Département des Hauts de Seine
Commune de Nanterre
Enquête publique unique

Relative :

- à enquête préalable à déclaration d'utilité publique d'un « projet de requalification urbaine » du secteur « Neuilly-Diderot », au profit de la SOREQA, sur le territoire de la commune de Nanterre ;

- à enquête parcellaire en vue de l'acquisition de parcelles nécessaires à la requalification du secteur « Neuilly – Diderot » sur le territoire la même commune de Nanterre.

Rapport du commissaire enquêteur

Alain BRUN

Sommaire du rapport

Objet des enquêtes *p 3*

Préambules administratifs *p 4*

Organisation de l'enquête *p 5*
- *Contenu des dossiers d'enquête*
- *La commune de Nanterre*
- *Rencontre des demandeurs*
- *Visite des lieux.*

Analyse du dossier proposé à l'enquête *p 9*
- *Réglementaire*
- *Locale.*

Déroulement de l'enquête *p 16*
- *Information / publicité*
- *Déroulement factuel*
- *Observations du public et analyses*
- *Procès-verbal de synthèse.*

Démarches post enquête. *p 19*

Annexes au rapport :
- *-arrêté d'ouverture de l'enquête*
- *-avis de publicité*
- *-constat d'affichage du maire de Nanterre*
- *- Courrier avant enquête à la SOREQA*
- *- procès-verbal de synthèse*
- *- réponse de la SOREQA au procès-verbal de synthèse*

Objet des enquêtes

Deux enquêtes organisées conjointement.

- l'une préalable à déclaration d'utilité publique au profit de la SOREQA relative au projet de requalification du secteur « Neuilly-Diderot sur la commune de Nanterre ; elle vie vise à permettre à la population de s'exprimer quant à l'utilité publique de l'opération ;

- l'autre parcellaire en vue de l'acquisition des parcelles cadastrées AU35, AU5, Et AU 134 E n°14, nécessaires à la réalisation du projet elle vise à permettre aux titulaires de droits (propriété, locatif, ou autre…) de se faire connaitre et de rectifier d'éventuelles inexactitudes relatives aux biens concernés.

Le projet.

Le projet est décrit comme suit :

- « une opération de construction neuve développant une surface de plancher d'environs 3615m² dont 4246 m² de logements soit 65 logements dont 26 logements sociaux et 186 m² de commerces et 179 m² de locaux d'activité, ainsi que 67 places de stationnement »

- « s'organisant autour de plusieurs espaces verts ».

Préambules administratifs

Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 10 octobre 2018, le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise m'a désigné, Alain BRUN, en qualité de commissaire enquêteur pour la conduite conjointe, sous forme d'enquête unique, des deux enquêtes mentionnées ci-dessus.

Prescription de l'enquête

Le Préfet des Hauts-de-Seine a, par l'arrêté DCPPAT/BEICEP N°2018-166 du 26 octobre 2018, prescrit une enquête publique unique pour une durée de 32 jours sur la commune de Nanterre du 19 novembre au 21 décembre 2018 et définit l'organisation.

Cet arrêté fait notamment référence à :

- au code général des collectivités territoriales
- au code de l'expropriation,
- la demande de la SOREQA du 20 juillet 2018

Il mentionne :

-le début de l'enquête le 19 novembre 2018 à 9 heures,

-la fin de l'enquête le 21 décembre 2018 à 12 heures,

-la disposition au public, des dossiers d'enquêtes, à la Direction de - l'Aménagement et du Développement – 130 rue du 8 mai 1945 – Tour A 12è étage, en mairie de Nanterre.

- quatre permanences durant lesquelles le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public :
  - mardi 20 novembre de 09h 30 à 12h
  - jeudi 6 décembre de 14h30 à 17h30
  - jeudi 13 décembre de 14h30 à 17h30
  - vendredi 21 décembre de 09h 30 à 12h.

Les dossiers d'enquête m'ont été remis en mains propres, le 30 octobre 2018, par les services de la Préfecture des Hauts de Seine.

Les modalités de consultation du public et d'organisation des permanences ont été arrêtées conjointement par les services de la Préfecture et le commissaire enquêteur en tenant compte des horaires donnés par les services municipaux qui n'ont pas permis de permanence le samedi.

Organisation de l'enquête

Contenu des dossiers d'enquêtes.

Le dossier d'enquête unique de 40 pages est scindé en deux sous dossiers :

- Enquête préalable à la déclaration publique préalable qui comporte :
  - Une notice explicative de 4 pages et 1 plan à échelle graphique (format A4)
  - Un plan de situation (format A4)
  - 1 plan périmétral à échelle graphique (format A4)
  - 1 plan de masse à échelle graphique environ 1/750è (format A4)
  - 1note d'une demie page intitulée « parti d'aménagement » complétée par un plan à échelle graphique environ 1/750è (format A4),
  - Une note d'une page « Estimation sommaire des travaux ».

