proposés (circulations piétonnes, noues, plantations...). En effet, la ville se mobilise à travers son Agenda 21 local pour une transition écologique et la mise en œuvre d'action concrètes, comme par exemple la préservation et la valorisation d'espaces naturels.

«Le projet aura pour conséquence la disparition des commerces de proximité»

Un des objectifs principaux du projet NPNRU des Hauts-de-Creil est d'améliorer le cadre de vie de ses habitants *via*, notamment, le maintien des activités commerciales de proximité.

A cet égard, il convient de rappeler que le pôle commercial Dunant, situé à 250 mètres de l'immeuble Le Nerval a été réorganisé et requalifié dans le cadre du PRU.

Le projet de DUP pour réserves foncières ne vise pas à supprimer des commerces mais à régler les graves problèmes de sécurité et de salubrité de l'immeuble Le Nerval.

2. Sur les observations de Monsieur BOULTAM

«L'information relative à l'enquête publique a été faite dix jours avant qu'elle ne débute»

La Mairie souhaite rappeler que l'information du public a été conduite selon la réglementation en vigueur (voir en ce sens, les articles R.112-8 à R.112-23 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Ace titre, la Préfecture a fait paraître un avis au public dans deux journaux locaux (Oise Hebdo et Le Courrier Picard) le 31 mai 2023 et le 14 juin 2023, conformément à l'article R.112-14 du code de l'expropriation (voir pièces annexées).

La Mairie a procédé aux notifications d'ouverture d'enquêtes publiques signifiées par huissier et à l'affichage de l'avis au public en Mairie entre le 24 et 26 mai 2023, conformément à l'article R131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

De plus, des affichages supplémentaires de l'avis au public ont été réalisés entre le 24 mai et 1er juin 2023 : affichage dans les deux Mairies annexes du quartier Rouher et du quartier Moulin, à la Maison Creilloise des Associations ,à l'Atelier l'Urbanisme, sur un panneau d'affichage place Carnot, sur l'immeuble Le Nerval, information sur le site internet de la Ville et sur les panneaux lumineux.

Préalablement, une réunion publique sur les projets du NPNRU s'était tenue à la Maison Creilloise des Associations le 12 octobre 2022. Lors de cette réunion, il avait notamment été exposé les projets sur le secteur et l'urgence de la situation de cette friche Le Nerval. Le taux d'acquisitions réalisées par la Ville dans cette copropriété avait été précisé ainsi que le lancement de la DUP au conseil municipal de mars 2022 afin de poursuivre les acquisitions, et la condamnation des deux niveaux de sous-sol par des problématiques de sécurité et salubrité.

Par conséquent, l'information au public de l'ouverture de l'enquête conjointe était suffisante et conforme à la réglementation applicable.

Il ne peut être reproché à la ville d'avoir informé tardivement ses citoyens de l'existence d'une enquête publique.

«Après l'incendie en mars 2017, les commerces sont restés ouverts au public jusqu'en septembre 2018. Si des risques existaient pourquoi tant de laxisme ?»

La Mairie rappelle qu'à la suite de l'incendie du 5 mars 2017, et dès le 28 mars 2017, la commune a demandé à l'exploitant du commerce incendié SARL 3 CONTINENTS et à Monsieur BOULTAM le propriétaire, de prendre les mesures visant à rétablir la sécurité des occupants et des riverains, notamment la production du DTA relativement au risque de présence d'amiante dégradée suite à l'incendie. Les courriers sont tous restés sans réponse (voir pièces annexées).

Par ordonnance du 15 juin 2017, le Tribunal judiciaire de Senlis a désigné un administrateur judiciaire sur requête de la compagnie d'assurance AXA (voir pièce annexée).

Le 1^{er} octobre 2017, la société SOCOTEC, mandatée par la Ville, a rendu un rapport écartant un risque immédiat pour les riverains concernant l'amiante contenue dans les éléments de toiture dégradée (voir pièce annexée). La société SOCOTEC préconisait des analyses complémentaires qui ont été commanditées par l'administrateur provisoire début 2018.

Par un courrier en date du 2 octobre 2017, la Ville demandait à l'ARS une évaluation de la présence d'amiante sur le site (voir pièce annexée).

En parallèle, la Ville a également demandé à l'administrateur provisoire de lui envoyer un rapport concernant la détection de la présence d'amiante dans le bâtiment (DTA).

