

**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**

**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'ILOT  
ROSSEL/LECLERC SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DU KREMLIN BICETRE**

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



**Îlot Rossel - Leclerc**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

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

**Remis le 11 avril 2022**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Pouey', written over a horizontal line.

**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 Côté 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 justifié par la maîtrise d'ouvrage par :

- la nécessité de résorber l'habitat insalubre et indigne présent dans le périmètre en requalifiant l'îlot ;
- l'obligation de réhabiliter l'école maternelle Jean Zay et d'intégrer 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 afin de contribuer à la satisfaction des besoins de la Région Parisienne tout 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'ILOT 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 € intégrant le montant des biens déjà acquis pour un coût de 6 442 497€.

**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**

**CONCLUSIONS MOTIVEES**

**- Concernant le périmètre du projet, son utilité publique et l'urgence de mise en œuvre, l'analyse bilancielle fait ressortir la prédominance des avantages par rapport aux inconvénients**

<b>Avantages</b>	<b>Inconvénients</b>
Extension et modernisation du groupe scolaire Jean Zay qui va accueillir l'école primaire située actuellement à Brossolette et de nouvelles classes élémentaires, ce qui devrait en particulier profiter aux familles accompagnant des enfants scolarisés en maternelle et en primaire	Démolition d'immeubles et de pavillons en bon état
Eradication des bâtiments insalubres et délabrés de l'îlot dont certains présentent des risques de saturnisme ou d'autres pathologies pouvant affecter la santé des enfants	Obligation de déménagement pour des propriétaires occupants et des locataires
Elimination des pratiques des marchands de sommeil visant à louer à des prix élevés des logements insalubres	Perte de ressources pour des propriétaires bailleurs
Satisfaction des besoins en logements de la Région Parisienne dans un contexte garantissant la mixité sociale.	Absence de dispositif de relogement pour les propriétaires
Contribution à l'offre d'un parcours résidentiel au sein de la commune en mettant à disposition des logements plus grands dont une partie satisfera des besoins sociaux	Risque de perte d'ensoleillement et de visibilité sur le patrimoine historique voisin pour certains résidents du voisinage
Intérêt d'une approche globale au niveau de l'îlot ce qui va permettre de concevoir un projet urbain d'ensemble harmonieux en cohérence avec l'OAP n°4 du PLU	
Réhabilitation énergétique et environnementale des logements en bon état apparent	
Pacification de la rue Rossel du fait de sa piétonisation	
Conservation d'éléments mémoriels existants dédiés à l'histoire de l'îlot	
Maîtrise de l'impact spéculatif grâce à la charte des promoteurs et au dispositif BRS (baux réels solidaires)	
Mise en œuvre d'un dispositif d'accompagnement au relogement au cas par cas pour les locataires et les propriétaires en situation sociale difficile	
Optimisation des coûts des travaux due à l'effet de masse d'une réhabilitation globale	
Projet d'aménagement non défini à ce stade ce qui va permettre au public de participer à la définition de ses caractéristiques.	
Evaluation financière cohérente avec les prix du marché et le nombre de logements à acquérir	

**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**

Les critères majeurs justifiant l'intérêt général du projet sont principalement :

- la nécessité de restaurer et d'étendre le groupe scolaire Jean ZAY ce qui va permettre de sécuriser sa fréquentation et d'améliorer son confort grâce à sa modernisation ;
- l'éradication des bâtiments insalubres et délabrés qui occupent une bonne partie de l'îlot ;
- la satisfaction des besoins en logements de la Région Parisienne dans un contexte garantissant la mixité sociale.
- la réhabilitation de l'ensemble des logements qui se trouvent dans des immeubles pour lesquels il n'y a plus d'investissement dans leur conservation depuis 2009 et qui doivent faire l'objet d'une rénovation énergétique et environnementale globale.

**- Concernant la question de savoir s'il est opportun ou non d'étendre l'opération de requalification à l'ensemble de l'îlot**, les critères exposés ci-dessus montrent que tous les bâtis de l'îlot doivent être réhabilités et donc intégrés au projet de requalification de l'ensemble de l'îlot et non tranche par tranche.

**- Concernant la prise en compte des propositions et contrepropositions exprimées lors de l'enquête**

Certaines propositions ou contrepropositions du public sont relativement cohérentes avec les prescriptions du PLU et les orientations des OAP n°4 et n°5. Il conviendra donc de les analyser lors de la phase de conception du projet afin de garantir une adhésion au projet du public et en particulier des résidents du voisinage de l'îlot.

