

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE  
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC  
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

**PREFECTURE DU VAL DE MARNE  
TERRITOIRE DU GRAND-ORLY-SEINE-BIEVRE  
COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE « RESERVE  
FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE  
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC SUR LE TERRITOIRE  
DE LA COMMUNE DE KREMLIN BICETRE**

**Conduite du 7 février au 8 mars 2022**



**Îlot Rossel - Leclerc**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES  
DE L'ENQUETE PARCELLAIRE**

**Rédigé par M. Claude POUEY  
Commissaire Enquêteur  
Désigné par la décision E21-120M/77 du Tribunal Administratif de Melun**

**Remis le 11 avril 2022**



**Claude POUEY**

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE  
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC  
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

**CONTEXTE DU PROJET**

L'îlot Rossel/Leclerc est situé dans la partie Nord de la commune, à un emplacement stratégique situé à 500 mètres de Paris, très bien desservi notamment par la ligne 7 du métro et prochainement par une gare de métro de la ligne 14. Il a également pour caractéristique d'être en bordure de deux parcs urbains du centre-ville : les parcs Pinel et Bicêtre.

L'îlot est délimité par les rues de la Convention, du Général Leclerc et Rossel. Il est situé dans le cœur historique du Kremlin Bicêtre et caractérisé par des formes urbaines et architecturales disparates :

- une école maternelle, l'école Jean Zay, de style IIIème République, avec quelques éléments de monumentalité sur la rue de la Convention ;
- un tissu d'habitat individuel ou maisons de ville le long de la rue Rossel,
- un tissu de faubourg à l'est, avec un bâti ancien, souvent dégradé, marqué par un front bâti sur la rue du général Leclerc irrégulier et des cours à l'arrière desquelles se situent des bâtiments plus bas. Les rez-de-chaussée sont occupés par quelques commerces et locaux d'activité dont certains sont fermés.

Une partie du bâti de la rue du Général Leclerc du 68 au 72 est caractérisée par des situations d'insalubrité et de périls en raison de la carence de la gestion des parties communes de la copropriété.

L'îlot s'inscrit dans les périmètres de deux OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) du PLU :

- L'OAP n°4 : la requalification de l'îlot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement.

Ces orientations d'aménagement ont pour objectifs :

- la construction de logements neufs dans un esprit de mixité sociale (au moins 30% de logements sociaux) ;
- l'amélioration des conditions d'habitat sur ce secteur ;
- la diversification de l'offre de logements facilitant un parcours résidentiel sur la commune ;
- L'OAP n°5 : le ruban vert.

L'îlot est situé sur le linéaire du ruban vert qui a pour objectif de créer une continuité d'aménagements paysagers entre le parc du Côteau à Arcueil et le parc Kellermann à Paris. Cela doit permettre de valoriser et de renforcer le cadre de vie de l'îlot en aménageant des circulations apaisées voire paysagères en bordure d'îlot.

Le caractère d'utilité publique et d'urgence de cette opération d'aménagement est justifiée par la maîtrise d'ouvrage par :

- la nécessité de résorber l'habitat insalubre et indigne présent dans le périmètre en requalifiant l'îlot ;
- le projet de réhabilitation de l'école maternelle Jean Zay et l'intégration d'une école élémentaire sur le site en lieu et place de l'école élémentaire Brossolette ;
- la construction de nouveaux logements permettant d'étoffer et de diversifier l'offre de nouveaux logements en favorisant un parcours résidentiel au sein de la commune.

La faisabilité de l'opération est conditionnée par la maîtrise foncière complète des parcelles de l'îlot ce qui nécessite la reconnaissance de son utilité publique justifiant l'engagement d'une procédure d'expropriation pour permettre l'acquisition foncière des 30% du territoire de l'îlot non maîtrisés à ce jour.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE  
REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC  
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

L'évaluation financière a été estimée à 8 025 000 € arrondi à 8 000 000 € selon la décomposition suivante :

- Indemnités principales correspondant à la valeur vénale des biens sont estimées à : 6 370 000 € ;
- Indemnités accessoires (indemnités de remploi dues en cas d'acquisition après DUP) arbitrées forfaitairement à 700 000 € et une majoration pour aléas divers calculée forfaitairement à 955 000 €.

Cette dépense s'inscrit dans le montant prévisionnel de l'opération estimé à 14 450 000 € dont 6 442 497 € ont été engagés précédemment pour des acquisitions à l'amiable.

