

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE RELATIVE A L'EXPROPRIATION DE
LA PARCELLE UN° 40 SISE 8 PLACE BERAULT A VINCENNES**

Dans la mesure où la présente enquête est une enquête unique les deux aspects, utilité publique et parcellaire, seront traités dans le corps du rapport unique, mais feront l'objet de conclusions individuelles distinctes.

1-PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune est située dans le département du Val-de-Marne. Entourée par les communes de [Saint-Mandé](#), [Montreuil](#) et [Nogent-sur-Marne](#), Vincennes est située à 1 km au sud-ouest de [Montreuil](#).

D'une superficie de 191 ha elle s'étend d'est en ouest sur 2km 8, et du Nord au Sud sur 1.3 km.

Vincennes est une ville très diversifiée par ses activités, sa population et ses formes urbaines, grands immeubles, pavillons, petites copropriétés ; elle compte 50 315 habitants depuis le dernier recensement de la population. Avec une densité de 26 342,9 habitants par km².

2-OBJET DE L'ENQUETE

Utilité publique de l'expropriation de la parcelle N°U40 en vue de la construction d'un immeuble comportant 8 logements dont 4 logements sociaux et un commerce.

3-DESCRIPTION DU PROJET

Le projet prévoit sur la parcelle U40 située 8 place Bérault, la construction d'un immeuble, en angle de rue, de 600 m² de surface plancher en R+3+combles avec une volumétrie identique à l'immeuble lui faisant face à l'angle de la rue Jean Moulin et comprenant

8 logements et une surface commerciale répartis de la façon suivante :

- logement social 270 m²
- logements en accession 270m²
- commerce 60m²

Situé à proximité immédiate de la station de métro Bérault, l'immeuble ne disposera pas de parc de stationnement dédié afin de privilégier les déplacements en transport en commun.

Sur le plan architectural, le bâtiment a pour finalité de conforter la géométrie de la place et de s'aligner en harmonie avec les bâtiments existants autour de cette place.

Ce projet s'inscrit dans une opération plus globale de requalification de la place Bérault avec les orientations suivantes :

- Retrouver l'esprit d'une place, maximiser les emprises piétonnes
- Etablir une nouvelle hiérarchie des usages réduisant la place accordée à la voiture
- Maintenir une qualité paysagère tout en gagnant en transparence visuelle
- Diversifier les ambiances et les usages possibles de la place
- Intégrer et fluidifier la circulation des bus
- Préserver les activités économiques existantes (stationnement utilitaire, ouverture sur l'espace

4-CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET

La ville de Vincennes a lancé un programme d'actions pour répondre aux besoins en logements et favoriser le renouvellement urbain avec des contraintes locales, notamment la rareté du foncier, la cherté du mètre carré

Sur un territoire très fortement urbanisé, où la difficulté est d'identifier du foncier mutable, ce projet a pour objectif de réaménager une parcelle déjà bâtie sur laquelle a été construit un immeuble en brique de faible hauteur et comprenant une « dent creuse ».

4.1 Présentation du périmètre d'intervention

La place Bérault est située à l'intersection de l'avenue de la République et des rues Victor Basch et Jean Moulin. Elle s'ouvre sur l'avenue de Paris, principal axe routier traversant d'Est en Ouest la ville de Vincennes. Elle est desservie par la ligne 1 du métro. La place Bérault bénéficie de l'activité de l'avenue tout en étant en retrait de celle-ci et des nuisances liées au trafic important qu'elle supporte.

Plus globalement, cette place est le point de rencontre des quartiers Saint-Louis, République et du quartier des Vignerons. Elle est caractérisée par son architecture faubourienne hétérogène et présente un bâti en « dents de scie ». Plusieurs commerces sont implantés au pied d'immeubles, la partie habitation se développant aux étages. La place triangulaire accueille un espace vert en son centre.

4.2 Le site du projet

Le site du projet est composé de la parcelle U40 appartenant à une indivision familiale comprenant trois logements de 64, 27 et 40 m² et un local commercial de 117 m².

