

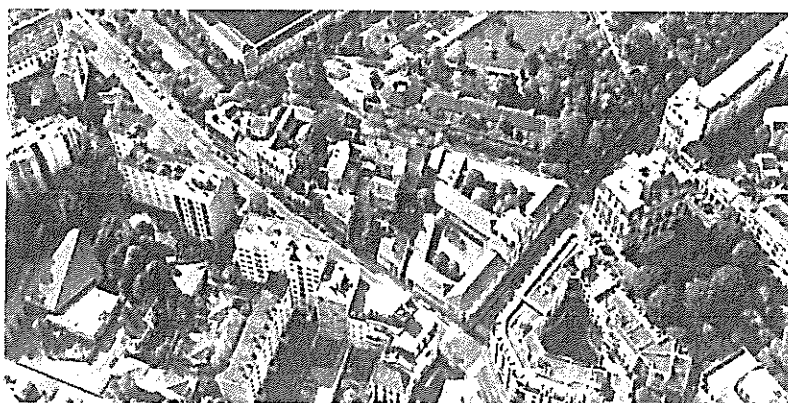
**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE  
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC  
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

**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**

**RECUEIL DES ANNEXES**

**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**

## **SOMMAIRE**

**Annexe 1** : Procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête

**Annexe 2** : Mémoire de la commune en réponse aux questions du procès-verbal des observations

**Annexe 3** : Avis d'enquête publique et publications dans la presse

**Annexe 4** : Certificats d'affichages établis par la commune

**Annexe 5** : Courrier transmis par la mairie aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire

**Annexe 6** : Modificatif de l'état descriptif de division de la copropriété du 74 rue du général Leclerc

# **ANNEXE 1**

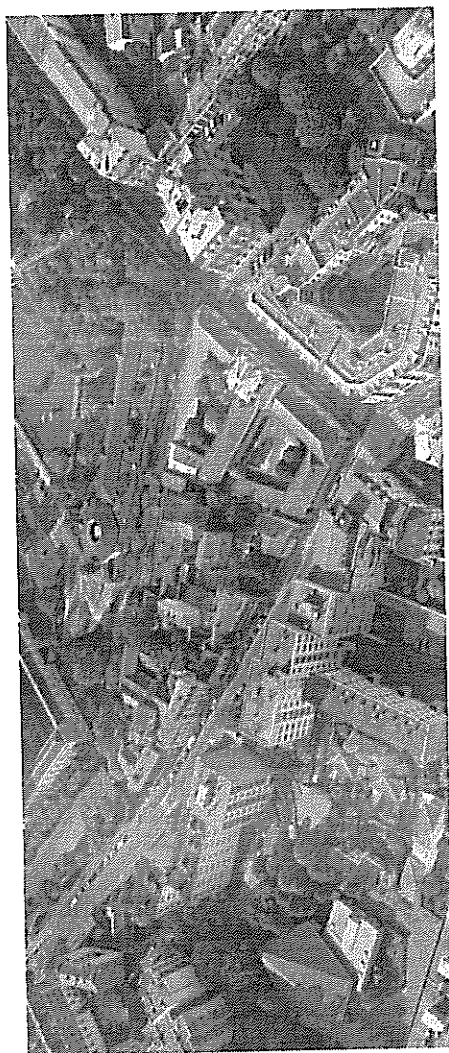
## **Procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête**

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

**PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES  
DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE 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**

Le 14 mars 2022



*C. Pouey*

Claude POUHEY  
Commissaire Enquêteur

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE  
Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

**Bilan de l'enquête publique**

La procédure d'enquête a permis de recueillir 99 observations dont 92 dans le registre électronique et 7 dans le registre papier disponible à la mairie du Kremlin Bicêtre.

Leur analyse a contribué à identifier les dix thématiques suivantes et à questionner la maîtrise d'ouvrage (Territoire Grand Orly Seine et Bièvre et Commune du Kremlin Bicêtre).

**Thématique 1 : Utilité publique et urgence de mise en œuvre du projet**

De nombreuses observations contestent le caractère d'utilité publique de la requalification globale de l'ilot Rossel/Leclerc, l'urgence de sa mise en œuvre d'autant qu'il n'y a eu aucune proposition de rachat de 2009 et le bien fondé d'engager une procédure d'expropriation. Elles estiment que ce projet porte atteinte à la propriété privée, à l'environnement et à l'histoire de la ville.

**Quels sont les enjeux justifiant le périmètre de ce projet, son caractère d'utilité publique et son urgence ?**

**Thématique 2 : Cohérence de la notice explicative du dossier d'enquête avec les annonces de la réunion publique du 20 octobre 2021**

Plusieurs observations mettent en exergue le décalage entre la présentation effectuée lors de la réunion publique du 20 octobre 2021 et les propositions de la notice explicative du dossier d'enquête.

**Est-ce que les enjeux et les modalités de réalisation de l'opération ont évolué entre la réunion publique et l'ouverture de l'enquête publique ?**

**Thématique 3 : Maîtrise des prix de vente des nouveaux logements**

Certaines observations qualifient le projet d'opération spéculative au regard de la prévision d'un écart entre le prix de rachat des logements au prix actuel du marché et la vente des nouveaux logements après la réalisation du projet. Elles déplorent l'absence de garantie de la maîtrise des prix, en particulier, pour les propriétaires actuels qui souhaiteraient se reloger sur l'ilot.

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

Quelles sont les mesures prévues par la maîtrise d'ouvrage pour limiter l'impact spéculatif inhérent à ce type d'opération et pour faciliter d'éventuels relogements sur le site ?

Thématique 4: Modalités de concertation/consultation pour le choix du scénario définitif

Le dossier d'enquête présente sommairement 3 scénarios de projet numérotés de 3 à 5 (quid des n° 1 et 2 ?) qui ont provoqué de nombreuses réactions de la part des personnes qui ont déposé des observations.