Par un courrier en date du 11 octobre 2017, la Ville a mis en demeure des copropriétaires pour la réalisation d'un dossier technique amiante et la mise en œuvre de mesures visant aux travaux de reconstruction de la toiture commune. L'absence de paiement des charges par les copropriétaires n'a pas permis de réaliser cette mise en demeure (voir pièce annexée).

Une réunion s'est tenue le 7 février 2018 entre le Maire, le Sous-Préfet et l'administrateur provisoire pour évaluer la situation.

Le 14 février 2018, une visite a été organisée sur le site du sinistre et la commission communale de la sécurité a dressé un procès-verbal lequel démontrait que l'état des locaux de la copropriété présentait un danger pour les personnes qui l'occupent et constatait de graves carences sur le plan de la sécurité incendie (voir pièce annexée).

Le 6 mars 2018, le Maire a réuni les différents acteurs et les copropriétaires afin de faire prendre conscience aux copropriétaires de la gravité des non-conformités aux règles de sécurités.

Par un arrêté du 8 mars 2018, les copropriétaires ont été mis en demeure de satisfaire aux prescriptions posées par la commission de sécurité et de prendre les dispositions nécessaires à l'évacuation des locaux en vue de leur fermeture (voir pièce annexée).

Le 19 mars 2018, les copropriétaires ont été convoqués par l'administrateur provisoire afin de mettre en œuvre les mesures prescrites par l'arrêté municipal de mise en demeure du 8 mars 2018.

Par un courrier adressé à l'administrateur provisoire en date du 4 avril 2018, le Maire a constaté l'échec de la réunion du 19 mars 2018 précitée. En effet, seuls trois copropriétaires se sont présentés et aucun ne s'était acquitté de l'appel de charges pour financer la mission d'un organisme agréé, contrairement à leur engagement. Dans ce contexte, le maire a constaté l'impossibilité dans laquelle se trouvait l'administrateur de diligenter les contrôles exigés aux fins de déterminer les travaux de mise en conformité et de remise en état du bâtiment à la suite du sinistre (voir pièce annexée).

La fermeture du site a été prononcée par arrêté du 4 avril 2018, pour les motifs suivants:

« En parallèle des manquements en matière d'isolement des différents établissements composant ce bâtiment, entraînant de fait un risque important de propagation d'incendie tant sur un même niveau que sur plusieurs niveaux, la commission de sécurité n'a été destinataire d'aucun rapport de vérification des installations techniques.

Ainsi et compte tenu de l'état de vétusté de certaines d'entre elles, le risque d'éclosion d'un incendie ne peut être écarté. (...)» (voir pièce annexée)

La fermeture effective du site a été réalisée courant de l'été 2018.

La fermeture est donc intervenue après la mise en œuvre d'une procédure contradictoire légale, et démontre ainsi que les droits des propriétaires ont été respectés, et qu'ils ont bénéficié d'une réelle opportunité de réaliser les travaux spontanément.

« La copropriété n'est pas en possession des plans d'origine de la construction à l'urbanisme. Les pompiers sont intervenus sans masque et ont donc été exposés à l'amiante ».

Il appartient à la copropriété de conserver l'ensemble des plans et documents techniques afférents au bien immobilier dont elle est propriétaire. A ce titre, la copropriété doit notamment avoir connaissance de la présence d'amiante par le biais de diagnostics.

S'ajoute à cela la circonstance que certains travaux n'avaient, en leurs temps, fait l'objet d'aucune demande d'autorisation de la part des propriétaires auprès de la Mairie.

En outre et pour mémoire, la copropriété est dénuée d'organe de gestion depuis 2011 et l'est restée jusqu'à la désignation de l'administrateur provisoire.

La copropriété n'étant pas administrée depuis plus de dix ans, il n'est pas surprenant qu'elle ne soit plus en possession des documents en question.

« Tous les locaux ont été remis aux normes mais la mairie demande une remise aux normes de la coque alors qu'elle a délivré auparavant plusieurs permis de construire sans même demander l'état de cette coque ».

Il sera précisé que le service compétent pour assurer l'absence de risque en matière de sécurité incendie est le SDIS (Service Départemental d'incendie et de Secours).

C'est ainsi que le SDIS exige la délivrance d'un permis coque pour toute demande d'autorisation d'aménagement depuis l'incendie de 2017 qui a fortement dégradé le bâtiment.