Cet immeuble en R+2+combles est situé sur la partie nord de la parcelle. Il présente une façade sur la place Bérault, une façade sur la rue Jean Moulin, une façade sur la partie sud de la parcelle et un mur mitoyen. Il comprend des logements en étage et un commerce en RDC : la brasserie « Le Berlioz ».

Une cour et une petite construction annexe sont situées sur la partie sud de la parcelle qui accueille une extension du « Berlioz » et une terrasse.(cf. annexe)

4.3 Les contraintes du site

- Un espace contraint surtout affecté à une fonction de carrefour routier et de stationnement
- Des circulations piétonnes denses (métro, RER, lycée, commerces...) confinées sur les franges externes de la place et sur des trottoirs étroits
- Un aménagement paysager central soigné mais qui obture la perception de la place et limite les traversées
- De nombreux commerces et activités, qui font vivre la place et mobilisent l'espace public.

5- COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comporte :

Pour l'enquête parcellaire :

- Un état parcellaire
- Plan de division relatif à la parcelle à acquérir

Pour le dossier DUP :

1 document précisant :

1. Les d'informations juridiques relatives au déroulement de l'enquête publique.
 - Une notice technique relative au projet.
 - Plan général des travaux.
 - Caractéristiques principales des ouvrages.
 - Appréciation sommaire des dépenses.

6- CONCERTATION PREALABLE ET COMMUNICATION

Le dossier ne faisant pas état d'une quelconque action de communication j'ai posé la question lors de la remise de mon PV de synthèse. La réponse de la ville a été la suivante :

« Il n'a été organisé aucune réunion publique spécifiquement sur le projet d'expropriation de l'immeuble sis, 8, Place Bérault. Aucune obligation réglementaire ne l'imposait.

En revanche, le projet d'expropriation a été évoqué lors de la 2^{ème} réunion publique relative au réaménagement de la Place Bérault qui s'est tenue le 8 novembre 2016. En

effet, il convient de rappeler que le présent projet d'expropriation s'inscrit pleinement dans le cadre de la requalification de l'entière Place Bérault. »

7- LE CADRE JURIDIQUE

7.1 Cadre législatif

Le projet s'inscrit dans les dispositions du :

Code Général des collectivités territoriales notamment dans ses articles L2123-5 et L2123-6

Code de l'Expropriation qui impose notamment dans ses articles L110 -1 et suivants de procéder à une enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique des travaux lorsqu'il est nécessaire d'exproprier des immeubles.

Code de l'environnement dans ses articles L123-1 et R123-1 et suivants

Code de l'urbanisme

La loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiés

7-2 Documents d'urbanisme

Enfin le projet se doit de respecter les dispositions du :

- PLU approuvé le 30 mai 2007 (dernière modification 29 mars 2016) et de son PADD
- PPMH périmètre de protection des monuments historiques ; bien que situé hors AVAP, le projet entre dans le Périmètre de Protection des Monuments Historiques en raison de la proximité du château de Vincennes.
- PLH de Vincennes Programme Local de l'Habitat :

8- ORGANISATION DE L'ENQUETE

8.1 Le maître d'ouvrage

La Ville de Vincennes conduit ce projet ; l'EPFIF sera désigné bénéficiaire de la DUP afin de réaliser le portage foncier de l'opération.

8.2 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E1700087/77, en date du 31 aout 2017 Madame la Présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné Mme Nicole SOILLY en qualité de commissaire enquêteur.

8.3 Modalités de l'enquête

Par arrêté N° 2017/3223, Monsieur le Préfet du Val de Marne a publié un arrêté prescrivant « l'ouverture d'une enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à l'expropriation de la parcelle cadastrée U N°40 sise place Bérault sur le territoire de la commune de Vincennes »