**ETAT D'AVANCEMENT DE LA MAITRISE FONCIERE**

En août 2021, la maîtrise foncière de l'EPFIF (Etablissement Public Foncier de l'Île de France) s'élevait à 70% environ de la surface à acquérir de l'îlot Rossel/Leclerc. Les biens restant à acquérir sont les suivants :

<b>Adresses</b>	<b>Références cadastrales</b>	<b>Propriétaires</b>	<b>Nature</b>
60 rue du général Leclerc	C123	1 propriétaire	2 pavillons, 1 remise et 1 garage
62-66 rue du général Leclerc	C126	3 copropriétaires au 64	1 logement, 3 box, 1 cave et 1 débarras
68-72 rue du général Leclerc	C239	6 copropriétaires au 68/72	1 boutique, 3 cours, 5 logements, 1 cave, 1 atelier, 2 débarras
74 rue du général Leclerc	C131	14 copropriétaires au 74	4 logements, 2 dépendances et 1 garage
6 rue Rossel	C129	SCI des possibles	2 Logements
8 rue Rossel	C137	2 propriétaires	1 pavillon
10 rue Rossel	C149	2 propriétaires	1 pavillon
<b>Bilan</b>			<b>4 pavillons, 12 logements, 5 garages/box, 3 cours, 8 caves/débarras/remise/dépendances et 2 boutiques/ateliers</b>

**Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

## Etat de la maîtrise foncière de l'ilot Rossel Leclerc par l'EPFIF en août 2021



La réserve foncière portera sur les immeubles de la rue du général Leclerc, du 60 au 74 et de la rue Rossel, du 6 au 10, en incluant l'école maternelle Jean Zay ce qui donne un périmètre de l'îlot de 6650 m2 dont 2 600 m2 pour l'école.

A souligner que le bâtiment de la parcelle C239 est frappé d'un arrêté de péril imminent dont l'acquisition par voie d'expropriation a été déclarée d'utilité publique par le décret préfectoral n°2021/03515 du 1<sup>er</sup> octobre 2021.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE  
REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC  
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

**CONCLUSIONS**

Les seules observations concernant l'objet de l'enquête parcellaire portent sur :

- l'état descriptif de division de la copropriété du 74 rue du Général Leclerc ;
- l'état des acquisitions restant à réaliser.

**Concernant l'état descriptif de division de la copropriété du 74 rue Général Leclerc :** le dossier d'enquête a été élaboré sur la base d'une version de l'état descriptif de division non actualisé. Il convient de vérifier la viabilité de la version de 2007 jointe en annexe 6 du rapport d'enquête et de la faire approuver par une assemblée générale de la copropriété afin de s'appuyer sur cette version pour actualiser l'état parcellaire.

**Concernant l'état des acquisitions à réaliser :** l'exploitation des questionnaires renvoyés par les propriétaires occupants et bailleurs doit permettre d'actualiser l'état des acquisitions à réaliser.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE  
REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC  
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

**AVIS MOTIVE**

**Sur la forme :**

Je n'ai pas relevé lors de l'examen du dossier, des réunions avec la maîtrise d'ouvrage et les différentes parties prenantes, d'anomalie ou de problème concernant directement la procédure et le dossier d'enquête.

D'autre part, l'enquête s'est très bien déroulée comme le précise le paragraphe V du rapport d'enquête.

**Sur le fond :**

Considérant que :

- le syndic gestionnaire de la copropriété du 74 rue du Général Leclerc a fourni un état descriptif de division qui peut servir à la mise à jour de l'état parcellaire après vérification de sa viabilité par un géomètre-expert et approbation par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- les données fournies par les questionnaires renvoyés par les propriétaires bailleurs doivent permettre de corriger l'état des logements en location.

**En conséquence, je recommande à la maîtrise d'ouvrage**

l'actualisation de l'état parcellaire et de l'état des acquisitions à réaliser  
à partir des informations recueillies au cours de l'enquête parcellaire

**Et je délivre un**

**AVIS FAVORABLE**

**A la maîtrise foncière des parcelles nécessaires  
à la réalisation du projet de requalification de l'ensemble de l'îlot Rossel/Leclerc et  
à l'intégration d'un nouvel équipement**

**A Créteil le 11 avril 2022  
Le Commissaire Enquêteur**



**Claude POUEY**