Est-ce que l'étude du projet sera encadrée par ces 3 scénarii ou est-ce que la phase de consultation/concertation du public sera plus ouverte ? De façon plus générale, comment va être organisée cette phase et quels en seront les acteurs en sachant en particulier que des membres du groupe scolaire et des résidents du quartier ont sollicité d'y participer?

Thématique 5 : Cohérence des scénarios proposés avec les orientations de l'OAP n°4

Au vu de l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) n°4, on relève que certaines constructions de la rue Rossel pourraient être conservées.

Est-ce que les scénarios décrits dans la notice explicative sont en phase avec les orientations prescrites par l'OAP n°4 ?

Thématique 6 : Prise en compte des propositions exprimées par le public

Plusieurs observations militent pour une requalification partielle priorisant le groupe scolaire, les immeubles en mauvais état ou insalubres et une préservation des bâtiments à caractère historique.

De nombreuses observations s'opposent à la bétonisation de l'ilot tout en préconisant plusieurs orientations d'aménagement :

- réalisation d'un écoquartier ;
- limitation de la hauteur des immeubles à 4 étages ;

6/13

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

- végétalisation significative de l'îlot avec création d'îlots de verdure ;
- amélioration de la circulation piétonne sur les rues Leclerc et Rossel ;
- régulation de la circulation routière autour de l'îlot ;
- opposition à la mise en œuvre d'une activité commerciale ;
- préservation du caractère historique de l'îlot ;
- agrandissement de l'école Jean ZAY prenant en compte tous les besoins environnants, et en particulier ceux résultant des nouveaux projets immobiliers ;
- création de nouveaux services publics, maison de retraite intergénérationnelle, centre aéré... ;
- conservation de l'hôtel ;
- priorisation de la réhabilitation plutôt que la reconstruction.

**Est-ce que ces propositions seront examinées lors de la phase de concertation/consultation du public lors de l'élaboration du projet définitif ?**

**Thématique 7 : Prise en compte de la localisation de l'îlot au sein d'un site patrimonial remarquable**

L'îlot Rossel est situé à proximité de l'hôpital Bicêtre, des bâtiments remarquables de la mairie et de l'école Jean Zay. Il comporte également plusieurs bâtiments à caractère historique. Le dossier d'enquête évoque la notion d'aspect contemporain sur le plan architectural du projet.

**Quelles sont les prescriptions ou servitudes particulières qui s'appliqueront à l'îlot du fait qu'il fait partie d'un site patrimonial remarquable anciennement secteur sauvegardé ?**

**Thématique 8 : Fluidification du trafic et sécurisation de la circulation des piétons autour de l'îlot**

E21-120M/77 du 3 janvier 2022

4/25

14/03/2022

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

Plusieurs composantes de ce projet vont générer une densification du trafic autour de l'îlot Rossel : agrandissement du groupe scolaire, augmentation du nombre de résidents, et piétonisation de la rue Rossel.

**Quelles sont les mesures prévues par la maîtrise d'ouvrage pour fluidifier le trafic autour de l'îlot et assurer la sécurité des piétons ?**

**Thématique 9 : Mesures d'accompagnement au relogement sur la commune des résidents**

Plusieurs observations signalent l'absence dans le dossier d'enquête de mesures d'accompagnement au relogement sur la commune des résidents (propriétaires, locataires) qui en exprimeraient la demande.

**Est-ce que la maîtrise d'ouvrage a prévu d'aider les propriétaires et les locataires à se reloger dans la commune s'ils en font la demande ?**

8/13

**Thématique 10 : Prise en compte des anomalies ou des imprécisions signalées dans le dossier d'enquête**

Plusieurs intervenants ont signalé des anomalies ou des évaluations imprécises dans le dossier d'enquête : erreur dans la désignation des logements qualifiés d'insalubre remédiable ou irrémédiable, état de division des tantièmes de la copropriété du 74 de la rue du général Leclerc, sous-estimation de l'évaluation des coûts de l'opération dont celui de l'acquisition des logements existants, surestimation du pourcentage d'acquisition foncière.

**Qu'envisage de faire la maîtrise d'ouvrage par rapport à la signalisation de ces anomalies ?**



**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

**OBSERVATIONS RECUEILLIES AUPRES DES PARTIES PRENANTES**

Nom de la personne ou de l'entreprise qui a formulé des observations	OBSERVATIONS
Observation n°1	<p align="center"><b>REGISTRE ELECTRONIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trouve le scénario 5 adapté et répondant bien aux besoins du quartier ;</li> <li>- préconise un alignement de la hauteur des constructions sur celle des immeubles 67 à 70 de la rue du général Leclerc de l'APHP afin de ne pas dégrader la luminosité et le confort visuel ;</li> <li>- propose la plantation d'arbres et surtout un trottoir plus large sur la rue du général Leclerc afin de faciliter la mobilité des piétons très compliquée actuellement, notamment pour les personnes en situation de handicap et les familles avec poussettes ;</li> <li>- propose la création d'une place verte avec arbres au niveau de la pointe et une rue élargie évitant ainsi des camions bloqués lorsqu'ils tournent de la rue Rossel à la rue Leclerc.</li> </ul>
Observation n°2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- approuve la démolition des bâtiments insalubres mais demande pourquoi détruire les bâtiments en bon état comme le bar et l'hôtel ;</li> <li>- demande pourquoi continuer à bétonner la ville avec des immeubles de haute taille ce qui est contraire à tout bon sens dans le contexte écologique et social actuel ;</li> <li>- déclare que la rue du général Leclerc étant étroite, des immeubles de haute taille vont l'enlaidir et l'assombrir, ce qui va accentuer l'insécurité des passages prévus au milieu de ces immeubles ;</li> <li>- conteste l'argumentation sur l'éloignement de cet îlot avec des points commerciaux existants pour justifier la création d'une nouvelle surface commerciale alors que certaines surfaces rencontrent des difficultés de fonctionnement ;</li> <li>- propose un projet avec des immeubles de maximum 4 étages pas plus et pas une tour en lieu et place de l'hôtel qui est un lieu de rencontre important du quartier, d'autant que certains arbres sont centenaires et magnifiques ;</li> <li>- signale que les crèches sont pleines, les écoles débordent et sont en mauvais état, en particulier le collège et l'école de Charles Péguy ;</li> <li>- considère que l'agrandissement de l'école Jean ZAY ne sera pas assez suffisant pour accueillir tous les</li> </ul>