Dès lors la Ville doit se conformer à l'avis technique du SDIS dans le cadre de la délivrance des autorisations.

« la commission communale de sécurité relève des éléments déjà réparés et remis en état de fonctionnement ».

La validation de la conformité des travaux de remise en état nécessite une visite de la commission de sécurité.

Or, la visite de la commission communale de sécurité n'a pas été étendue à la partie incendiée du bâtiment interdite au public. En effet, le préalable au second passage de la commission communale de sécurité est la validation par le SDIS d'un dossier «coque» et la délivrance d'une autorisation municipale d'exécution des travaux ainsi validés. Un rapport de vérification après travaux délivré par un bureau de contrôle doit ensuite être transmis avec la demande de convocation de la commission communale de sécurité.

Dès lors, en l'absence de validation préalable par le SDIS, la conformité des travaux de remise en état n'a pu être confirmée.

« Les appels de fonds émis par AJASSOCIES ne sont pas fondés car il n'appelle pas les fonds pour désamiantage du site mais pour l'entretien de parkings extérieurs».

Par Procès-Verbal de prises de décisions du 26 août 2020 de l'administrateur provisoire, il a été décidé la constitution d'une avance de trésorerie constituant un emprunt auprès des copropriétaires (dite «avance de solidarité») d'un montant de 180.000 euros compte tenu de la nécessité de lancer les travaux de désamiantage, du devis le mieux disant retenu et de la somme recouvrée par l'administrateur provisoire par saisies attributions auprès des trois assureurs (la copropriété est non assurée et seuls trois copropriétaires sur les 21 étaient assurés individuellement) (voir pièce annexée).

Cette avance a été appelée en charges communes générales (clé 001) et non sur une clé parking et financée comme suit : 50% en même temps que l'appel de fond du 4ème trimestre 2019 et 50% en même temps que l'appel de fond du 1er trimestre 2021.

Aucun copropriétaire n'a, à ce jour, satisfait à son obligation de payer les charges, les appels de fonds n'ayant jamais été honorés par les copropriétaires.

« AJASSOCIES n'a jamais souhaité réunir une assemblée générale pour essayer de trouver une solution réelle afin de rouvrir le site ».

Par ordonnance du Tribunal judiciaire de Senlis, l'administrateur a les pouvoirs de l'assemblée générale et substitue donc l'assemblée générale des copropriétaires qui ne peut donc légalement plus être convoquée. Pour autant, les copropriétaires ont bien assisté à une réunion à l'initiative de l'administrateur provisoire le 10 juin 2019 avec validation de la date par Monsieur BOULTAM (voir pièce annexée).

Les décisions ont été validées par procès-verbal de prises de décisions en 2020.

« Le Maire de Creil a proposé que le site soit cédé pour un euro symbolique et qu'en échange, un bâtiment de la même superficie soit construit par la municipalité sur un parking situé à côté du site ».

La Ville n'a pas de trace de cette proposition.

La Ville rejette dès lors cette allégation infondée.

« Le Maire de Creil a dit oralement qu'il autoriserait la réouverture dès lors que les magasins étaient remis aux normes. Monsieur LE PAPE était d'accord ».

Les réouvertures étaient conditionnées à des remises aux normes nécessitant des autorisations administratives qui n'ont pas pu être obtenues par les exploitants.

En l'absence de ces autorisations, le Maire ne peut pas autoriser la réouverture des magasins visés.

« Vu la complexité du dossier, il n'est possible de régler tous les sujets en 3x3 heures de rencontre et qu'un seul enquêteur soit suffisant ».

Les observations ont été recueillies lors des permanences de l'enquête publique conduite entre 12 juin 2023 et le 30 juin 2023.

Lors des trois permanences de trois heures chacune, près de 200 personnes ont été reçues par Madame la Commissaire Enquêteur, Jacqueline LECLERE.

Il en résulte que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation.

« Moi HASSAN BOULTAN ayant l'appui des copropriétaires et les procurations, nous nous

engageons à payer tous les appels de fonds sur des nouveaux devis pour le désamiantage et un nouveau devis pour la remise en état du bâtiment. AJASSOCIES doit terminer sa mission et rouvrir le site».

En premier lieu, aucune preuve de ces procurations n'a été fournie.