- Enquête parcellaire qui comprend :
  - Un plan périmétral à échelle graphique (format A4)
  - Un état parcellaire de 16 pages

Deux registres, que j'ai paraphés, relatifs à chacune des enquêtes, complètent le dossier soumis à l'appréciation du public.

Rencontre des demandeurs.

J'ai rencontré M. Derras chargé de l'opération à la SORQA qui m'a précisé :

- que la SOREQA était une SPL (Société Publique Locale) ce qui ne figurait pas dans le dossier,
- que la SOREQA avait été chargé de l'aménagement du secteur par la ville de Nanterre,
- que la SOGEPROM devait intervenir comme constructeur.

J'ai indiqué que des éléments d'information destinés au public me semblaient devoir être joints au dossier pour éclairer la compréhension de la demande.

La commune de Nanterre site de l'opération

Située en bord de Seine, elle est ville préfecture des Hauts-de-Seine , relief de plaine, elle s'étend de la Seine au mont Valérien et à l'ancienne colline de La Défense.

La ville compte un peu moins de 100 000 habitants (93000 au recensement de 2014).

Elle est intégrée dans :

- la métropole du grand Paris
- l'établissement public territorial Paris Ouest la Défense

Elle est concernée par le territoire de l'opération d'intérêt national (OIN) qui comprend le quartier de « La Défense », qui s'étend en partie sur Nanterre, le reste étant partagé entre Courbevoie et Puteaux.

La ville de Nanterre comprend aussi l'une des grandes universités de la région parisienne : l'université de Paris Ouest - Nanterre La Défense.

La ville est bien dotée en transports en commun de surface, la reliant principalement à la station multimodale « La Défense » :

Trois gares RER irriguent le territoire :

- Nanterre - Préfecture
- Nanterre - Université également SNCF
- Nanterre - Ville

Le «site» de la commune mentionne notamment en matière de logement :

« Au 1er janvier 2015, Nanterre comptait 19.296 logements sociaux familiaux, soit 52,6% du nombre total de résidences principales.

Depuis de très nombreuses années, Nanterre mène une politique très volontariste en matière d'habitat, en favorisant la rénovation du parc de logements privés, en luttant contre la spéculation foncière et immobilière, en rénovant certains quartiers et en continuant à construire des logements HLM.

C'est ainsi qu'entre 2008 et 2015, 743 logements sociaux anciens ont été démolis, et 2087 logements sociaux ont été construits, sur un total de 5 317 logements neufs.

Les logements sociaux sont répartis dans tous les quartiers de la Ville.

Commune non carencée (selon ministère de la cohésion sociale en 2016) ».

En ce qui concerne l'urbanisme :

Le Plan local d'urbanisme de Nanterre est entré en vigueur en 2003.
Le Conseil municipal a approuvé la révision sa le 15 décembre 2015.

Visite des lieux

J'ai procédé, le 6 novembre 2018 à la visite des lieux en compagnie du représentant de la SOREQA.

Huit parcelles sont concernées se situent à proximité de la route départementale N°913 avenue Georges Clémenceau - (ex RN 13) desservie par deux lignes d'autobus depuis la Défense.

Elles représentent approximativement le quart d'un ilot urbain circonscrit par les rues de Neuilly, Diderot, Montesquieu et Jean Jacque Rousseau.

Cet ilot architecturalement hétérogène est constitué en grande partie de bâtiments industriels récents :

- angle nord, des rues Diderot et Montesquieu
- angle est, des rues Montesquieu et Jean Jacques Rousseau – un permis de construire des logements y est toutefois affiché.
- angle sud, rue de Neuilly,

Il se complète de constructions à usage de logements apparaissant dater de la première moitié du XXè siècle.

Au sud de la rue de Neuilly - côté pair- en angle de l'avenue Georges Clémenceau se trouvent des bâtiments de deux à six niveaux de bon entretien.

Côté pair de la rue Diderot des bâtiments de logements de trois à six niveaux sont récents ; ils m'ont été indiqué comme réalisés par la SOGEPROM.

En ce qui concerne le périmètre de l'opération :

- 41 rue de Neuilly :

  Il s'agit d'un bâtiment en copropriété habité dont plusieurs logements sont murés après avoir été acquis par la SOREQA – le bâtiment de construction sommaire, de type placard se développe sur deux niveaux ; il ne semble pas présenter de risque de structure, les parties communes vétustes sont mal entretenues - sur certains lots des menuiseries PVC récentes ont été installées – le bâtiments semble dater de la première partie du 20è siècle

- 37 rue de Neuilly :

  Il comprend 3 bâtiments en enfilade de type placard, habité, l'entretien est normal. Des sorties de chaudières de chauffage ventouse sont visibles ; les bâtiments semblent dater de la première partie du 20è siècle.

