

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

VILLE DE VILLENEUVE SAINT GEORGES

**ENQUETE PARCELLAIRE PREALABLE A LA DECLARATION DE CESSIBILITE
CONCERNANT 3 IMMEUBLES SIS 17, 19, 30 ET 132 RUE DE PARIS A
VILLENEUVE SAINT GEORGES, situés dans une
OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE**

ENQUETE PUBLIQUE CONDUITE DU

14 SEPTEMBRE 2015 AU 28 SEPTEMBRE 2015

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

*Marie Claude GUYOMARCH
Commissaire Enquêteur
Arrêté n° 2015/2582*

RAPPORT D'ENQUÊTE

I - CONTEXTE DE LA PRESENTE ENQUETE : ----- Page 3

11 – PREAMBULE ET HISTORIQUE :

12 – OBJET DE L'ENQUETE :

13 – CADRE JURIDIQUE :

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE : ----- Page 5

2-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

2-2 : MODALITES DE L'ENQUETE :

2-2-1 : Durée de l'enquête et permanences

2-2-2 : Publicité et information du public

2-2-3 : Réunion préalable :

2-3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

2-3-1 : Climat général de l'enquête :

2-3-2 : Composition du dossier :

2-3-3 : Notifications aux propriétaires :

III - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : ----- Page 7

3-1 : Concernant les observations du public

3-2 : Concernant les retours de notifications :

3-2-1 : 4 notifications ont été transmises le 21 août 2015 :

3-2-2 : La réception des notifications :

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RAPPEL DU PROJET : ----- Page 10

MODALITES DE L'ENQUETE :

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I - CONTEXTE DE LA PRESENTE ENQUETE

11 – PREAMBULE ET HISTORIQUE :

La Ville de Villeneuve Saint Georges, dans le Val de Marne, compte 30 700 habitants.

Son centre ancien connaît depuis de nombreuses années, un processus de déqualification globale et de dégradation de son parc de logements privés.

Pour y remédier, la Ville a candidaté au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), et signé en juillet 2011, une convention pluriannuelle afin de se doter des moyens pour sortir de la spirale de la dégradation de son centre.

Elle a, notamment, mis en place une série de dispositifs d'interventions volontaristes ou coercitives qui se complètent :

- **Une ZAC multi-sites**, créée en juillet 2012, dont l'EPA-ORSA est l'aménageur et dont l'objectif est de conduire des opérations de recyclage foncier sur les îlots les plus dégradés.

- **Un Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière (dit DC2I)**, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA-ORSA, dont l'objectif est de produire des logements de grande qualité dans un tissu ancien contraint et à forte valeur patrimoniale. Sept adresses, représentant 70 logements ont été intégrées dans cette procédure

- **Une OPAH-RU**, mise en place en septembre 2012, afin d'aider et inciter les propriétaires à remédier à la dégradation de leur patrimoine

- **Une Opération de restauration Immobilière (ORI)**, qui s'appuie sur l'OPAH sous son aspect incitatif auprès des propriétaires, mais qui contient également un aspect coercitif en cas d'inaction des propriétaires.

3 adresses du centre-ville ont été ciblées au titre de cette procédure :

- **17-19 rue de Paris,**
- **30 rue de Paris,**

- **132 rue de Paris.**

Dans ce cadre, les propriétaires ont été sollicités afin qu'ils engagent les travaux de réhabilitation de leur bien.

A défaut d'engagement effectif des propriétaires à réaliser ces travaux, la Ville a décidé d'engager une procédure d'Utilité Publique concernant ces 3 immeubles. Une enquête d'Utilité Publique a donc été menée du 4 novembre au 21 décembre 2013. Cette enquête s'est conclue par un avis favorable et sans réserve de la part du Commissaire Enquêteur.

Les travaux nécessaires à la restauration immobilière de ces 3 immeubles ont été déclarés d'Utilité Publique par arrêté préfectoral du 10 juillet 2014.

Au vu de cet arrêté de DUP, et par délibération du 29 septembre 2014, Le Conseil Municipal a approuvé le programme des travaux de restauration immobilière à réaliser sur lesdits immeubles, et a fixé à 15 mois le délai d'exécution dudit programme de travaux.

Par délibération du 25 juin 2015, le Conseil Municipal a demandé au préfet du Val de Marne l'ouverture d'une enquête parcellaire.