A ce titre, la Ville en tant que copropriétaire n'a pas donné procuration à M.BOULTAM et n'a connaissance d'aucune procuration.

En deuxième lieu, il n'appartient pas à M.BOULTAM, ni à aucun des copropriétaires, de représenter les copropriétaires.

En effet, si en temps normal une copropriété est représentée par son syndicat, son conseil syndical et son syndic, au cas d'espèce, c'est l'administrateur provisoire qui représente légalement la copropriété.

En troisième lieu, les copropriétaires n'ont honoré aucun appel de fonds depuis 2017, que ce soit un appel de fonds courant ou appel de fonds travaux, à part les 3 copropriétaires assurés individuellement après saisies attributions.

Au 15 juin 2023, les impayés représentent un montant de 485 564,88euros.

La mission de l'administrateur désigné par ordonnance du tribunal judiciaire de Senlis est de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété et au retrait de l'amiante et à la gestion des conséquences de l'incendie.

Malgré l'exécution des saisies attributions auprès des assurances des 3 copropriétaires assurés et l'appel de fonds de solidarité, l'administrateur provisoire n'est pas parvenu depuis 2017 à lancer les travaux de désamiantage suite à la défaillance et à la démobilisation de l'ensemble des copropriétaires.

Sa mission a donc été reconduite par le tribunal chaque année depuis 2017.

La réaction des copropriétaires aujourd'hui après 6 ans d'inaction et de démobilisation totale est tardive et compte tenu du contexte ainsi décrit manque manifestement de sincérité.

« Ce site abritait 10 commerces et 45 salariés. Ces 45 salariés représentent 45 familles et donc plus de 120 personnes en vivaient. Ce site gérait un chiffre d'affaire de plus de 5 millions d'euros. Nous payons plus de 60 000€ de taxe foncière encore à ce jour. Il y a encore des baux commerciaux en cours, des factures EDF, SUEZ qui sont encore payées à ce jour ».

Le Maire a essayé en vain pendant 5ans de mobiliser les copropriétaires pour la réparation du bâtiment, comme en attestent ci-dessus les mesures prises à la suite de l'incendie de 2017.

Il existe à ce jour toujours des différends relatifs aux baux commerciaux.

Par ailleurs, il existe une obligation pour le propriétaire du local, le bailleur, de remettre un local en bon état à son locataire, le preneur. De même, le bailleur a pour obligation de délivrer au locataire un local conforme à sa destination contractuelle (en ce sens articles 1719 et 1720 du Code civil).

Ainsi le bailleur doit au preneur, durant toute la durée du bail commercial, effectuer les travaux de grosses réparations du local. La Cour de cassation a précisé que le bailleur a l'obligation de délivrer un local utilisable (Cass. 3ème Civ. 2juillet 2003, n°01-16.246).

Néanmoins dans une décision récente, le juge a réaffirmé l'efficacité des clauses du contrat de bail mettant à la charge du preneur les travaux de mise en conformité nécessaire à l'exercice de son activité (en ce sens, CA de Paris, 30 septembre 2020, n°18-03745) :

« qu'il appartenait au Preneur; dans la mesure où elle envisageait d'exercer dans les locaux donnés à bail une activité permettant l'accueil du public soumis à la réglementation des ERP de 4ème catégorie, d'entreprendre toute démarche utile à cette fin pour obtenir les autorisations nécessaires et il lui incombait de prendre en charge les travaux de mise en conformité des lieux prescrits par l'autorité administrative.»

En outre et s'agissant de l'indemnisation des locataires, la Cour de cassation a récemment posé de nouvelles conditions aux preneurs pour l'obtention d'une indemnisation des préjudices subis au titre de la perte d'exploitation pour défaut de réalisation de travaux nécessaires au bon fonctionnement de l'activité commerciale du preneur :

«En cas de manquement du bailleur à son obligation de délivrance, le locataire peut, d'une part, obtenir l'indemnisation des conséquences dommageables de l'inexécution par le bailleur des travaux lui incombant, en ce compris la perte de chance d'exploiter dans de meilleures conditions et, d'autre part, soit obtenir l'exécution forcée en nature, soit être autorisé à faire exécuter lui-même les travaux et obtenir l'avance des sommes nécessaires à cette exécution, sous réserve dans le dernier cas que les travaux soient effectivement réalisés par la suite.» (commentaires Dalloz, Civ. 3e, 6 avril 2023, n°19.14-11).