- au 33/35 rue de Neuilly :

  Se situe un bâtiment comprenant un local commercial exploité, il apparait normalement entretenu ; le bâtiment semble également dater de la première partie du 20è siècle.

- au 4 rue Diderot :

  Se trouve un bâtiment rez de chaussée muré et cadenassé propriété de la ville de Nanterre.

- les parcelles du 6 et 8 rue Diderot sont libre de bâtiments.

Analyse du dossier d'enquête préalable à déclaration d'utilité publique

1.1 La notice explicative.

Elle se compose de plusieurs chapitres.

I. Le contexte de l'intervention.

Le pétitionnaire décrit le contexte dans un paragraphe A (mais qui n'est pas suivi d'un paragraphe B) par parcelle.

Il y est mentionné :

- pour le 41 rue de Neuilly
  - Que la SOREQA est propriétaire de 5 logements
  - Qu'en 2015 un arrêté d'insalubrité remédiable portant sur les parties communes du bâtiment est intervenu.
  - Qu'en 2015 également un arrêté de péril concernant 2 logements est intervenu.
- pour le 37 rue de Neuilly
  - Qu'il s'agit d'une copropriété modeste de 5 propriétaires.
  - Que la SOREQA a acquis un logement
- pour le 33/35 rue de Neuilly
  - Qu'il s'agît d'une monopropriété comprenant un local commercial et un logement dont l'acquisition est en cour de négociation
- pour le 4 rue Diderot
  - Qu'il s'agit d'un pavillon propriété de la commune qui sera cédé à la SOREQA
- pour les 6 et 8 rue Diderot
  - Que le propriétaire est la SOGEPROM désigné par la ville de Nanterre comme Maitre d'ouvrage de l'opération - la superficie de cette parcelle, non mentionnée, semble représenter entre un tiers et un quart de l'opération.

II. Les procédures nécessaires à la mise en œuvre du projet

Le pétitionnaire mentionne *« l'opération sera mise en œuvre dans le cadre des dispositions d'ordre général des articles L110-1, L112-1, L121-1 à 3 et L121-1 du code de l'expropriation, sans en citer le contenu toutefois* », je les rappelle donc :

Article L110-1
L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre. Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code.
Article L112-1
Les conclusions du commissaire ou de la commission chargée de l'enquête d'utilité publique sont communiquées, sur leur demande, aux personnes intéressées.

Article L121-1
L'utilité publique est déclarée par l'autorité compétente de l'Etat.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les catégories de travaux ou d'opérations qui ne peuvent, en raison de leur nature ou de leur importance, être déclarés d'utilité publique que par décret en Conseil d'Etat.

Article L121-2
L'acte déclarant l'utilité publique ou la décision refusant de la déclarer intervient au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Ce délai est augmenté de six mois lorsque la déclaration d'utilité publique ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

Article L121-3
La décision refusant de déclarer d'utilité publique la réalisation d'un projet ou d'une opération est motivée.

Article L122-1
La déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement.
Si l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale, d'un de ses établissements publics ou de tout autre établissement public, l'autorité compétente de l'Etat demande, au terme de l'enquête publique, à la collectivité ou à l'établissement intéressé de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'environnement. Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité ou à l'établissement intéressé pour se prononcer, l'autorité compétente de l'Etat décide de la déclaration d'utilité publique.
Lorsque l'opération est déclarée d'utilité publique, la légalité de la déclaration de projet ne peut être contestée que par voie d'exception à l'occasion d'un recours dirigé contre la déclaration d'utilité publique. Les vices qui affecteraient la légalité externe de cette déclaration sont sans incidence sur la légalité de la déclaration d'utilité publique.
Si l'expropriation est poursuivie au profit de l'Etat ou de l'un de ses établissements publics, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet.
L'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique.

Dans ce cadre la règlementation précise la constitution du dossier qui définit un projet :

Article R112-4
Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :
1° Une notice explicative ;
2° Le plan de situation ;
3° Le plan général des travaux ;
4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
5° L'appréciation sommaire des dépenses.

Article R112-6

La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

La notice Explicative, dans son paragraphe II, « des procédures mises en œuvre » :

- ne mentionne pas que plusieurs partis ont envisagés, ni donc les raisons d'un choix,

- n'aborde pas non plus l'insertion de l'opération dans son environnement,

- n'évoque aucunement la poursuite d'un intérêt général.