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

	<p>enfants surtout si on rajoute le projet de Nexity sur la place de la Mairie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- signale que lors de la réunion publique d'octobre tous les habitants se seraient opposés au projet, auraient demandé des immeubles de bas étages et de pouvoir conserver au maximum les bâtiments (hôtel) et maisons qui peuvent être encore gardés ;</li> <li>- demande s'il y a eu un compte-rendu de la réunion publique ;</li> </ul>
Observation n°5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- reconnaissent que plusieurs constructions ont besoin de toute urgence d'une restauration et que l'école Jean ZAY doit être agrandie mais demande pourquoi détruire la totalité de l'îlot</li> <li>- s'opposent à la construction d'immeubles modernes de 8 étages en bordure du parc Pinel.</li> </ul>
Observation n°6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- déplore l'absence de compte-rendu de la réunion publique d'octobre ;</li> <li>- présente les principaux points traités lors de cette réunion :</li> <li>- Oui à la nécessité d'agrandir l'école pour le transfert de l'école élémentaire à côté de la maternelle.</li> <li>- Oui en majorité à la nécessité de détruire car non réhabilitables les 3/4 des adresses du général Leclerc frappées d'insalubrité.</li> <li>- D'autres aimeraient néanmoins qu'elles soient réhabilitées.</li> <li>- Oui pour une meilleure répartition des flux de voitures entre rossel et leclerc et dans la ville en générale. Mais non pour que la rue leclerc devienne le seul axe de voiture et plus rien à rossel, il faut répartir les mobilités.</li> <li>- Des interrogations car déjà des bâtiments vendus dans le cadre de la préemption et pourtant un projet pas encore ficelé</li> </ul> <p>Les habitants ont exprimé leurs incompréhensions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Non à la destruction de l'intégralité de l'îlot. Aucune voix ne s'est exprimée pour une destruction totale.</li> <li>- Non à la construction de plus de 100 logements dans des immeubles et une tour de 8 étages. Il est souhaité une harmonisation avec la hauteur de l'école, la porte hôpital, en fonction pente (pas plus de 4 étages)</li> <li>- Non à la concentration de ces nouveaux immeubles sur la rue leclerc, étroite, déjà bornée d'immeubles hauts des années 80 « d'un urbanisme d'un autre temps ». Elle va s'assombrir et plus personne ne verra le ciel.</li> <li>- Non à la création de plus de 100 logements ce qui veut dire 100 voitures en plus dans une ville qui est un couloir sans oxygène coincée entre le périph, l'autoroute, la nationale 7.</li> <li>- La mairie oppose l'obligation de construction de nouveaux logements avec le métro et le Grand Paris. Certes, mais les habitants sont perplexes car il y a eu beaucoup de programmes réalisés ou en</li> </ul>

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

	<p><i>cours, les logements ont été construits. Cet argument ne peut pas servir à chaque fois pour tout.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Non à une activité commerciale alors qu'aucune ne fonctionne. Cela a été dit et redit par la plupart des habitants. Il y a déjà des commerces partout qui malheureusement ne fonctionnent pas et une offre très peu diversifiée.</i></li> <li>- <i>Un habitant a cependant suggéré la création d'un marché couvert.</i></li> <li>- <i>Non à la destruction de ce qui est dans le cœur des kremlinois comme la seule zone historique exprimée par beaucoup de personnes présentes.</i></li> <li>- <i>Il a été rappelé que pour l'immeuble touché par l'effondrement de corniche en automne 2021, certains habitants alertent depuis 10 ans la mairie des problèmes de gestion et de façade sans aucune réponse.</i></li> </ul> <p><i>Aucune personne ne s'est prononcée oralement favorablement sur la totalité du projet.</i>  <i>A l'issue de la réunion, une feuille est passée, chacun a écrit son adresse courriel car invité par la mairie à participer à de futurs ateliers pour réfléchir ensemble. Les habitants n'ont rien reçu.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>considère que ce projet est le bienvenu pour moderniser cet îlot aux immeubles vétustes pour certains, et en particulier les scénarii 4 et 5 ;</i></li> <li>- <i>préconise toutefois que cela ne se traduise pas par une bétonisation à outrance en précisant que des immeubles de 8 étages constituent une architecture d'un autre temps dont on constate le manque d'esthétisme rue de Fontainebleau ;</i></li> <li>- <i>préconise un compromis avec des immeubles de 4 étages d'autant plus que la rue du général leclerc est nettement moins large ;</i></li> <li>- <i>demande le maintien d'un espace de circulation entre les bâtiments suffisamment large pour être agréable et légèrement arboré au-delà de la rue Rossel.</i></li> </ul>
Observation n°7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>considère que la seule pose de 2 affiches sur des candélabres de la rue Rossel ne permet pas d'affirmer qu'un tel dispositif soit lisible ;</i></li> <li>- <i>souligne les difficultés de lecture de l'affiche installée sur le panneau administratif en verre de la rue Rossel.</i></li> </ul>
Observation n°9	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>déclarent qu'ils sont fermement contre ce projet qui risque de donner une mauvaise image et beaucoup de nuisances à terme ;</i></li> <li>- <i>s'interrogent sur la possibilité de construire un immeuble de 10 étages alors qu'il serait impossible de construire une maison de 10 m.</i></li> </ul>
Observation n°10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>favorable à la modernisation de l'îlot à condition que cela ne se traduise pas par de la bétonisation ;</i></li> </ul>
E21-120M/77 du 3 janvier 2022	
8/25	
14/03/2022	