**- Concernant la prise en compte de la localisation de l'îlot au sein d'un site patrimonial remarquable et de la fluidification du trafic et de sécurisation de la circulation des piétons autour de l'îlot**

La localisation de l'îlot au sein d'une zone historique comprenant des immeubles classés ou remarquables comme l'hôpital Bicêtre et la mairie doit être prise en compte lors de sa conception architecturale. Si on y rajoute l'objectif de piétonnisation de la rue Rossel, la création d'espaces végétalisés et un accès à l'école à partir de cette rue, il y a tous les ingrédients pour réaliser un îlot harmonieux, pacifié et relié en toute sécurité aux parcs Pinel et Bicêtre.

**- Concernant les modalités de consultation/concertation du public pour le choix du scénario définitif**

Du fait que la conception du projet est à réaliser entièrement, la maîtrise d'ouvrage a toute latitude pour prendre en compte dans le cadre de ce processus de consultation/concertation les propositions ou contrepropositions exprimées par le public par rapport à la hauteur et la densité des constructions, à leur impact environnemental et à leur conception architecturale.

**- Concernant les mesures d'accompagnement au relogement des résidents de l'îlot sur la commune**

La maîtrise d'ouvrage devra préciser les modalités d'accompagnement au relogement des résidents qui en exprimeront la demande, quel que soit leur statut.

**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**

**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 projet mis à l'enquête présente un caractère d'intérêt général :**

- l'analyse bilancielle fait ressortir la prédominance des avantages par rapport aux inconvénients, ces derniers pouvant être atténués ou levés par la maîtrise d'ouvrage ;
- l'école Jean Zay doit faire l'objet :
  - d'une restauration pour des raisons de sécurité et de confort d'usage ;
  - d'une extension pour accueillir une école élémentaire en voie de saturation dans sa localisation actuelle ;
- l'habitat insalubre et délabré qui occupe une bonne partie de l'îlot, en particulier le long de la rue du général Leclerc du 60 au 74, et qui présente des risques en terme de sécurité et de développement de pathologies au niveau des résidents, doit être impérativement éradiqué ;
- les bâtiments en bon état apparent à la pointe de l'îlot et le long de la rue Rossel nécessitent une rénovation énergétique et environnementale globale ;

**Considérant que les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs visés** par une requalification globale de l'îlot et que l'estimation financière sommaire et globale est cohérente avec les prix du marché et le nombre de logements à acquérir.

**Considérant que le bilan coûts/avantages penche en faveur de la réalisation du projet :**

- la conception du projet reste à réaliser entièrement ce qui va permettre à la maîtrise d'ouvrage de faire participer au processus d'élaboration des résidents de l'îlot et de son voisinage, ainsi que des membres des groupes scolaires Jean Zay et Brossolette ;
- l'îlot peut faire l'objet d'une réhabilitation prenant en compte son caractère historique, sa localisation dans une zone patrimoniale protégée et son verdissement ;
- des mesures d'accompagnement au relogement seront mises en œuvre au cas par cas quel que soit le statut du résident demandeur.

**Considérant la compatibilité du projet avec le PLU (Plan Local d'Urbanisme) et ses OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) :**

- L'OAP n°4 : la requalification de l'îlot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement ayant pour orientations :
  - 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 avec pour objectif de valoriser et de renforcer le cadre de vie de l'îlot en aménageant des circulations apaisées voire paysagères en bordure d'îlot.

**Considérant que la procédure de DUP « réserve foncière » est justifiée compte tenu que :**

- le projet constitue une opération d'aménagement importante impliquant une maîtrise préalable des terrains ;

**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**

- l'acquisition de certains logements présente un caractère urgent du fait qu'ils sont situés dans des immeubles qui ne font plus l'objet d'investissement de conservation depuis 2009, date de la mise en œuvre de la convention d'intervention foncière signée avec l'EPFIF.
- le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne sont pas connus à la date de l'ouverture de l'enquête.

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

Recommandation 1: de préciser le processus de consultation/concertation qui sera mis en place lors de la phase de conception du scénario définitif.

Recommandation 2 : de mettre en œuvre un dispositif d'accompagnement au relogement des résidents demandeurs sur la commune et en particulier sur l'îlot ;

**Et je délivre un**

**AVIS FAVORABLE**

**à la déclaration d'utilité publique « Réserve Foncière »  
relative au projet de requalification et d'insertion d'un nouvel équipement  
dans l'ensemble de l'îlot Rossel/Leclerc  
sur le territoire de la commune du Kremlin Bicêtre**

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



**Claude POUEY**