Cette notice indique qu'après approbation par le Conseil d'administration, il sera demandé au Préfet de prononcer la déclaration d'utilité publique et la cessibilité des parcelles au bénéfice de la SOREQA.

Toutefois cette entité n'est par ailleurs nullement présentée.

Il est fait allusion à un traité de concession dont les parties prenantes ne sont pas mentionnées – il est possible de penser qu'il s'agit d'une concession d'aménagement.

A contrario elle indique qu'un constructeur privé la SOGEPROM serait désigné.

III. Le projet d'aménagement.

Le projet est décrit comme suit :

- *« une opération de construction neuve développant une surface de plancher d'environs 3615m² dont 4246 m² de logement soit 65 logements dont 26 logements sociaux et 186 m² de commerces et 179 m² de locaux d'activité, ainsi que 67 places de stationnement* »

- « *s'organisant autour de plusieurs espaces verts :*

  - *Un socle bâti à R+4 avec alignement sur rue cohérent avec l'échelle de la rue Diderot*
  - *Des plots bâtis en R+5 dont un marquant l'angle sur la rue Diderot*
  - *Des bâtiments de gabarit plus petits en cœur d'ilot de R+1 à R+3*
  - *Des percées visuelles vers l'intérieur de l'ilot*
  - *Une aile en retour qui accompagne la percée vers le cœur d'ilot face à la voie nouvelle envisagée dans le prolongement de la rue de l'abbé Hazard - cette voie n'est repérable sur aucun des plans du dossier.*
  - *Des logements traversants sur jardins.* »

- un plan sans titre – page 8 – suit cette description. L'échelle en est graphique environ 1/750è. Sa lisibilité est altérée par des aplats en rouge sombre et plus ou moins clairs. La rue de l'abbé Hazard mentionnée n'apparait pas sur ce plan. Il s'agit

en fait plutôt d'un croquis qui ne semble pas découler d'une étude de faisabilité ni d'une esquisse. Il ne permet pas d'appréhender la cohérence du programme annoncé avec les capacités de l'emprise.

1.2 Plan de situation.

Il s'agit d'une photo de type *google map,* d'échelle graphique, très peu lisible, on peut toutefois estimer que la population concernée connait le secteur.

1.3 Plan périmétral.

D'une configuration identique au plan projet il porte délimitation de l'opération.

1.4 Plan de Masse.

Il est identique au plan projet.

1.5 Parti d'aménagement.

Le plan est identique à celui du projet d'aménagement en texte et cartographie. Le texte mentionne que ce parti est en conformité avec les prescriptions du PLU, sans citer celles-ci.

J'ai donc resitué le projet par rapport au document d'urbanisme- PLU :

- Le projet se situe dans le secteur UBa.

> UB : zone mixte habitat collectif commerces bureaux, équipements….
> Cette zone est subdivisée en :
> - un secteur UBa pour les abords des grands axes structurants dont l'objectif est de favoriser le développement de nouvelles constructions avec des objectifs de qualité d'insertion urbaine et de mixité des constructions ;
> - un secteur UBb (quartier Préfecture)
> - un secteur UBd (ZAC Rouget de l'Isle)

- Le PADD (Programme d'Aménagement et de Développement Durable) ne mentionne aucune particularité pour l'angle Neuilly Diderot.

- Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : classent le secteur en « mutation au bénéfice du logement » et l'affectent d'un périmètre d'opération d'ensemble avec contraintes d'aménagements ; j'ai supposé que c'est ce que sous-entend l'expression « en conformité ».

- La présence de carrières est mentionnée.

- Nanterre est concerné par le PPRI de la Seine, le secteur Neuilly-Diderot n'est toutefois pas impacté.

1.6 Estimation sommaire des dépenses

Les dépenses sont évaluées avec précision à :

- 3 247 271€ HT pour les acquisitions foncières,

- 9740 760€ HT pour les travaux (indiqués pris en charge par le Maitre d'ouvrage)

Les recettes (ventes de charges foncières) sont mentionnées pour un montant précis de 2 725 784€ HT.

Ce qui fait apparaitre un déficit d'aménagement d'environ 0,5M€.

Le dossier présenté au public lors de l'enquête et relatif à déclaration d'utilité publique m'est apparu succinct, incomplet, ambigu et peu lisible.