12 – OBJET DE L'ENQUETE :

L'enquête parcellaire porte sur 3 immeubles non mitoyens, inclus dans le périmètre de l'ORI et le périmètre de DUP, soit les 17/19, 30 et 132 rue de Paris (cadastrés respectivement AP115, AP79 lot 1, et AO104, étant entendu que, seule la partie donnant sur la rue de Paris de la parcelle AP79, est incluse dans le périmètre de DUP et de la présente enquête parcellaire).

Ces 3 immeubles appartiennent à 3 propriétaires privés différents.

L'enquête a été conduite du 14 au 28 septembre 2015.

Elle vise à déterminer précisément les propriétés qui devraient éventuellement être acquises à l'issue de la procédure, et à identifier les propriétaires de ces parcelles en leur notifiant le dépôt en mairie du dossier d'enquête parcellaire, et les obligations qui leur incombent dans le cadre de la procédure de l'ORI.

La présente enquête a un caractère contradictoire. Elle a aussi un caractère individuel : chacun des propriétaires sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier en mairie et à répondre aux demandes d'informations qui leurs sont notifiées.

13 – CADRE JURIDIQUE :

Cette enquête s'inscrit dans les dispositions des articles R 11-19 à R 11-30 devenus R 131-3 à R 131-13 du nouveau Code de l'expropriation.

L'opération est menée par la Commune de Villeneuve Saint Georges.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

2-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Par arrêté en date du 19 août 2015, n° 2015/2582, Monsieur le Préfet du Val de Marne a nommé Madame Marie Claude GUYOMARCH en tant que commissaire enquêteur.

2-2 : MODALITES DE L'ENQUETE :

2-2-1 : Durée de l'enquête et permanences :

L'enquête a eu lieu pendant 15 jours du lundi 14 septembre 2015 au lundi 23 septembre 2015 aux heures habituelles d'ouverture des services de la mairie (donc, hors le samedi, excepté le jour de la 1^{ère} permanence)

Les permanences se sont tenues à 2 reprises, dans les locaux de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme :

- Le samedi 19 septembre 2015, de 9 h à 12 h
- Le mercredi 23 septembre 2015, de 14 h à 17 h

2-2-2 : Publicité et information du public

- Conformément à l'article 3 de l'arrêté de Monsieur le Préfet du Val de Marne, l'affichage a été réalisé avant le 7 septembre 2015

Cet affichage a eu lieu sur les panneaux administratifs de la ville, en particulier dans l'environnement des propriétés concernées par la présente enquête, ainsi que sur le panneau de l'accueil du Service Renouvellement Urbain, sis au 22 rue de Balzac, ce que j'ai pu constater.

- Un extrait de l'arrêté a été inséré dans « Le Parisien, édition du Val de Marne » du 31 août 2015.
- L'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site de la ville de Villeneuve Saint Georges.

2-2-3 : Réunion préalable :

Après notification de la décision de Monsieur le Préfet, je me suis mise en relation avec les services de la ville de Villeneuve Saint Georges pour prendre connaissance du contexte de l'enquête et définir les modalités de l'enquête

Une réunion de travail a eu lieu le 27 août 2015 en présence de Madame GRARD, chef de projet à la Ville et Monsieur HERISSON, chargé de mission à la Ville, ainsi que de 2 personnes du Cabinet d'études URBANIS . Cette réunion s'est terminée par la visite de l'extérieur et des parties communes des immeubles concernés.

2-3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

2-3-1 : Climat général de l'enquête :

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil de la part du personnel de la mairie. Un bureau m'a été attribué pour les deux permanences. Toutefois, peu de personnes se sont déplacées. Et il est à noter que la plupart des observations rapportées dans le registre d'enquête ne sont pas en rapport avec la présente enquête parcellaire.

Il n'y a pas eu d'incident ou de difficulté particulière à signaler au cours de cette enquête.

2-3-2 : COMPOSITION DU DOSSIER :

Le dossier soumis à enquête comprend :

- Une notice explicative
- Un plan parcellaire
- Un état parcellaire
- La délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2015 approuvant le dossier d'enquête parcellaire
- En pièce annexe : Le dossier d'enquête préalable à la DUP, présentant notamment, sous 3 pages, le programme des travaux à exécuter sur chacun des 3 immeubles inclus dans le périmètre.

2-3-3 : NOTIFICATIONS FAITES AUX PROPRIETAIRES :

J'ai pris connaissance de deux courriers transmis aux propriétaires :

- Courrier préalable à la présente enquête, du 6 octobre 2014 en recommandé AR, notifiant aux propriétaires :
 - L'arrêté de DUP du 10 juillet 2014,
 - La délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2014 fixant notamment les délais d'engagement des travaux,
 - Le programme des travaux déclarés d'utilité Publique,
 - les coordonnées des personnes susceptibles d'aider les propriétaires dans la mise en œuvre de leur dossier de travaux.
- Courrier du 21 août 2015 en recommandé AR, notifiant aux propriétaires :
 - L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire, avec le questionnaire d'enquête.

III OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3-1 : Concernant les observations du public

Il convient de rappeler que l'objet de l'enquête parcellaire, en particulier dans le cadre de cette Opération de Restauration Immobilière, est de déterminer précisément les propriétés qui devraient éventuellement être acquises si les travaux n'étaient pas réalisés par les propriétaires dans les délais requis, et à identifier lesdits propriétaires.

Les permanences n'ont pas connu une très grande affluence :

- 1 personne, dont l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre de l'ORI s'est renseigné sur la situation de son bien.
- 1 groupe de 3 personnes, dont Monsieur Pâris HASHANI, fils du gérant de la SCI ABI, propriétaire de l'immeuble sis 30 rue de Paris : Ces 3 personnes ont, au cours de la 1^{ère} permanence, longuement développé leurs inquiétudes et ont contesté l'Utilité Publique.

Plusieurs documents ont été collés dans le registre au cours ou en dehors des permanences.

La plupart de ces documents ne s'inscrivent pas dans l'objet de la présente enquête, mais dans une contestation de l'utilité publique, ce qui n'est pas à l'ordre du jour.

Par mesure de prudence et de bonne information, les remarques du public ont été présentées dans le procès - verbal de synthèse transmis par mail et par courrier le 1^{er} octobre 2015 à Madame le Maire. Le maître d'ouvrage y a répondu le 8 octobre 2015 de façon exhaustive.

Les observations à retenir dans le cadre de la présente enquête sont présentées ci après :

Intervenant	Type de remarque	Réponse du maître d'ouvrage	Avis du CE
Société ABI	Demande copie de l'arrêté de délégation de Mme Sylvie Richeton, signataire de la notification d'enquête	Copie de la délégation jointe pendant l'enquête	Remarque levée
Monsieur Pâris HASHANI (Courrier au Tribunal Administratif)	Soulève le manque d'affichage sur la colonne Morris devant l'Hôtel de Ville, et le défaut d'information sur le site informatique de la ville.	Les affiches ont été apposées sur tous les panneaux administratifs de la ville, et sur le site informatique	Remarque levée (De plus, la colonne Morris ne semble pas être un panneau administratif). Le Tribunal fait également référence à la possibilité ouverte par l'article R 131-12 du C expro de dispenser le maître d'ouvrage de la publicité collective
Société ABI	Remise de 4 pages extraites d'un Permis de Construire concernant « Modif escalier », et « modif paroi complète », déposé les 24/02/14 et 26/12/14, sans autre commentaire		Le CE prend bonne note du dépôt de ces PC Le contenu et la qualité des travaux prévus n'est pas du ressort de la présente enquête.
Société ABI	Remise du contrat d'architecte pour la « réhabilitation d'un bâtiment collectif » au 30 rue de Paris, en date du 9/9/2015 Et copie du récépissé de PC en date du 29/06/15 sous le n° PC 94078 15 00032.	Selon la Ville, ce propriétaire ne présente que des esquisses de projet. Un nouveau PC a effectivement été déposé en juin 2015, mais de façon « extrêmement incomplète »	
Adjonction par Monsieur BIYIK de fiches de l'ANAH et des sapeurs pompiers à son courrier du 19 septembre		Sans rapport avec l'enquête parcellaire. De même, la rédaction de la lettre ne permet pas de comprendre en quoi le CE aurait tenu des « propos rassurants ». J'ai rappelé en quoi consistait l'enquête, et les conditions dans lesquelles les propriétaires auraient à mettre en œuvre, dans leurs immeubles, des	

	travaux déjà déclarés d'utilité publique	
Observations globales concernant l'impact sur les locataires	<p>2 cas de figure sont à envisager :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pendant les travaux : C'est au propriétaire d'assurer le logement de son locataire. Toutefois, dans le cadre de l'ORI, une assistance peut être apportée au propriétaire pour assurer le relogement provisoire ou définitif. - Si la procédure de cessibilité va jusqu'au bout, le relogement des locataires est à la charge de l'autorité expropriante. 	<p>Observation levée :</p> <p>A noter que, alors que plusieurs locataires s'étaient déplacés lors de l'enquête d'Utilité Publique, en exprimant leurs désirs que des travaux soient réalisés, aucun locataire ne s'est manifesté lors de la présente enquête.</p>

3-2 : Concernant les retours de notifications :

3-2-1 : 4 notifications ont été transmises le 21 août 2015 :

Monsieur Jean-Pierre DAUB
Monsieur Jean-Marie DAUB
SCI ABI – Monsieur HASHANI, sans prénom
Monsieur et Madame DILANCHIAN

Les délais d'envoi ont été respectés.