Par exemple, le défaut de délivrance d'un permis de construire d'un local commercial peut constituer un manquement pour le bailleur à son obligation de délivrance (le local donné à bail résultait d'une extension d'un bâtiment, édifié sans permis de construire -en ce sens Civ. 3e, 1er juin 2022, n°21-11.602).

Enfin, les manquements à l'obligation de délivrance peuvent effectivement être sanctionnés par la résolution du bail aux torts exclusifs du bailleur (Civ. 3e, 18 mars 1998, n°96-15.277).

Les difficultés entre bailleurs et preneurs doivent donc légalement trouver une issue sur la base des règles ainsi rappelées.

La mairie n'a en effet aucun lien juridique avec les preneurs qui doivent donc se mobiliser auprès des propriétaires.

«Monsieur BOULTAM demande officiellement une prolongation de l'enquête ou sinon de nous recevoir dans votre bureau avec notre architecte.»

Réponse du commissaire enquêteur : Cette dernière observation m'étant destinée, je réponds. L'enquête publique s'est déroulée sur 19 jours avec trois permanences de trois heures. La prolongation d'enquête est souhaitée par les copropriétaires et les commerçants pour deux raisons :

- Construire un dossier
- Recevoir un architecte

A mon avis, le dossier aurait pu m'être remis en cours d'enquête puisqu'il m'a été répété que, durant ces cinq années, la copropriété et les commerçants ont rassemblé des pièces et échangé des mails avec la mairie, l'administrateur judiciaire etc...

L'architecte avait toute latitude pour m'adresser un courrier explicatif pendant ces 19 jours.

Par ailleurs, je suis désignée en tant que commissaire enquêteur pour une enquête conjointe. Je ne suis pas juriste, je ne suis pas médiateur, je ne suis pas conciliateur.

Je tiens à souligner que j'ai reçu plus de 200 personnes. 3 permanences de 3heures converties en réunions puisque tout le monde a souhaité rester dans la salle, ensemble et s'exprimer ensemble. Peu ont écrit sur le registre.

J'ai par ailleurs invité les propriétaires pour une réunion dans le cadre de l'enquête.

6 seulement se sont déplacés et se sont exprimés pour demander la réouverture du site. Elles ont déposé conjointement sur le registre pour expliquer

« 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. »

Cette observation a été déposée sur le registre le vendredi 23 juin lors de la réunion avec les propriétaires. Elle est signée par 6 personnes.

Monsieur BOULTAM n'était pas présent.

Le 30 juin 2023 à 17h30, Monsieur BOULTAM me dit qu'il va déposer son dossier (qu'il avait apporté et qu'il ne m'a pas laissé) à la préfecture et qu'il va inviter la presse.

Une prolongation d'enquête n'était pas justifiée.

Sur ce point, la mairie partage la réponse que vous avez déjà apporté sans observation complémentaire.

« Monsieur BOULTAM et d'autres commerçants disent avoir été reçus par Monsieur le Maire en 2023 et ne pas avoir été informés des projets de DUP ».

Le Maire n'a pas reçu M. BOULTAM ni les commerçants en 2023. La dernière rencontre avec M. BOULTAM individuellement a eu lieu le 24 juin 2022 avec M.Le Pape, directeur général des services de la Ville.

Lors des deux dernières réunions qui se sont tenues avec les copropriétaires, le Maire et le DGS les ont informés que sans dépôt d'un dossier coque et, concomitamment, sans réponse aux appels de fonds de l'administrateur provisoire, le site ne pourrait que rester en l'état et la Ville s'orienterait vers un projet d'intérêt général.

Le Maire a donné un délai extrêmement raisonnable aux copropriétaires pour manifester concrètement leur volonté de répondre à ces exigences. Aucun dossier n'a été déposé ni appel de fonds honoré de la part des copropriétaires majoritaires dans le délai imparti.

Par ailleurs, une réunion publique sur les projets du NPNRU s'est tenue à la Maison Creilloise des Associations le 12 octobre 2022. Lors de cette réunion, il a notamment été exposé les projets envisagés sur le secteur et l'urgence de la situation de cette friche Le Nerval en précisant le taux d'acquisitions réalisées par la Ville dans cette copropriété, le lancement de la DUP par le conseil municipal de mars 2022 afin de poursuivre les acquisitions et la condamnation des deux niveaux de sous-sol par souci de sécurité.