- succinct :

La notice de vingt pages comprend :

- 9 pages de titres et intercalaires,
- 5 pages de plans dont 3 identiques et une photo *google map,*
- 5 pages de texte explicatif

-incomplet **:**

Pour l'information du public le dossier aurait dû contenir copie des documents de référence cités :

- La décision du conseil d'administration de la SOREQA formulant « approbation du dossier » et demande d'enquête publique unique visant déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire. Une telle délibération est visée par l'arrêté préfectoral.
- Le « traité de concession » mentionné page 7, par lequel la ville confie l'aménagement du secteur à la SOREQA qui doit être un document public.
- Les arrêtés, d'insalubrité remédiable du 8 décembre 2015 et de péril du 10 décembre 2015 relatifs au 41 rue de Neuilly, également documents publics.

- Une information relative à l'entité SOREQA, demanderesse, traitant de sa constitution et de ses compétences.

En outre le dossier contrairement à la règlementation de l'article R112-6 du code de l'expropriation :

- n'indique pas que plusieurs partis ont envisagés, ni donc les raisons d'un choix,
- n'aborde pas non plus l'insertion de l'opération dans son environnement,
- l'estimation sommaire des dépenses fait apparaitre un défaut de financement de quelque 20% relatif à la libération du foncier qui reste sans explications.

- ambigu :

- si la demande de déclaration d'utilité publique est formulée aux fins de « requalification du secteur Neuilly – Diderot » ; la notice d'aménagement se borne à indiquer que l'objectif poursuivi est de réaliser conformément aux orientations du PLU un projet cohérent sur le plan architectural et urbain. Aucune information n'est fournie quant aux relations du projet avec son environnement et son voisinage ni de schéma d'ensemble de l'ilots esquissant la mise en œuvre des OAP.

- un développement assez long est fourni relativement à la dégradation du 41 rue ne Neuilly de telle sorte que cela laisse à penser que l'opération vise essentiellement la suppression de bâtiments insalubres. Toutefois les arrêtes d'interdiction d'habitation concernent 2 logements situés au 41 rue de Neuilly sur 23 logements, selon la notice, concernés par la demande de cession pour cause d'utilité publique.

- en fait selon les articles du code de l'expropriation mentionnés, sans être explicités, l'objet de l'a déclaration d'utilité publique s'avère être la réalisation du projet de construction constitué d'un peu plus de 60% de surfaces non sociales.

- peu lisible :

Les documents graphiques contenus sont à échelle graphique faible environ 1/750è et ne permettent qu'une lecture difficile ; ils ne permettaient pas d'avoir une vision du projet et de sa faisabilité effective– absence ce coupe, de gabarit - Ils ne permettent pas d'appréhender la cohérence du programme annoncé avec les capacités de l'emprise. Les aplats de couleur signifiants les bâtiments du projet sur les plans repris 3 fois rendent ceux-ci illisibles :

- aucune information n'était figurée quant à la nature de l'expropriant ni quant à sa qualité pour intervenir sur le territoire de Nanterre.
- l'intérêt général poursuivi par l'opération ne m'est apparu nulle part mentionné.

Afin d'améliorer la compréhension du dossier, j'ai, par courrier du 10 novembre adressé à Madame la Présidente de la SOREQA, suggéré que des compléments, constitués notamment par des documents cités, soient apportés :

- La décision du conseil d'administration de la SOREQA formulant « approbation du dossier » et demande d'enquête publique unique visant déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire. Une telle délibération est visée par l'arrêté préfectoral.

- Le « traité de concession » mentionné page 7, par lequel, je suppose, la ville confie l'aménagement du secteur à la SOREQA.

- Les arrêtés, d'insalubrité remédiable du 8 décembre 2015 et de péril du 10 décembre 2015 relatifs au 41 rue de Neuilly.

- Une Information relative à la SOREQA, demanderesse, traitant de sa constitution et de ses compétences.

J'ai également recherché si la construction de 26 logements sociaux pouvait revêtir à Nanterre un intérêt général réglementaire. Comme indiqué ci-dessus, le site de la commune mentionne que celle-ci n'est pas « carencée » au titre de la proportion de logement sociaux, ceux-ci représentant 52% du parc de logements.

Analyse du dossier d'enquête parcellaire

Il se compose :

- d'un plan parcellaire avec échelle graphique d'environ 1/1000è

- d'un état parcellaire de 16 pages.

Ce dossier d'enquête parcellaire m'est apparu conformément à l'article R111-3 du code de l'expropriation.

Déroulement de l'enquête unique

Information publicité

L'enquête a fait l'objet de publicité dans les journaux locaux dont copie des articles et attestations sont jointes au dossier :

- première information
  - Les échos société le 8/11/2018
  - Le parisien le 8/11/2018
- seconde information 9
  - Les échos société le 21/11/2018
  - Le Parisien 20/11/2018

L'information a figuré sur le site de la Préfecture des hauts de Seine.