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

Observation n°11	<ul style="list-style-type: none"> <li>- signale que des îlots de verdure manquent au kremlin ;</li> <li>- préconise de garder le caractère pavillonnaire actuel en l'enchevêtrant de verdure, de réinstaller un café-restaurant avec une terrasse arborée</li> <li>- souligne l'étroitesse des trottoirs le long de la rue Leclerc</li> <li>- propose de redonner la place aux piétons en ayant une réflexion sur une continuité naturelle qui mènerait le piéton dans le parc devant l'hôpital depuis les 2 rues (Rossel et Général Leclerc)</li> <li>- souhaite que soient construits des petits bâtiments dans un espace arboré et que ces logements soient proposés en priorité aux habitants de Schuman qui vont être délogés de leur cité ;</li> <li>- considère que l'urgence est de réhabiliter ce quartier dans le même esprit de petits immeubles et de pavillons ;</li> <li>- préconise de prioriser la réhabilitation plutôt que la reconstruction qui est plus consommatrice de matériaux.</li> </ul>
Observation n°12	<ul style="list-style-type: none"> <li>- déclare que les 3 scénarii ne lui conviennent pas, en particulier le scénario 3 qui prévoit 110 logements</li> </ul>
Observation n°13	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ne comprend pas pourquoi il est prévu un alignement avec l'autre côté de l'avenue du Général Leclerc ;</li> <li>- souhaite la conservation du caractère « l'îlot » pour ce quartier et la préservation de son caractère historique du fait de sa proximité avec la mairie d'un côté et l'hôpital de l'autre.</li> </ul>
Observation n°14	<ul style="list-style-type: none"> <li>- considère qu'il est indispensable que les scénarii évoqués dans le document d'enquête soient mis en discussion avec l'équipe éducative, les parents d'élève et soit un préalable au projet d'aménagement.</li> </ul>
Observation n°15	<ul style="list-style-type: none"> <li>- souligne que les propositions et conclusions du document d'enquête ne sont pas en cohérence avec la présentation de cette opération ;</li> <li>- précise que la politique n'est plus à la démolition/reconstruction mais à la conservation, l'entretien et la réhabilitation ;</li> <li>- est favorable à l'agrandissement de l'école, de préférence en surélevant le bâtiment actuel et en traitant l'immeuble frappé d'insalubrité ;</li> <li>- fait remarquer qu'il avait été présenté lors de la réunion publique d'octobre 2021 des plans avec des immeubles allant jusqu'à 8 étages qui ne figurent pas dans le dossier d'enquête ;</li> <li>- déplore que les deux affiches mises sur des poteaux aient été depuis emportées par le vent et non</li> </ul>

12/73

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

	remplacées.
Observation n°16	<ul style="list-style-type: none"> <li>- déplore l'absence dans le dossier d'enquête d'un document ou élément chiffré sur les besoins en matière d'accueil pour les écoles maternelle et primaire ;</li> <li>- déplore l'absence d'une concertation des équipes pédagogiques des 2 écoles concernées (Brossolette et Jean ZAY) et des parents d'élèves sur cette question de la construction d'un groupe scolaire.</li> </ul>
Observation n°17	<ul style="list-style-type: none"> <li>- estime que la superficie de l'îlot de verdure prévu dans le plan présenté lors de la réunion publique d'octobre est insuffisante ;</li> <li>- souligne le besoin de végétaliser en pleine terre et non sur des dalles de béton.</li> </ul>
Observation n°18	<ul style="list-style-type: none"> <li>- préconise de construire le groupe scolaire sur la parcelle 239 frappée d'insalubrité et de revendre ce qui est déjà préempté à des particuliers qui restaureront, ce qui permettra de financer une grande partie de l'école et sauver la seule zone historique de la ville ;</li> <li>- considère que cette opération ne présente aucun caractère d'utilité publique sur l'ensemble de l'îlot mais seulement sur la parcelle insalubre.</li> </ul>
Observation n°19	- signale une pétition contre les constructions destructrices de l'environnement et de la qualité de vie à kremlin Bicêtre.
Observation n°20	<ul style="list-style-type: none"> <li>- déplore la destruction de 10 maisons en bon état et une douzaine d'immeubles bas dont certains en parfait état ;</li> <li>- considère qu'il est inutile de déclarer la totalité en utilité publique, seules les parcelles insalubres et inutiles pour construire l'école devraient être concernées.</li> </ul>
Observation n°21	- signale que le GIEC vient de publier un rapport précisant que l'urbanisation et le changement climatique créent des risques complexes,
Observation n°22	<ul style="list-style-type: none"> <li>- précise qu'il y a un besoin d'îlots de verdure et de fraîcheur et d'espace de bien-être pour les citoyens.</li> <li>- est favorable à l'agrandissement de l'école Jean Zay mais s'oppose à la destruction de tout l'îlot ;</li> <li>- s'interroge sur le bien fondé de qualifier cette opération d'utilité publique et s'oppose à la procédure d'expropriation ;</li> <li>- considère que le patrimoine historique du quartier ne peut être mis en valeur que par des espaces dégagés et non au milieu d'immeubles de 8 étages.</li> </ul>
Observation N°23	- considère qu'il est inadmissible de voir des bâtiments de R+7 ou R+8 sur le côté pair de la rue du Général Leclerc alors que le côté impair est frappé d'alignement ;