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 33 jours consécutifs du lundi 20 novembre 2017 au vendredi 22 décembre 2017
- Que le siège de l'enquête est fixé à l'hôtel de ville de la commune de Vincennes.
- Que quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette enquête sera publié par voie d'affiches sur le territoire des communes de Vincennes.
- Que cet avis sera publié quinze jours au moins et rappelé dans les huit premiers Jours dans les journaux diffusés dans le département du Val de Marne
- Que le dossier d'enquête ainsi que l'avis d'enquête seront consultables en ligne sur le site internet de la ville de Vincennes et sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val de Marne
- Que le commissaire enquêteur tiendra 4 permanences :
Lundi 20 novembre 2017 de 9h à 12h
Mercredi 29 novembre 2017 de 14h à 17h
Samedi 9 décembre 2017 de 9h à 12h
Vendredi 22 décembre 2017 de 14h à 17h
- Que le public pourra également formuler ses observations sur la boîte mail fonctionnelle de la Préfecture du Val de Marne à l'adresse suivante :
prefecture@val-de-marne.gouv.fr
- que notification individuelle du dépôt du dossier sera faite en mairie par le maître d'ouvrage sous pli recommandé avec AR aux propriétaires figurant sur la liste établie dans les conditions prévues par l'article R131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

8.4 Rencontre avec le maître d'ouvrage

Le 7 novembre 2017, j'ai rencontré M. COUTURIEUX dans les locaux de l'hôtel de ville pour une présentation du projet.

Je me suis rendue sur site, seule, le 19 décembre 2017 ; Sur l'invitation du propriétaire du fonds de commerce, j'ai visité les locaux du café et du restaurant ainsi que les appartements occupés par sa famille et un salarié de l'établissement.

8.5 Publicité de l'enquête

Les avis d'enquête ont été publiés dans deux journaux en cours dans le Val de Marne

Le Parisien le 31 octobre

2017

Les Echos le 1^{er} novembre
2017

Cet avis a été renouvelé dans ces journaux le 28 novembre 2017.(cf. pièces jointes)

8.6 Affichage

Les avis d'enquête ont été affichés sur les panneaux administratifs de la commune (cf. certificat d'affichage joint)

- Dans le hall d'entrée du centre administratif (annexe de l'hôtel de ville)
- Dans une cour interne de l'hôtel de ville, fermée de l'extérieur, à laquelle on accède par une porte banalisée, en léger retrait, située à l'intérieur du hall de l'hôtel de ville.
- Sur le site impacté par le projet.

8.7 Enquête parcellaire notifications individuelles

Les notifications ont été envoyées aux 6 propriétaires de la parcelle U40 par lettre recommandée avec AR le 2 novembre 2017. Tous les intéressés ont accusé réception de cet envoi, à l'exception de Monsieur Frédéric Etienne Julien LEFEUVRE résidant en Malaisie.

A la question que j'ai posée (question complémentaire de mon PV de synthèse) il m'a été répondu : « *Le courrier a été pris en charge par le bureau de poste le 03 novembre 2017 avant finalement, à défaut d'avoir été distribué, d'être retourné en mairie le 26 décembre 2017, soit 4 jours après la fin de l'enquête publique. Aucun affichage n'a été effectué en mairie au sens du second alinéa de l'article R131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. D'une part, comme indiqué le courrier a été retourné 4 jours après la fin de l'enquête publique et d'autre part, le domicile n'était pas inconnu* ».

9- DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

9.1 Déroulement des permanences

Les permanences se sont tenues dans les locaux de l'hôtel de ville dans une petite salle au

rez- de- chaussée ouvrant sur le hall d'entrée.

Ces permanences ont été très peu fréquentées, aucun incident notoire n'est à signaler

9.2 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le 22 décembre 2017 à 17h30. J'ai clos le registre DUP et laissé le registre parcellaire, vierge, à la signature du maire.

9.3 PV de synthèse des observations

J'ai remis le PV des observations recueillies le 2 décembre 2017. Ce registre comportait 7 observations des visiteurs et 3 questions complémentaires de ma part. (cf. annexe)

Le 20 janvier, j'ai reçu par courrier postal la réponse à mes 3 questions, accompagnée d'un commentaire de M. COUTURIEUX sur deux points soulevés par deux visiteurs et retranscrits dans mon PV de synthèse, à savoir le pourcentage retenu pour la création des logements sociaux et l'état d'occupation de l'immeuble concerné par le projet (cf. annexe)

La ville m'a fait savoir qu'elle ne jugeait pas utile de s'exprimer sur toutes les observations.