Le maire de Nanterre a fourni deux certificats d'affichage datés du 16 janvier 2019 mentionnant que les affiches relatives à l'enquête ont été apposées dans les panneaux d'affichage administratifs à la vue du public du 9 novembre au 21 décembre 2018 ainsi que les avis individuels relatifs à l'enquête parcellaire, en mairie, du 10 novembre au 21 décembre 2018.

J'ai constaté personnellement la présence de l'information par affiches :

- sur le site de l'opération le 20 novembre 2018, les 6 et 21 décembre 2018,
- sur le lieu de permanences le 20 novembre 2018 et lors de chaque permanence,
- sur quelques panneaux d'affichage municipal.

Disponibilité des dossiers et permanences

La mairie de Nanterre a mis les documents en sa possession à l'accueil du Service d'urbanisme comme mentionné dans l'arrêté préfectoral et en surveillance de la réception, je n'ai constaté aucun obstacle à sa consultation.

Lors de la première permanence seuls étaient en consultation les registres d'enquête. Aucun dossier n'avait été transmis ni par la Préfecture ni par la SOREQA à la mairie de Nanterre. La commune disposait d'un fichier « dossier d'enquête » conforme à celui dont je disposais. Avec les services de la ville a été reconstitué un dossier mis à disposition du public que j'ai paraphé.

Cette défaillance d'organisation s'avère sans conséquence dans la meure :

- où aucune demande de consultation ne s'est manifestée le 19 novembre,
- où la durée de consultation est de 32 jours.

Conformément aux prescriptions de l'arrêté, les permanences se sont déroulées comme prévu dans une salle spécifique jouxtant le hall.

- le mardi 20 novembre de 9 30 à 12h00
  absence de fréquentation,
- le jeudi 6 décembre de 14h15 à 17h30
  1personne s'est présentée,
- le jeudi 13 décembre de 14h25 à 17h 30
  2 personnes se sont présentées.
- le vendredi 21 décembre de 9h30 à 12h
  1 personne s'est présentée
  1 personne au titre de « Naturellement Nanterre » a déposé une contribution.

Aucun complément n'a été apporté par la SOREQA au dossier pour en améliorer la compréhension.

Les avis du public

- Mme Sophie Lan, PDG de l'entreprise « Veng Hou » productrice de produits alimentaires indique que l'entreprise, présente à Nanterre depuis 30 ans et riveraine du site, souhaite se développer et en créant des emplois.

- M. Moustakim copropriétaire des lots 5 et 7 au 37 rue de Neuilly indique :
  - souhaiter dans les lieux qu'il habite et ne pas avoir reçus d'offre de la SORQA,
  - bien résider au 37 rue de Neuilly et non au 47 rue du bois à Nanterre comme mentionné sur l'état parcellaire.

- M. Ndoumajoud souhaite une meilleure offre d'achat.

- L'association « Naturellement Nanterre » indique que sans aller à l'encontre d'un projet qui permettrait de réduire quelque taudis et d'offrir des logements estime le dossier « indigent » mentionnant notamment qu'outre l'orthographe et la syntaxe :
  - l'imprécision du dossier ne permet pas de savoir ce qui est prévu démoli ni ce qui est prévu construit,
  - le projet n'est pas situé dans son environnement,
  - aucune information n'est fournie quant aux logements en bon état,
  - le plan page 8 repris trois fois est illisible.

Analyses des observations du public.

Madame Lan soulève un point qui ressort du PLU qui mentionne dans les OAT, pour l'ilot, une vocation à recevoir de l'habitat. L'agrandissement souhaité par l'entreprise pourrait peut-être être examiné. Ceci est toutefois hors du champ de l'enquête présente.

Messieurs Moustakim et Ndoumajoud mentionnent souhaiter de meilleures offres ce qui est également hors du champ de l'enquête présente.

L'association « Naturellement Nanterre » estime le dossier « indigent » et soulève ainsi un point essentiel. Le dossier mis à l'enquête, dans sa forme et son contenu permettait-il d'avoir une information claire et suffisante sur les tenants et les aboutissant de l'opération projetée ?

Procès-verbal de synthèse.

Un procès-verbal de synthèse de l'enquête a été transmis à Madame la Présidente de la SOREQA par courrier AR du 21 décembre et transmis par mail à Monsieur Derras en charge de l'affaire.

Il traite notamment, outre les informations relatives au déroulement de l'enquête :

- des remarques de Madame Lan, de Messieurs Monstakim et de l'association « Naturellement Nanterre.

Il mentionne les points à préciser avant rédaction du rapport et des avis :

- la qualité de l'expropriant,
- la qualité de la SOREQA pour intervenir sur la commune de Nanterre,
- l'intérêt général poursuivi,
- le choix de la localisation pour satisfaire cet intérêt général,
- l'information individualisée des propriétaires,
- l'approche environnementale du projet,
- le niveau d'études du projet,
- l'intervention de la SOGEPROM.