13/73

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- demande ce qu'il en est de l'agrandissement de cette rue.</li> <li>- déplore que le projet de la mairie se traduise par une densification d'une zone déjà ultra-dense constituant une opération de spéculation immobilière assez classique</li> <li>- exprime ce que serait les besoins de la ville : des espaces extérieurs végétalisés et agrandis, en particulier pour le groupe scolaire, la piétonisation des rues Leclerc et Rossel ainsi que le déplacement de l'entrée de l'hôpital</li> <li>- s'oppose à la bétonisation de cet îlot et en particulier à la construction d'immeubles de 8 étages à côté d'un bâtiment historique (hôpital)</li> </ul>
Observation n°24	
Observation n°25 de Mme. MOSSER 59 rue du général Leclerc	
Observation n°26	<ul style="list-style-type: none"> <li>- insiste sur le besoin d'îlot de fraîcheur, particulièrement pour l'école dans le cadre de son agrandissement</li> <li>- s'associe aux observations considérant qu'il s'agit d'une opération spéculative se cachant derrière ce projet qualifié « d'utilité publique ».</li> <li>- désapprouve le projet du fait de la densité de son urbanisation de par la hauteur de ses immeubles</li> <li>- souhaite que les pavillons situés rue Rossel soient préservés car ils sont situés dans le cœur historique de la ville et que son bâti soit cohérent avec l'école maternelle, l'enceinte de l'hôpital et le parc Pinel ;</li> <li>- déclare que la rue Rossel est un accès à l'hôpital qui génère une congestion de circulation automobile ponctuelle due au contrôle d'accès à l'hôpital ;</li> <li>- est favorable au projet de réhabilitation de l'école maternelle, voire à la création d'une école primaire ainsi que la résorption de l'habitat insalubre et indigne de la rue du général Leclerc ;</li> <li>- est opposé au fait de démolir des pavillons pour construire un bâtiment R+8 car la densification de l'habitat dans la rue Rossel risque de créer davantage de circulation automobile avec augmentation du risque pour la sécurité des enfants.</li> <li>- met en exergue le décalage entre la présentation de la réunion publique d'octobre 2021 avec les mesures proposées dans le dossier d'enquête ;</li> <li>- critique l'intention de rendre piétonne la rue Rossel du fait que dans cette rue est située une des deux seules entrées de l'hôpital de Bicêtre ;</li> <li>- signale que le l'immeuble du 68 rue du général Leclerc est présenté insalubre alors qu'il ne l'est pas ;</li> <li>- conteste la notion d'urgence qui sous-tend cette démarche de réserve foncière ;</li> </ul>
Observation n°29 de M. Jean-Marc BEDES 6, rue Rossel	

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- s'oppose à la procédure d'expropriation qui ne serait justifiée par rien de concret.</li> <li>- expose les raisons qui le conduisent à dire que ce projet ne justifie pas qu'il soit déclaré d'utilité publique ;</li> <li>* communication complètement absconse de la part de la Ville ;</li> <li>* projet immobilier conduisant à une perte de qualité de vie et à anéantissement de l'histoire de la ville ;</li> <li>* piétonisation de la rue Rossel alors qu'elle comprend un accès principal à l'hôpital de Bicêtre ;</li> <li>* aucune urgence à part la mise en œuvre du processus DUP d'octobre 2021 concernant les immeubles insalubres ;</li> </ul>
Observation n°30 de Mme Eléonore DIDIER 6 rue Rossel	Conteste le projet du fait de la bétonisation qu'il va engendrer
Observation n°31 de Mme BELMAGHNI 93 Avenue Charles GIDE Observation n°32	<ul style="list-style-type: none"> <li>- considère que la requalification de l'ilot Rossel-Leclerc ne nécessite pas une déclaration d'utilité publique sur l'ensemble de l'ilot ;</li> <li>- demande la correction du document d'enquête en précisant quels sont les logements effectivement qualifiés d'insalubre remédiable ou irrémédiable.</li> </ul>
Observation n°33 de Mme Christine LEGENDRE 11 passage des Plantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- s'interroge sur ce qui restera du caractère historique de cet îlot si un des scénarios 4 ou 5 est retenu ;</li> <li>- considère que les pavillons de la rue Rossel ne rentrent absolument pas dans les critères d'insalubrité, d'habitats indignes et dangereux motivant ce projet ;</li> <li>- considère que les pavillons avec leurs jardins de la rue Rossel peuvent être amplement qualifiés d'habitats de qualité, correspondant à un patrimoine bâti et non bâti à sauvegarder, à protéger plutôt qu'à détruire, selon le PLU actualisé en 2015 qui prévoit, dans son axe n°2, l'accès et le maintien des habitants dans un habitat de qualité. L'article L 300-1 du CU prévoit de lutter contre l'habitat indigne ou dangereux et aussi de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.</li> <li>- considère que les atteintes que ce projet porte à la propriété privée, à l'environnement et à l'histoire de la ville sont excessives au regard de l'intérêt public et que cette opération ne présente pas de caractère d'utilité publique.</li> </ul>
Observation n°34  Observation n°35 de M. BEDES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- conteste ce projet de densification du fait que Le Kremlin Bicêtre est déjà la quatorzième ville la plus densément peuplée de France.</li> </ul>