En définitive, les personnes concernées par ce projet ont eu tout le loisir d'en prendre connaissance.

3. Sur les observations de Monsieur Mohammad HAYAT

« Qu'a fait l'administrateur en 5 ans pour remettre le bâtiment aux normes ? »

Pour remettre le bâtiment aux normes, l'administrateur doit disposer de fonds dont l'origine ne peut qu'être les copropriétaires.

Pour l'administrateur, la mise aux normes impliquait préalablement de recouvrer les dettes pour obtenir les sommes nécessaires aux travaux de désamiantage.

Avec l'aide de la Mairie et lors de réunions, les différentes solutions permettant de suppléer l'absence de fonds ont été étudiées et mises en œuvre (avance de solidarité).

Les appels de fonds n'ayant jamais été honorés par les copropriétaires, l'administrateur a été dans l'incapacité de remplir sa mission.

4. Sur les observations de Monsieur MALIK FATEHSHER

« Nous sommes pour un rafraîchissement du bâtiment et le fait que les commerçants locataires puissent être intégrés et réintégrés dans n'importe quelle situation ».

Les travaux doivent être faits dans le respect de la réglementation et après obtention des autorisations.

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

* * *

Pour conclure, la Commune tient à préciser que la présente procédure d'expropriation fait suite à plusieurs tentatives infructueuses de régulariser la situation de cette copropriété dégradée, par les moyens suivants :

- Désignation d'un administrateur judiciaire;
- Mises en demeure invitant les commerçants à indiquer les mesures prises pour rétablir la sécurité des occupants et des riverains ;
- Démarches de la Commune pour apprécier la gravité du risque d'exposition à l'amiante et mise en demeure des copropriétaires de réaliser un dossier technique amiante et de mettre en œuvre des travaux de reconstruction de la toiture commune ;
- Diverses visites et comptes rendus des services techniques compétents indiquant précisément la nature des travaux et remise aux normes à réaliser pour assurer la sécurité des copropriétaires.

Il ressort de l'ensemble des éléments réunis que la régularisation s'avère impossible, compte tenu notamment de l'impossibilité pour l'administrateur de récupérer auprès des copropriétaires les financements nécessaires à la réalisation des travaux, de l'absence de mobilisation de ces copropriétaires pour la réalisation de travaux sur les parties communes, ou encore de la défiance de ces derniers vis-à-vis de l'administrateur judiciaire désigné.

Encore aujourd'hui, les copropriétaires concernés ne sont pas en mesure de produire un dossier permettant de confirmer leur capacité à remédier à l'ensemble des difficultés relevées par la Commune, alors qu'un tel dossier aurait été, selon eux, constitué durant les cinq dernières années.

Les observations qui ont été formulées dans le cadre de l'enquête publique ne font que confirmer que cette copropriété est dans une impasse.

Par ailleurs, constatant l'échec de ces tentatives, la Commune a également choisi de privilégier l'acquisition des lots de gré à gré afin de privilégier une procédure amiable, mais a été confrontée au refus de certains copropriétaires.

Par conséquent, la Commune n'a eu d'autre choix que d'engager la présente procédure d'expropriation.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Maire et par délégation,
L'adjointe au Maire

remis au Commissaire Enquêteur durant l'enquête:

PVdeprisesdedécisionAJA26.08.2020
PVdeprisesdedécisionAJA28.04.2021
Courrier Ville à AJA 18.05.2022
PVdeprisesdedécisionAJA21.01.2022
Rapport de mission AJA n°4 14.06.2021
Rapport de mission AJA n°6 15.06.2023
Relevé de compte AJA 2019à2023 Courrier
Ville à Direccte 11.09.2017
Synthèse ville au 06.02.2018
PV SDIS 14.10.2021
Note de situation Ville au 01.07.2019
Courrier Ville à copropriétaires 04.04.2018
Courrier Ville à ARS 02.10.2017
Arrête du Maire 2018-129 de fermeture 04.04.2018
Arrête du Maire 2018-098 de mise en demeure
08.03.2018
Convocation ville à copropriétaires réunion du
09.05.2018
Courrier Ville à Sous-Préfet 28.08.2019
3 devis désamiantage 2019
Courrier Ville à copropriétaires exploitants 31.10.2018
PV commission communale de sécurité 14.02.2018
Rapport SOCOTEC 2017
Courrier Ville à Préfecture11.09.2017 PV
SDIS 10.12.2020
Courrier Ville à Mme BOUHENNA
06.07.2022Courrier Ville à ACCMPR
10.09.2018 Convocation Ville à AJA
réunion 06.03.2018 Avis SDIS
04.12.2018
Courrier Ville à AJA 04.04.2018
Constat police Municipale13.03.2019
Liste des dossiers AT et DP déposés depuis incendie
Copies des arrêtés AT et DP
Significations par huissier des notifications d'ouverture d'enquête
Bordereau d'envoi au Maire pour affichage
Photo affichage
Annexes2.Protocoledepréfigurationp67
Courrier AJA àavocat 09.05.2022