Une rencontre est proposée à la SOREQA à cette fin.

Démarches post enquête

L'opération devant se dérouler sur le territoire de la commune de Nanterre et sous son égide j'ai rencontré Madame Mozet Chef du service de l'urbanisme opérationnel de la ville le 27 décembre.

Elle m'a donné les informations qui suivent en les étayant des délibérations du conseil municipal de Nanterre adéquates.

L'aménagement de l'axe « Boule- Grands Axes » a fait l'objet d'une concertation globale (délibération du 22 juin 2016) ; le secteur Neuilly – Diderot intégré dans cet aménagement global a quant à lui fait l'objet d'une approche particulière. La concertation s'est déroulée du 28mars au 9 juin 2016, réunion publique le 2 juin 2016 et recueil des observations. Un projet de construction a été présenté comprenant notamment 65 logements dont 40% de locatif social.

La SOREQA, dont la ville de Nanterre est devenue actionnaire a été chargée de l aménagement du secteur « Neuilly-Diderot ».

Le traité de concession du 18 juillet 2016 précise notamment que :
- la SOREQA est en charge des acquisitions foncières y compris par préemption et expropriation, du relogement des habitants, de la gestion intercalaire des biens acquis.
- la ville versera une participation de 1 374 675€ pour l'équilibre de l'opération.
- la ville cédera les biens en sa possession à la SOREQA (37, 41 rue de Neuilly) et à la SOGEPROM (4 rue Diderot)
- il est envisagé que d'ores et déjà que l'ensemble du foncier acquis par la SOREQA soit cédé à la SOGEPROM sous réserve par cette dernière de respect d'un cahier des charges respectant les directives de la ville.

Pour le 41 rue de Neuilly :
- deux arrêtés d'insalubrité remédiables ont été pris par le préfet des Hauts de Seine les 6 novembre et 10 décembre 2015 ils concernent le lot 227 et les parties communes ;
- deux arrêtés d'interdiction temporaire d'habiter ont été pris par le préfet des Hauts de Seine les 5 mars 2013 et 10 décembre 2015 ils sont relatifs à deux appartements en rez de chaussée appartenant à M. AKENNAD et premier étage appartenant à M. NDOUMAJOUB.

Je me suis, par ailleurs, enquis d'informations relative à la société SOGEPROM désignée pour être le constructeur.
Infogreffe mentionne 15 sociétés privées au RC de Nanterre. Elles apparaissent être des filiales d'un groupe œuvrant dans la promotion immobilière.

J'ai rencontré le 8 janvier les représentants de la SOREQA, M Pincebourde sous-directeur à l'action foncière et budget, M Derras chargé d'acquisitions et l'architecte chargée des études préalables d'aménagement.

L'entretien a essentiellement porté :
- sur la présentation de la SOREQA émanation de la SIEMP opérateur de logements sociaux pour la ville de Paris, et sa mission de résorption de l'habitat insalubre,
- sur l'historique de l'opération
- sur les réponses aux points mentionnés dans le procès-verbal de synthèse.

Il m'a été présenté des schémas de meilleure qualité que ceux figurant dans le dossier soumis à l'enquête ; je n'ai pas souhaité en disposer dans la mesure où l'enquête est terminée et où il n'appartient pas à un commissaire enquêteur de valider ces études post enquête.

Par un courrier daté du 16 janvier 2019 de M Gazeau sous-directeur « action foncière et budget » m'a adressé un mémoire en réponses aux points évoqués dans le procès-verbal de synthèse. Celui-ci est joint en annexe. J'en retiens les points qui m'apparaissent essentiels suivants :

1. <u>La qualité de l'expropriant</u>.

   Il est mentionné que :

   - *« La SOREQA est une société publique locale d'aménagement. Son actionnariat est entièrement public. L'actionnariat de la Soreqa est composé du Département et de la Ville de Paris qui sont majoritaires (67 % des parts), mais également des établissements publics territoriaux d'EST ENSEMBLE et de PLAINE COMMUNE, du territoire de Paris Ouest La-Défense et de la Ville de Montreuil. La particularité de ce statut fait que tous les actionnaires peuvent confier des missions d'aménagement sans mise en concurrence préalable en signant avec directement un traité de concession d'aménagement.* »

   - la SOREQA intervient actuellement sur 10 opérations d'aménagement notamment pour des missions d'études urbaines, d'acquisitions foncières, de cessions de charges foncières, de relogement.