15/73

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

6 rue Rossel Observation n°36 de M. MOREAU 9 rue Pierre&Marie Curie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- considère qu'il n'est pas souhaitable de créer un nouveau bouleversement urbain dans le centre historique de la ville, qui a bien du mal à se mettre en relation avec les autres quartiers à cause d'espaces publics mal structurés.</li> <li>- est d'accord pour l'amélioration de l'école, mais ne nécessitant pas d'intervenir "brutalement" sur la totalité de l'îlot</li> <li>-est d'accord pour le remplacement de l'habitat insalubre par des logements (et commerces ?) dans la trame urbaine existante et avec un gabarit similaire ou très légèrement augmenté.</li> <li>- s'oppose à la déclaration d'utilité publique sur l'ensemble de l'îlot Rosse/Leclerc qui ne se justifie que pour l'école publique ;</li> <li>- préconise de :               <ul style="list-style-type: none"> <li>* réhabiliter un maximum de bâtiments intéressant pour leur habitabilité et la mémoire de la ville ;</li> <li>* compléter par de petits immeubles de logements collectifs sur la rue du Général Leclerc ;</li> <li>* sauvegarder les pavillons existants de bonne qualité et aux activités au service des habitants de la ville.</li> </ul> </li> <li>- et pour assurer la continuité du "Ruban Vert" par la rue Rossel, des pavillons de faible hauteur avec jardin.</li> </ul>
Observation n°37 de Mme LAISNE 29 rue Gambetta	<ul style="list-style-type: none"> <li>- est favorable à la réhabilitation et à l'agrandissement de l'école mais ne saisis absolument pas, la nécessité de détruire les constructions de la rue Rossel ;</li> <li>- demande si c'est en vue d'unifier un prolongement des constructions de la place de la Mairie, qui va subir également une dégradation notoire.</li> </ul>
Observation n°38	<ul style="list-style-type: none"> <li>- conteste les arguments justifiant l'utilité publique du projet par rapport à :               <ul style="list-style-type: none"> <li>* la création de nouveaux logements dont 30 à 40% de logements sociaux alors que la commune est très dense et que les taux de logements sociaux prescrits par l'Etat sont atteints ;</li> <li>* la réhabilitation du bâtiment existant de l'école ne nécessite pas une procédure d'utilité publique et l'expropriation de l'îlot entier ;</li> <li>* l'installation de commerces n'est pas justifiée par des besoins de services ou de consommation ;</li> <li>* l'aménagement du « ruban vert » et la piétonisation relèvent de la mairie qui peut les mettre en œuvre sans une procédure d'utilité publique et d'expropriation de parcelles privées ;</li> <li>* au caractère d'urgence justifié par la résorption de l'habitat insalubre qui pourrait être limité aux</li> </ul> </li> </ul>

E21-120M/77 du 3 janvier 2022

13/25

14/03/2022

16/73



**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

	bâtiments déclarés insalubres, d'autant que les arrêtés d'insalubrité datent de 2008 et 2009 et un arrêté de péril de 2016.
Observation n°39 de NB 63, rue du général Leclerc	- ne voit pas la notion « d'intérêt public » dans le fait de faire disparaître les traces du passé de notre commune, sa mémoire même.
Observation n°40 de Mme Cécile BLANQUART 49 rue du général Leclerc	- considère que : * les projets présentés entraînent une nuisance évidente pour les habitants de la commune et les logements limitrophes du fait de la hauteur prévue pour les immeubles d'habitation (jusqu'à R+8) ; * si la réfection - mise en avant dans le projet - des bâtiments insalubres est souhaitable ce n'est pas au prix de l'expropriation forcée de 14 propriétaires. L'urgence de cette démarche est également contestée du fait que le premier arrêté d'insalubrité de ces bâtiments date de 2008!; * la réfection de l'école maternelle est une opportunité mais pas au détriment de la qualité d'accueil des élèves et des nuisances induites auprès des riverains ; * la piétonisation de la rue Rossel ce qui va se traduire par une densification de la circulation rue de la Convention, particulièrement aux heures de pointe générées par le groupement scolaire dont l'agrandissement va impacter significativement ce trafic.
Observation n°41 de M. Arnaud LIMONIER 63 rue du général Leclerc	- ne comprend pas comment on peut prétendre servir l'intérêt général, une notion d'utilité publique, en rasant le cœur historique de la commune, le site de l'hôpital de Bicêtre serait également dénaturé ; - considère que l'utilité publique serait au contraire de rétablir la lisibilité des étapes de construction du Kremlin Bicêtre, pour réconcilier les habitants avec le patrimoine de leur commune.
Observation n°42	- propose de préserver les habitations actuelles de la rue Rossel, privilégier une réhabilitation urbaine (ne pas détruire l'existant), piétonniser autant que possible aux alentours des écoles, cesser d'augmenter le nombre de logements au Kremlin-Bicêtre qui est une ville déjà très peuplée.
Observation n°43	- déclare être contre ce projet de restructuration de l'îlot Rossel.
Observation n°44 de M. Achille CORNIER	- est défavorable à ce projet
Observation n°45	- considère que la rénovation de certains immeubles de l'îlot est nécessaire, mais qu'il n'y a aucun besoin d'en faire un projet d'envergure, ni aucune urgence. - estime que les atteintes que ce nouveau projet de DUP portent à la propriété privée, à l'environnement et à l'histoire de la ville sont excessives au regard de l'intérêt public. Cette opération ne présente pas de