10- EVALUATION DU PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE

10.1 Au regard des Observations recueillies

Toutes les observations ont été inscrites sur le registre de la DUP.

Le registre parcellaire est resté vierge.

7 Observations ont été déposées par écrit sur ce registre..

D'une façon générale, les observations déposées sont

- relatives au nombre important d'emplacement réservés inscrits sur le PLU de Vincennes,
- contestent l'utilité publique du projet
- et regrettent les orientations prises en matière d'aménagement sur la commune.

Observation N°1 Mme BENOIT dépose une pétition émanant d'un collectif « Vincennes Danger Expro » qui s'insurge contre les expropriations répétées dans la commune « ...la 3^{ème} en 1 an... » La pétition demande : « de cesser les expropriations et de supprimer les emplacements réservés inscrits dans le PLU ».

Concernant le projet de la Place Bérault elle dit : « je comprendrais un projet qui prévoirait 100% de logements sociaux sur cette parcelleil n'en prévoit que 50%.. » Elle conclut son propos ainsi : « les mécontentements grondent çà et là concernant une politique jusqu'au-boutiste de la municipalité actuelle. L'équipe municipale n'a pas été élue pour faire de la valorisation immobilière et bétonner la 2^{ème} ville la plus dense de France, en vue de réaliser une vitrine, mais pour s'occuper de ses citoyens.. »

Commentaire de la ville

« Si le projet ne prévoit pas 100% de logements sociaux c'est parce que, dans ces conditions, il n'était pas financièrement réalisable compte tenu du coût d'un foncier sur notre territoire. Lorsque cela est possible, la commune privilégie naturellement ce montage. Ainsi par exemple une ordonnance d'expropriation a été rendue le 24 juillet 2017 pour un projet avenue de Paris prévoyant 100% de logements sociaux ainsi que la réalisation d'un hôtel, d'un cinéma et d'un parking

public souterrain ces derniers aménagements permettant financièrement la réalisation de l'ensemble du programme »

Commentaire du commissaire enquêteur

S'agissement des emplacements réservés :

Créés à l'occasion de l'adoption ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, les emplacements réservés sont destinés à recevoir :

- les voies publiques :*
- les ouvrages publics,*
- les installations d'intérêt général à créer ou à modifier (terrain de camping, d'aires de stationnement pour les gens du voyage),***
- les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques.*

En l'occurrence, la destination de l'emplacement réservé n'est que partiellement justifiée puisque 50% seulement des logements seront destinés au logement social, non assorti de structure pouvant servir l'intérêt général d'autant que 50% en valeur absolue ne représentent que 4 logements sociaux. La totalité aurait pu être un des facteurs déterminant de l'intérêt général;

Pour ce qui est de l'exemple de l'avenue de Paris :

*Selon le dossier mis en ligne, l'opération consistait en la requalification de **deux immeubles vétustes** par construction de **50 logements sociaux** avec un parking public de 124 places, un cinéma et un hôtel. L'appréciation de « l'intérêt public » était très différente quant à l'état des immeubles à exproprier et des réalisations programmées.*

Observation N°2 Mme I. BLONDET et M.P. GRANDEBOEUF propriétaires d'une maison désignée comme ER s'expriment sur :

Les ER à Vincennes : ils se disent « *choqués par les expropriations qui se multiplient à Vincennes* »

L'utilité publique du projet : « *en quoi le bâtiment actuel et son café nuisent-ils au projet d'aménagement de la Place Bérault ?* » *si on exproprie, pourquoi ne pas optimiser le nombre de logements sociaux en leur dédiant l'ensemble de la parcelle ?* » *Pourquoi ne pas utiliser d'autres parcelles plus dégradées ou sous utilisées par les services publics ?* »

Stratégie globale en matière d'urbanisme les intéressés s'interrogent sur le but d'une quarantaine d'ER en 2015, qui projettent une densification de la ville, de l'expropriation d'un cinéma, d'un café et d'un restaurant apprécié en 2016 et du projet d'expropriation actuel sur un ER en 2017.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je me suis rendue sur le site, et j'ai visité les installations existantes sur l'invitation des occupants des lieux.