Courrier Ville à copropriétaire 17.02.2020
Récapitulatif des actions engagées

Documents annexés au présent courrier:

02.10.17-courrier à ARS
04.04.18-courrier à AJASSOCIES
11.10.17-courrier demande DTA
18.09.17-courrier à SARL3CONTINENTS
18.09.17-courrier à SCI DU PLATEAU-BOULTAM
27.10.17-courrier à AJ ASSOCIES
04.04.2018 Arrêté de fermeture

V- ANALYSE BILANTIELLE DE L'UTILITÉ PUBLIQUE

Je fais reposer cette étude sur quatre critères

-L'étude EPARECA

L'immeuble LE NERVAL est situé à proximité de logements et d'espaces publics nouvellement créés.

la Ville de Creil s'est interrogée sur les possibilités de valoriser ce foncier à la suite de la démolition de l'immeuble, pour poursuivre le travail de remembrement foncier déjà réalisé dans le quartier et ainsi créer de nouvelles réserves foncières destinées à atteindre l'objectif fixé en matière de diversification de l'habitat dans la convention NPNRU.

La Ville a fait appel à l'Établissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaut (l'EPARECA) pour une expertise commerciale.

Le constat est le suivant, en contradiction avec les propos des commerçants de l'immeuble -

- Un potentiel économique très restreint ;
- La présence de cellules vacantes sur le centre commercial Dunant ;
- Un foncier enclavé entre plusieurs immeubles qui tourne le dos au centre commercial Dunant notamment, avec lequel l'offre ne pourrait donc pas développer de complémentarité et d'émulation.

Il apparaîtrait donc souhaitable que la zone commerciale soit concentrée sur le secteur Dunant plutôt que sur la rue Gérard de Nerval. Cette proposition ne convient pas aux personnes qui se sont présentées à mes permanences puisqu'elles affirment que le CA des commerces de l'immeuble LE NERVAL avoisinait les 5 millions d'euros.

Il a également été retenu que le positionnement du site ne permettait pas d'envisager la captation d'une clientèle d'actifs.

155 riverains se sont présentés aux permanences lors de l'enquête publique pour dire non à la fermeture.

En définitive, cette étude conclut qu'il n'est pas opportun de développer un nouveau programme commercial sur ce secteur du quartier, et qu'il est préférable de renforcer le pôle commercial Dunant restructuré dans le cadre du PRU1.

De plus, eu égard aux nombreuses non-conformités de l'immeuble et à la circonstance que certains travaux n'ont fait, en leurs temps, l'objet d'aucune autorisation, le scénario d'une rénovation de l'immeuble a été exclue.

Dès lors, compte tenu de son état dégradé et de la situation de blocage dont il fait l'objet, l'immeuble a été intégré à la réflexion par la mission d'appui pour la valorisation des friches sur Rouher depuis le mois de juillet 2020.

- L'intérêt Général

Selon Monsieur BOULTAM – Président de l'association des commerçants - Le Nerval recensait 10 commerces, employait 45 salariés et faisait vivre 120 personnes. Le Chiffre d'affaires était supérieur à cinq millions d'euros.

Ce constat est en contradiction avec l'étude EPARECA qui souligne la difficulté de capter une clientèle d'actifs.

L'incendie s'est déclaré en 2017. Le site a été fermé en 2018. Cinq années plus tard, le bâtiment s'est dégradé et les demandes d'autorisations de travaux sont toujours refusés par le SDIS aux motifs

- Incertitude sur l'isolement des différents commerces
- Absence de désenfumage
- Insuffisance dégagement

L'environnement est à protéger et à valoriser.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain intègre toutes les problématiques liées à ce quartier Rouher et notamment à l'immeuble LE NERVAL. Les solutions préconisées par ce programme sont de nature à améliorer la qualité de vie des habitants de ce quartier.