17/73

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

	caractère d'utilité publique.
Observation n°46	- pense qu'il faut conserver le patrimoine architectural du Kremlin-Bicêtre et éviter d'augmenter le nombre de logements car la ville est déjà saturée.
Observation n°47	- comprend qu'il faille résoudre les problèmes d'insalubrité et agrandir l'école pour en faire un groupe scolaire ;
Observation n°48	- ne comprend pas qu'on démolisse tout l'îlot, les immeubles en bon état et les pavillons.
Observation n°49	- est défavorable à ce projet parce que Le Kremlin Bicêtre est déjà une ville très peuplée qui dispose d'un quota de logements sociaux important et de suffisamment de commerces
Observation n°50 de M.MARRACHE	- remet en cause l'utilité publique du projet et la procédure d'expropriation ;
21 rue Babeuf	- remet en cause le projet et estime que la priorité serait de dédensifier Le Kremlin Bicêtre, de créer des espaces verts et de réduire au plus bas la pollution liée à la nationale 7.
Observation n°51	- considère qu'il faut absolument combiner la préservation du patrimoine historique du quartier à la construction de bâtiments neufs pour le groupe scolaire et quelques logements dans le respect d'une hauteur modérée, conforme au secteur sauvegardé dans lequel se trouve ce site.
Observation n°52 de M. RATINHO	- est contre le bétonnage de cet îlot vert et calme.
57 rue du général Leclerc	
Observation n°53	- remet en cause l'utilité publique du projet ayant pour enjeu la démolition de l'îlot Rossel et de son patrimoine historique, pour reconstruire des barres d'immeubles.
Observation n°54 de Mme Yvette HIGUIER	- ne comprend pas ce choix de démolir des maisons saines et belles rue Rossel, pour les remplacer par un immeuble ;
25 rue du général Leclerc	- reconnaît que sur cette zone et plus particulièrement sur la Rue Leclerc, des constructions sont à rénover voire à démolir car elles se présentent comme mal ou peu entretenues ;
Observation n°55	- aurait approuvé la réalisation d'un ECOQUARTIER. Complément à l'observation n°53 apportant une rectification sur les réhabilitations des logements dans les cités du Haut de Bicêtre, notamment les Bergonié et la Résidence Paix qui ont été réalisées en 2000 soit il y a plus de 20 ans.
Observation n°56 de Mme Marie-Laurence BACON	- préconise de ne pas « confisquer » l'horizon ; - reconnaît que l'îlot Rossel est à repenser mais surtout à préserver car c'est le cœur historique du KB et

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

59 rue du général Leclerc	le seul endroit encore épargné des constructions élevées. - admet que si des immeubles d'habitation devaient malheureusement voir le jour, il serait plus judicieux de les limiter à la hauteur de ceux construits autour de la mairie à savoir R+ 4 au grand maximum et ce afin de conserver une certaine harmonie visuelle, ce qui manque beaucoup au KB.
Observation n°57	- désapprouve ce projet qui est totalement déconnecté des ambitions de rénovation des villes d'aujourd'hui et à l'encontre des considérations citoyennes et des recommandations du rapport du GIEC ; - est favorable à la réalisation d'un écoquartier à l'îlot Rossel/leclerc.
Observation n°58 de Mme Sandra DRANE 37 rue Babeuf	- est contre ce projet parce qu'il détruit des espaces apaisés et verts.
Observation n°59 de M. Steve LAZZARIS 54 rue de la Convention	- considère que c'est une très bonne idée d'aménager l'îlot Rossel pour agrandir l'école en ajoutant une école primaire et en gardant le patrimoine historique de l'école Jean Zay qui est très précieux pour la ville ; - admet que pour le reste de l'îlot, dès lors que les constructions ne sont pas très hautes et que les logements insalubres des marchands de sommeil du quartier sont détruits, c'est une bonne nouvelle ; - déclare que l'enjeu sera de bien s'insérer dans le ruban vert qui figure dans la présentation, pour développer la verdure dans la ville et permettre que les piétons et les cyclistes bénéficient d'espaces agréables et aménagés.
Observation n°60 de M. Frederic TATOUT 13, avenue du docteur Antoine Lacroix	- se prononce contre ce projet, au regard des incohérences ou insuffisances relevées : * le budget d'achat de 14 millions n'est pas des plus convaincant ; * Le Kremlin-Bicêtre regorge déjà de locaux commerciaux en friche. - propose d'envisager, si le bâti de l'hôtel est correct, un cofinancement de rénovation (pour le rendre plus attractif) ou de transformation pour répondre à des attentes réelles immédiates de la population locale : faute de mieux, une crèche ou un centre aéré plutôt agréable pour les enfants en terme d'environnement.
Observation n°61	Idem Observation n°59
Observation n°62	- est contre ce projet qu'il estime démesuré ; - relève dans ce dossier beaucoup de contradictions et de mensonges car certains lots sont déclarés

19/73

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

	insalubres alors qu'ils ne le sont pas et non pas été visités.
Observation 63	- s'oppose aux barres d'immeubles de 7 ou 8 étages ;
Observation 64	- déclare que la copropriété est formellement contre ce projet qui est complètement démesuré et détruirait le paysage urbain et que la réhabilitation serait plus sage
Observation n°65 de Mme GABRIELE 63 rue du général Leclerc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- exprime plusieurs propositions d'aménagement</li> <li>* Aménagement de trottoirs mis aux normes handicap ;</li> <li>* Création d'une voie cycliste dans les 2 sens, dans la prolongation de la voie verte ;</li> <li>* Conservations des bâtiments non insalubres ;</li> <li>* Bâtiments de 4 étages max car la rue est étroite, plus d'étage assombrirait la rue et pour garder le style de cet îlot ;</li> <li>* Conservation au maximum des arbres anciens ;</li> <li>* Utilisation de matériaux adaptés au réchauffement climatique (béton clair, matériaux renouvelables, recyclables...) ;</li> <li>* Idées : création d'une crèche intergénérationnelle, répondant aux besoins d'accueil de la ville et favorisant le lien social.</li> </ul>
Observation n°66	- suggère plutôt un projet moins élevé avec la possibilité d'accéder à la propriété à des prix moindres pour les familles au quotient familial plus bas, l'insertion et la cohésion sociale n'en seront que mieux réussies.
Observation n°67	- suggère de penser plus global et lier ce nouveau projet à une réhabilitation de logements sociaux sur le haut du Kremlin Bicêtre (Ex: les Martinets). C'est-à-dire profiter de ces nouveaux logements soit pour rénover ceux le nécessitant, soit pour changer le statut des logements sociaux existants ; - concernant l'aspect architectural, demande ce que sous-entend la notion d'aspect contemporain sur le plan architectural alors que le projet se situe dans une zone de protection de monument historique.
Observation n°68 de M. Patrice GUILLON 17 place Victor Hugo	- s'oppose au projet de requalification de l'îlot ROSSEL
Observation n°69	- s'interroge sur le réalisme et la solidité du projet.
Observation n°70 de M. Patrice GUILLON	- considère que la proximité du parc Pinel impose des immeubles de faible hauteur, pas plus de 4 étages afin de ne pas défigurer encore plus la ville.