Vu de l'extérieur le bâtiment, de faible hauteur, sans être luxueux reste « convenable ». (cf photo en annexe).

Le commerce qui occupe le rez- de- chaussée se divise en deux parties, le café PMU et le restaurant. La première partie sans être totalement dégradée mériterait d'être « rajeunie » en revanche la partie restaurant a fait récemment l'objet de travaux d'embellissement.

On pénètre dans la partie habitation par le 53 rue Jean Moulin ;

Les parties communes seraient à « rafraichir ».

Deux étages desservent 2 logements ; le gérant du commerce et sa famille occupe le 1^{er} étage. Le logement, 4 pièces, est simple mais correctement entretenu et comporte une installation sanitaire.

Les locataires du second étage étant absents, je n'ai pu visiter leur appartement mais, aux dires du gérant cet appartement, de même configuration que le sien, abrite un couple avec deux enfants.

*Un studio, récemment refait à neuf avec installation sanitaire, au-dessus du restaurant, est occupé par un salarié de l'établissement ; ce studio s'ouvre sur une terrasse donnant sur la place Bérault ; **des travaux de rénovation étaient prévus pour cette terrasse** mais ont été interrompus dès la connaissance du risque d'expropriation.*

En résumé ce site illustre la diversité de l'habitat vincennois sans toutefois être insalubre et pouvoir être qualifié « d'indigne ».

*Le projet d'expropriation s'inscrit dans celui de la requalification de la Place Bérault, programmée en 2018 ; cette rénovation ayant pour objectif d' : « **améliorer la circulation sur l'avenue de la République et la desserte de la gare RER ainsi que la vie du quartier.***

*La vue ci-après présentée lors de la réunion de concertation sur le projet de requalification de la Place, préfigure le nouveau visage de la Place **avec les bâtiments existants** : le réseau viaire est amélioré, le Bus circule, le quartier s'anime, et l'aspect extérieur de l'habitat s'inscrit dans une des orientations du PADD qui est de : « conforter la diversité de l'habitat et de préserver la diversité des formes urbaines.*

Il apparaît que l'immeuble existant est intégré dans le paysage et ne semble pas faire obstacle à la réalisation des travaux d'aménagement de la place puisque que ceux-ci sont préfigurés en l'état.

Par ailleurs l'apport de nouveaux occupants, même en faible quantité, ne participera pas à l'amélioration de la circulation du quartier ; l'arrivée de 8 familles et d'un commerce entrainera inévitablement de nouveaux véhicules. La proximité d'une station de métro permettra les déplacements de proximité, mais ne résoudra pas les déplacements hors

commune pour lesquels l'utilisation d'un véhicule est inéluctable. Le projet ne prévoit pas de parking ; où stationneront ces véhicules ? Cet apport de véhicules n'apparaît pas de nature à « améliorer la circulation et la vie du quartier.



Observation N° 3 M. Mme SALTERS regrettent que le projet vise à détruire des « lieux pas nécessairement beaux mais conviviaux », remplacés par des immeubles « de bon gout mais insipides »

Les intéressés estiment :

- Que la décision de créer 39 ER (décision EPT MARS 2016) relève de la même logique aseptisée contraire au PADD.
- Que la création de logements sociaux est un prétexte pour justifier les orientations de la commune.
- Qu'aucune information préalable n'a été faite en ce qui concerne l'expropriation de la Place Bérault.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette observation rejoint celle ci-avant. Les orientations du PADD consistant à une réhabilitation de l'existant plutôt que de refaire une ville sur la ville par des opérations de démolition

Ce même PADD cite : « Aujourd'hui l'équilibre de la ville dans son fonctionnement et dans ses formes urbaines est fragilisé par une tendance à l'uniformisation de la volumétrie, la banalisation de l'architecture, par une disparition progressive des activités et de la diversité de l'offre.