- La situation est aujourd'hui bloquée

La copropriété se trouve dans une situation de blocage, laissant la toiture incendiée et amiantée en l'état malgré les mises en demeure de la Ville ainsi que celles de l'ARS.

Aucun Syndic n'a été mis en place.

L'administrateur judiciaire ne peut soulever les fonds requis. Sa mission n'est pas reconnue par une grande partie des propriétaires.

La ville a négocié l'achat de lots sur le site est aujourd'hui propriétaire de 35 % de l'immeuble

Le lot 32 a été cédé par Monsieur BERNA à Monsieur BOULTAM DIT BOULTAM EL HASSAN EL HASSAN

- Le coût

Trois propriétaires étaient assurés

La compagnie AXA (assureur de deux copropriétaires) – le troisième étant assuré par la MAIF - Les travaux de désamiantage ont été chiffrés à la demande de la compagnie AXA pour un montant de 490 792,69€ TTC. Les travaux de réfection du bâtiment seraient estimés à une somme d'un million d'euros.

La somme de 339 327,30€ a pu être recouvrée par le biais des assurances, mais un delta de 151 465,39€ demeure puisque le devis de désamiantage s'élève à 490 792,69€ TTC.

La valeur vénale correspondant à l'indemnité principale a été évaluée à 1.491.600 €. Il convient d'en déduire l'estimation opérée pour les lots appartenant anciennement à l'association Cultuelle et Culturelle des Musulmans du Plateau Rouher à hauteur de 350.000 euros, l'estimation opérée pour la vente des lots appartenant à Madame MARCHANDISE et Monsieur MIKA sur les lots visés par la vente, à hauteur de 378.000 euros, et l'estimation opérée pour la vente des lots appartenant à Monsieur HAMOUDA à hauteur de 6.000 euros.

Les acquisitions restantes peuvent donc être estimées à la somme de **757.600 euros**

Les travaux de rénovation et de reconstruction du bâtiment sont estimés à 1 million d'euros selon l'administrateur judiciaire.

Bilan ; L'analyse bilancielle est en faveur de la déclaration d'utilité publique pour réserve foncière,

ESTIMATION DES DOMAINE



Direction générale des Finances publiques
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE L'OISE
POLE D EVALUATION DOMANIALE
2 RUE MOLIERE BP 80323
60021 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 0344067730
Mél. : ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Stéphane REGULA
téléphone : 0344067730
LIDO : 2019-60175V1252
DS 1 027 456



7300-L-SD
Ville de Creil
affaire suivie par Madame Malle

BEAUVAIS, le 22/02/2023

LETTRÉ – AVIS DU DOMAINE

Objet : Prorogation de l'avis domanial 2019-60175V1252 rendu le 17/02/2021

Comme suite à votre demande, je vous prie de considérer par la présente la prorogation de l'avis domanial susvisé portant sur un ensemble immobilier fortement dégradé, en considérant, comme vous l'indiquez, que le bien n'a pas été modifié depuis la dernière évaluation de février 2021.

Il convient cependant de considérer, au-delà de l'indemnité principale de 1 491 600 €, une prévision pour aléa de 298 320 € (20%), afin de tenir compte de l'impossibilité de visiter le bien dans laquelle s'est trouvé le service.

A cette somme il convient d'ajouter les indemnités de remploi déterminées comme rappelé ci-après :

En cas d'expropriation, il convient d'ajouter à l'indemnité principale ci-dessus, par lot, une indemnité de remploi fixée selon le barème suivant :

- 20 % jusqu'à 5 000 € du montant de la valeur vénale ;
- 15 % de 5 000 à 15 000 € ;
- 10 % pour le surplus.

La liste des biens et propriétaires en annexe au présent courrier.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma parfaite considération.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
Le responsable du pôle d'évaluation domaniale


Stéphane Régula

A Creil le 28 juillet 2023

Le commissaire enquêteur

Jacqueline Leclère

A handwritten signature in black ink, reading "jacqueline Leclère". The signature is written in a cursive style, with the first name in lowercase and the last name in uppercase.