Il eut été certainement judicieux et utile que ces informations figurent dans le dossier soumis à l'enquête. Les dates de création pour assurer de la pérennité, et le chiffre d'affaire pour positionner le niveau économique de la société auraient également pu être précisés.

2. La qualité de la SOREQA pour intervenir.

Il est confirmé, ce que la mairie de Nanterre m'avait indiqué, à savoir que la SOREQA intervient dans le cadre du traité de concession signé le 18 juillet 2010.

L'intervention de la SOREQA est donc justifiée, il eut été aussi, certainement judicieux et utile que ces informations figurent dans le dossier d'enquête.

3. L'intérêt général poursuivi

- L'éradication de l'habitat insalubre, indigne.
  Il est indiqué que :

  L'objectif principal poursuivi par cette opération d'aménagement consiste tout d'abord à traiter les situations d'habitat dégradé.
  L'ensemble du périmètre opérationnel d'aménagement urbain est constitué soit d'immeuble très dégradés sur lesquels l'intervention de la collectivité se justifie pour des raisons de santé publique soit d'immeubles dont le foncier est déjà maîtrisé ou en passe de l'être.

L'intérêt général mentionné est très général, à l'exception des logements dégradés (deux) ayants fait l'objet d'arrêtés de péril. Il peut s'appliquer à de nombreux quartiers de l'agglomération parisienne. Aucune référence n'est faite quant à un besoin spécifique de logements dans la commune de Nanterre qui comprend 52% de logements sociaux et n'est donc pas carencée à ce titre.

- Le projet d'aménagement

  La SOREQA mentionne l'argumentaire de l'OAP du PLU en indiquant que l'opération s'insère dans la réflexion générale menée à l'occasion de l'arrivée de la future gare de la Boule du Grand Paris Express.
  Les études de faisabilité réalisées en 2009-2010 dans le cadre de l''OPHA-RU sont également rappelées. Ces études ont été complétées par la SOREQA par des approches capacitives.

  En ce qui concerne l'intervention de la SOGEPROM, il est indiqué que cette société a manifesté son intérêt auprès de la commune de Nanterre pour réaliser une opération immobilière globale, tant sur le terrain dont elle est propriétaire que sur les terrains contigus.

SOGEPROM est mentionnée comme s'étant engagée à organiser un concours restreint de maitrise d'œuvre sur esquisse, limité à 3 candidats. Les riverains serraient associés à cette consultation pour désigner le futur Maitre d'Oeuvre.

Les études au stade de l'enquête m'apparaissent sommaires et se résumer à tester la capacité constructive du site. On peut penser que les directives d'aménagement permettant la structuration de l'ilot, comme mentionné dans le dossier d'enquête, seront incluses dans le programme donné aux concurrents du concours d'architecture. Il n'y a pas lieu de mettre en doute cette volonté qui nécessitera certainement un complément d'étude.

S'il apparait logique que la SOGEPROM, propriétaire d'une parcelle du périmètre concerné par le projet, soit intéressée par la réalisation d'une opération plus globale sur un périmètre plus étendu, il est vraisemblable que d'autres constructeurs puissent également l'être. Aucune information n'est fournie quant à une éventuelle mise en concurrence permettant de valider le niveau de cession des charges foncières.

La SOREQA indique également que l'ensemble des propriétaires s'est vu informé individuellement de l'enquête publique via des courriers envoyés en recommandé indiquant les motifs, dates et raisons de l'enquête.

Je pense que la personne que j'ai reçue, que j'ai eu quelque mal à comprendre, voulait plus parler d'offre financière que d'informations relatives à l'enquête. Il pourra certainement y être remédier.

A l'issue de l'enquête, au vu du dossier destiné au public, des observations et informations recueillies tant pendant le déroulement de l'enquête qu'à l'issue de celle-ci une situation particulière m'apparait.

La SOGEPROM serait propriétaire en propre des parcelles n° 4 (acquise auprès de la ville) et 6 rue Diderot avec une façade importante sur cette rue, la SOREQA serait propriétaire après expropriation d'un cœur d'ilot avec façade plus modeste sur la rue de Neuilly. Compte tenu des contraintes de constructibilités habituelles ce cœur d'ilot pourrait être difficilement constructible – je ne l'ai pas vérifié ceci ne me semblant pas être du ressort d'un commissaire enquêteur.

La SOGEPROM m'apparait donc en position privilégiée dans la réalisation de l'opération de construction.

En outre si pour une quelconque raison la SOGEPROM n'envisageait pas de donner suite au projet décrit dans le dossier mis à l'enquête celui-ci ne serait pas immédiatement réalisable, la SOREQA n'en ayant pas la maitrise foncière.

Alain Brun
Commissaire enquêteur
Le 21 janvier 2019