S'agissant de l'information préalable concernant l'expropriation, la ville signale qu'elle a été « évoquée » lors d'une réunion sur la requalification de la place.

Observation N° 3 Mme M.H. LOEC-SALIN en rappelant l'expropriation récente du café Le Blason, l'intéressée estime qu'avec l'expropriation du Berlioz la municipalité « *entend priver les vincennois et ceux qui étudient et travaillent à Vincennes de ces lieux conviviaux qui participent au charme de notre commune* ».

Elle expose que les ER ne devraient concerner que les sites qualifiés d'insalubres ce qui est loin d'être le cas pour les 39 ER inscrits au nouveau PLU et pour celui du petit immeuble de la Place Bérault qui « *ne devrait pas faire les frais de la requalification de la Place* ».

Commentaire du commissaire enquêteur

Comme exposé précédemment, la requalification de la place Bérault n'est pas subordonnée à l'expropriation de l'immeuble qui, comme j'ai pu le constater lors de ma visite, n'est pas vacant et ne peut être qualifié d'insalubre même si quelques travaux d'embellissement mériteraient d'être effectués.

Observation N° 4 M. RAHEM TAHAR, propriétaire du fonds de commerce brasserie restaurant PMU de la Place Bérault.

Ce dernier conteste l'intérêt général et l'utilité publique du projet avec les arguments suivants :

« *Le projet consiste en la construction de 8 logements dont seulement 4 à caractère social ; l'opération n'a pas par conséquent pour but l'utilité publique puisqu'elle ne poursuit que partiellement un but d'intérêt général* ».

« *...Il n'est pas démontré que l'expropriation et l'implantation du projet à cet endroit précis soit le seul moyen d'atteindre l'objectif recherché* »

« *..Par ailleurs il est également prévu la construction d'un local commercial dont l'usage sera nécessairement dans un but privé à la poursuite d'intérêts économiques exclusivement privés* ».

« *...Le projet répond plus à des critères d'une opération immobilière classique poursuivant un but économique privé* ».

Par ailleurs, l'intéressé signale :

- « *que trois familles habitent dans les 3 logements que comprend l'immeuble objet de la procédure d'expropriation* »
- « *que le commerce actuellement florissant, lieu de rencontre et d'échanges dans le quartier, emploie 4 salariés à plein temps en CDI, le projet causera inévitablement des pertes d'emploi stables* »

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette observation résume les précédentes : l'intérêt général du projet n'est que partiellement rempli, la requalification de la place n'est pas tributaire de la démolition de l'immeuble et l'atteinte aux intérêts privés semble trop importante par rapport au bénéfice social que l'on peut en tirer.

Observation N° 5 M. RAHEM TAHAR signale que contrairement à ce qui est indiqué page 19 du dossier de présentation, les logements de l'immeuble ne sont pas vacants ; le 1^{er} étage est occupé par sa famille, le second par un couple avec 2 enfants et le studio par un salarié de la brasserie.

Commentaire de la ville

S'agissant de l'état d'occupation contesté, il convient de préciser qu'il s'agit d'informations recueillies sur la base de données cadastrales et qu'en tout état de cause il appartiendra au propriétaire d'en justifier devant le juge de l'expropriation notamment en cas de transport sur les lieux de ce dernier. Ce point relève, selon nous, au mieux de la question des indemnisations et ne devrait pas influencer le caractère d'utilité publique ou non du projet »

Commentaire du commissaire enquêteur

Pour avoir visité les lieux et les appartements, sur l'invitation des locataires, je confirme que les lieux sont occupés.

Il est vrai qu'en matière d'expropriation le préjudice concerne en premier chef le propriétaire. Toutefois il convient de rappeler que l'enquête publique est faite pour que le public soit avisé de toutes les informations qui concourent à la réalisation du projet et puisse asseoir leurs observations sur des données réelles.

Se prononcer sur l'utilité publique d'exproprier un immeuble vétuste et vacant au profit de 50 logements sociaux et sur l'expropriation d'un immeuble « convenable » occupé par 3 familles pour réaliser 4 logements sociaux procède d'une démarche différente.