Les textes précisent que chaque notification doit être faite de façon précise et individuelle. Il aurait donc été préférable,

- d'une part de nommer précisément Monsieur HASHANI, en indiquant son prénom, voire d'envoyer une notification à la SCI, et une à Monsieur HASHANI Arif
- d'autre part, d'envoyer 1 notification à chacun des époux DILACHIAN

3-2-2 : La réception des notifications :

2 accusés de réception sont revenus en mairie avec la signature de leur destinataire (sous réserve de la question du prénom de Monsieur Hashani)

Concernant Monsieur Jean-Marie DAUB : la Ville a pu obtenir son adresse aux Etats Unis, et lui a transmis un mail le 2 septembre 2015 (avant le début de l'enquête). Monsieur DAUB a répondu également par mail le 19 septembre en joignant la réponse au questionnaire d'enquête.

Concernant Monsieur et Madame DILANCHIAN : Un mail a également été transmis par la Ville aux Etats Unis. Madame DILACHIAN y a répondu le 29 août 2015 en joignant la réponse au questionnaire d'enquête et les coordonnées de son/leur architecte, répondant ainsi en partie aux obligations de l'utilité publique du projet.

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RAPPEL DU PROJET :

La ville de Villeneuve Saint Georges, pour lutter contre la dégradation importante de son centre ville, a, dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQUD), engagé plusieurs procédures incitatives et/ou coercitives afin de permettre une restauration tant publique que privée de son centre.

La présente enquête parcellaire fait suite à un arrêté Préfectoral d'Utilité Publique en date du 10 juillet 2014, concernant des travaux de Restauration Immobilière à réaliser sur 3 immeubles privés sis dans le centre ville de Villeneuve Saint Georges dans le Val de Marne.

Il s'agit des immeubles sis :

- 17/19 rue de Paris
- 30 rue de Paris (lot 1)
- 132 rue de Paris.

L'objectif est d'inciter fortement les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation extérieure de leurs immeubles, et des travaux de mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements.

A défaut d'avoir déposé un permis de construire et réalisé ces travaux dans un délai de 15 mois, la procédure d'expropriation sera mise en œuvre.

MODALITES DE L'ENQUETE :

L'enquête parcellaire s'est déroulée pendant 15 jours du 14 septembre 2015 au 28 septembre 2015.

L'objectif de cette enquête était d'alerter à nouveau les propriétaires des 3 immeubles concernés par l'ORI (l'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE) sur la nécessité d'engager un processus de

discussion avec la ville sur les conditions de sortie d'insalubrité de leurs immeubles et les travaux à y réaliser.

4 personnes se sont présentées au cours des 2 permanences, soit de façon individuelle, soit de façon groupée (dont 1 propriétaire concerné par la présente enquête)

La plupart de ces interventions n'étaient pas du ressort de l'enquête parcellaire. Elles ont toutefois été relatées dans le rapport de synthèse dont une copie est jointe au rapport, de telle sorte que les propriétaires concernés par la nécessité d'engager des travaux de restauration de leur patrimoine aient parfaitement connaissance de leurs obligations.

VU le dossier d'enquête publique, et le dossier d'enquête parcellaire

Considérant que les parcelles comprises dans l'enquête parcellaire correspondent sans ambiguïté au périmètre de DUP.

Considérant que la procédure de publication collective et dans un journal d'annonce légale a été suivie conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux,

Après examen des différents courriers, interventions orales ou mails des propriétaires concernés par l'opération, on peut considérer que ces propriétaires sont parfaitement informés de la procédure engagée à l'égard de leur immeuble, tant au niveau de la procédure à suivre que des délais d'engagement des travaux.

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable et sans réserve, à la déclaration de cessibilité préalable à la restauration immobilière des 3 immeubles sis 17/19. 30 et 132 rue de Paris à Villeneuve Saint Georges.

PIECES ANNEXES :

- *Dossier d'enquête parcellaire*
- *Copie des notifications*

- Registre d'enquête

- Copie du procès verbal de synthèse complété par le maître d'ouvrage