Observation N° 6 et 7 SAS RAHEM L'intéressé annexe au registre une copie des lettres adressées au Maire de Vincennes et au Préfet du Val de Marne, précisant les conditions dans lesquelles il a acquis le fonds de commerce en octobre 2017 après avoir signé une promesse de vente sans avoir eu connaissance de l'inscription d'un ER 8 Place Bérault. En 2017, Il signale avoir demandé à la mairie si elle entendait faire jouer son droit de préemption, et obtenu une réponse négative sans référence à l'existence à ER.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette observation, ne concerne pas directement l'enquête même si elle impacte le préjudice que subirait le gestionnaire du fonds de commerce.

Questions complémentaires du commissaire enquêteur :

1-Y-a-t-il eu des réunions publiques sur ce projet ? Dans l'affirmative à quelles dates ?

Réponse de la Ville

« Il n'a été organisé aucune réunion publique spécifiquement sur le projet d'expropriation de l'immeuble sis, 8, Place Bérault. Aucune obligation réglementaire ne l'imposait. En revanche, le projet d'expropriation a été évoqué lors de la 2^{ème} réunion publique relative au réaménagement de la Place Bérault qui s'est tenue le 8 novembre 2016. En effet, il convient de rappeler que le présent projet d'expropriation s'inscrit pleinement dans le cadre de la requalification de l'entière Place Bérault. »

2- A l'heure actuelle des accords de vente à l'amiable sont-ils conclus avec les propriétaires ?

Réponse de la Ville

A ce jour, aucune vente à l'amiable n'a été conclue

3-La notification concernant le propriétaire résidant en Malaisie a-t-elle été affichée en mairie ? Dans l'affirmative à quelles date et en quel lieu ?

Réponse de la ville

Comme pour les autres expropriés, notification a été faite du dépôt du dossier d'enquête en mairie à Monsieur Frédéric LEFEUVRE résidant en Malaisie. Le courrier a été pris en charge par le bureau de poste le 3 novembre 2017 avant finalement, à défaut d'avoir été distribué, d'être retourné en mairie le 26 décembre 2017 soit 4 jours après la fin de l'enquête. Aucun affichage n'a été effectué en mairie au sens du second alinéa de l'article R131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. D'une part comme indiqué précédemment le courrier a été retourné 4 jours après la fin de l'enquête et d'autre part le domicile n'était pas inconnu.

10.2 Au regard des documents d'urbanisme

PADD

Si le projet répond aux dispositions du règlement de zone défini dans le PLU quant à la nature et la hauteur des constructions, il s'éloigne de l'esprit des orientations du PADD qui met en garde envers la « **tendance à l'uniformisation de la volumétrie, la banalisation de l'architecture, par une disparition progressive des activités et de la diversité de l'offre.** »

PLH

Dans les actions définies par le PLH il est prescrit d' « *intervenir sur le parc existant et notamment de poursuivre les **logements indignes** en zones mutables » **le dossier de présentation indique** que l'opération est compatible avec ce document puisqu'il prévoit de supprimer « **trois logements vacants et vétustes au profit de logements sociaux neufs** ».*

Dans l'hypothèse où ces conditions auraient été réunies : des **logements vacants et indignes, en contrepartie de logements sociaux neufs**, on pouvait estimer que le projet respectait parfaitement les prescriptions. Mais cette affirmation est contestable puisque les logements, sont occupés, le commerce en plein essor et les logements sociaux programmés ne représenteront que 50% de l'opération sans être accompagnés de structures pouvant servir l'intérêt général.

10.3 Les dépenses

Le portage foncier sera assuré par l'EPFIF avec lequel la ville a signé une convention. Le montant total des dépenses est évalué à 3 289 240 (dont 1492 500 euros d'expropriation) ; il sera financé par le loyer du commerce et des logements sociaux, et la vente des appartements.

La ville participera :

- Sous forme de subvention à la quote-part de la surcharge financière pour la réalisation de logements sociaux
- A la garantie d'emprunt des prêts pour la réalisation des logements sociaux

11- APPRECIATION DU PROJET

11.1 Analyse bilancielle

Le Conseil d'État a considéré qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. Il convient donc d'examiner si :

- l'opération présente concrètement un caractère d'intérêt public ;
- l'expropriation envisagée est nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ;
- le bilan inconvénients-avantages penche en faveur de l'opération, à savoir : les atteintes à la propriété privée, mais aussi d'examiner l'atteinte à d'autres intérêts.

A l'issue de l'examen de chacun de ces critères et de l'analyse bilancielle menée on aboutit alors à une appréciation finale sur l'utilité du projet soumis à l'enquête.

L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

Le projet prévoit de combler « une dent creuse » par la création d'un immeuble dont 50% des appartements seraient réservés au logement social.

Si le comblement d'une « dent creuse » et la construction de logements sociaux peuvent paraître justifiés alors que la commune est déficitaire dans ce domaine, il convient de noter que la superficie destinée au logement social ne représenterait que 50% de l'opération et en valeur absolue 4 logements par rapport à 4 logements en accession à la propriété, et un commerce, ces derniers ne servant pas l'intérêt général.

L'intérêt général de ce projet reste donc contestable et ce projet semble ne présenter qu'un caractère partiel d'intérêt public.

L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?

L'objectif du projet est lié à la requalification de la Place Bérault avec les orientations suivantes :

- **Retrouver l'esprit d'une place, maximiser les emprises piétonnes :**
- **Etablir une nouvelle hiérarchie des usages en réduisant la place accordée aux voitures**
- **Diversifier les ambiances et les usages possibles de la Place**
- **Intégrer et fluidifier la circulation du bus**

Toutes ces orientations peuvent se mettre en œuvre sans démolir le bâti existant, le projet ne fait pas état d'une modification au sol de la parcelle ; remplacer l'immeuble existant par un autre dans les mêmes limites de la parcelle n'apportera aucune modification à la configuration des lieux hormis une architecture différente. Et comme indiqué ci-avant, l'apport de population, donc nécessairement l'augmentation du nombre d'automobiles, ne répondra pas à l'orientation de « **réduire la place accordée aux voitures** »

Il ne semble donc pas évident que l'expropriation de la parcelle soit obligatoire pour mener à bien les objectifs de requalification de la place.

Les atteintes à la propriété privée.

Le projet nécessite l'expropriation d'une parcelle de 600m², propriété d'une indivision familiale ne résidant pas sur les lieux concernés.

Dans un contexte qui serait la mise en place d'un immeuble destiné entièrement au logement social, sur un bâti existant insalubre et inoccupé, on pourrait considérer que l'atteinte à la propriété privée n'est pas excessive, mais dans le cas présent c'est 3 familles, 1 commerce avec 4 salariés, locataires d'installations « convenables », qui subiront les conséquences de l'expropriation pour en contrepartie seulement 4 familles qui pourront bénéficier d'un logement social.

Dans le cas présent, les conséquences qui découlent de l'atteinte à la propriété privée semblent disproportionnées par rapport à l'intérêt général escompté.

S'agissant des intérêts économiques, (l'un des objectifs de la requalification de la Place)

Le commerce actuellement en place accueille au restaurant le Berlioz bon nombre de salariés des entreprises environnantes pour le déjeuner, le supprimer ne semble pas la solution pour répondre à l'objectif à atteindre.

Sans compter que la disparition du commerce existant va priver de leur emploi 4 salariés. Le projet prévoit 60m² de commerce au rez-de-chaussée du futur immeuble ; toutefois sans renseignement sur sa destination, commerce de proximité, prestataire de service, il est difficile d'en appréhender les retombées économiques.

Le projet ne me semble donc pas satisfaire la préservation des intérêts économiques

11.2 Conclusion sur l'analyse bilancielle

Au terme de cette analyse bilancielle des différents critères qui sous-tendent le caractère d'utilité publique du projet soumis à l'enquête, il apparaît que **les inconvénients que présente le projet semblent l'emporter sur les avantages qu'il génère.**

Le commissaire enquêteur

Nicole SOILLY

Le commissaire enquêteur Nicole SOILLY