20/73

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

17 place Victor Hugo Observation n°71	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ne comprend qu'on démolisse tout un îlot, les immeubles en bon état et les pavillons alors que l'angle des rues Rossel et Gal Leclerc est actuellement occupé par un immeuble en bon état et un commerce qui participe pleinement à la vie du quartier</li> <li>- demande quel sera l'aspect pour le ruban si le projet se traduit par une bétonisation à outrance sur 8 étages.</li> </ul>
Observation n°72 de M. Cyril CICHOWLAS 74 rue du Général Leclerc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- expriment des remarques qui se divisent en quatre groupes qui visent à                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) essayer de montrer que l'utilité publique devrait conduire à un autre projet que celui présenté par la Mairie en prenant en compte la valeur historique de cet îlot situé en face de l'hôpital qui est classé, le problème de sur-densification de la ville que soulève le projet actuel ;</li> <li>2) démontrer l'absence de concertation dans ce projet, ce qui nous a empêchés de nous positionner, et interroger l'estimation du coût réel de ce projet ;</li> <li>3/ démontrer que la Mairie a sciemment organisé la dégradation progressive de l'îlot sur lequel elle émet des doutes sur la salubrité, et qu'elle exerce des pressions et intimidations sur les habitants de l'îlot ;</li> <li>4/ conclure et témoigner sur la qualité du dossier et les méthodes employées.</li> </ol> </li> <li>De plus :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- signale l'écart entre le contenu du projet et celui de la présentation de la réunion publique du 20 octobre 2021 qui indiquait que la création de logements n'était pas une priorité majeure de la ville ;</li> <li>- déplore l'absence de concertation se traduisant en particulier depuis 2009 par la réception d'aucune proposition de la Mairie ou de ses partenaires pour racheter son bien, d'autant que le mandat de préemption s'est arrêté en 2016 et n'aurait été prolongé qu'en 2020 ;</li> <li>- concernant les coûts qui sont envisagés pour dédommager les propriétaires dans ce dossier, signale que les surfaces ainsi que les millièmes de la copropriété considérés ne sont pas en adéquation avec la réalité ;</li> <li>- estime que l'évaluation du coût au m2 est sous-estimée ;</li> <li>- considère que l'évaluation d'avancement du projet ainsi que le budget prévu pour l'achat des biens convoités ne reflètent pas la réalité, et qu'il est difficile de dire dans quelle proportion en l'état actuel des choses ;</li> <li>- réagit par rapport au descriptif dans le dossier d'enquête de l'état d'insalubrité de sa copropriété et de</li> </ul> </li> </ul>

E21-120M/77 du 3 janvier 2022

18/25

14/03/2022

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

	<p>façon générale de celui de l'ilot, d'autant que cette situation de délabrement résulte en grande d'une mauvaise gestion des logements rachetés par la mairie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- déplore qu'aucune garantie sur la maîtrise des prix, qui vont être impactés par un effet spéculatif, et qu'aucune mesure, ne soient prévues dans le dossier pour les actuels propriétaires qui souhaiteront se reloger dans l'ilot ;</li> <li>- considère que la commune a sous-estimé les coûts et une surestimation de l'avancement du projet ;</li> <li>- souligne qu'au regard de l'arrêt du 28 mai 1971, l'utilité publique mérite d'être interrogée concernant à la fois les atteintes à la propriété privée et les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte.</li> </ul>
Observation n°73 de M. ou Mme SEMMANE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- constate que des informations transmises par ce dossier ne sont pas en adéquation avec la réalité (règlement de copropriété non conforme à la loi de 1965). En effet les surfaces mentionnées ne sont pas conformes à la réalité, et les millièmes ne sont pas représentatifs de la valeur réelle des biens (documents de géomètre à l'appui) ;</li> <li>- estime qu'il est très probable que le projet risque de coûter bien plus cher que ce qui est annoncé dans le dossier de la Mairie ;</li> <li>- constate également que les prix annoncés dans le rapport sont aussi nettement inférieurs au prix réel du marché ce qui ne permettra pas d'acquérir des biens équivalents au vu du marché actuel ;</li> <li>- ne comprend pas l'urgence soudaine mentionnée par la mairie qui a préempté nos biens depuis de nombreuses années sans nous avertir du renouvellement de cette préemption en 2020 et sans nous avoir jamais contacté pour nous faire une proposition d'achat depuis 2009 ;</li> <li>- considère que le projet n'est pas adapté au quartier du fait de la construction d'immeubles de 8 étages dans ce petit quartier de centre ville semble en contradiction avec sa nature, et on voit mal comment la Mairie pourrait y conserver la taille humaine qu'elle prétend défendre.</li> </ul>
Observation n°74 de Mme Isabelle EMERY 41bis rue du Général Leclerc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- déplore la suppression d'un des tous premiers quartiers historiques du Kremlin Bicêtre et que dans tous les projets (N°3, 4 et 5) la perspective sur l'hôpital de l'angle Convention Leclerc sera totalement bouchée par les immeubles et l'ouverture visuelle sur le CHU n'existera plus ;</li> <li>- considère qu'un projet plus dirigé vers l'école, la construction de quelques immeubles de quatre étages au maximum, intégré dans les bâtiments historiques du quartier serait beaucoup plus judicieux car il serait à taille humaine et ne générerait pas de nuisances, aussi bien sociale qu'environnementale.</li> </ul>
Observation n°75	<ul style="list-style-type: none"> <li>- demande comment il est légitimement possible sinon légalement, de construire des bâtiments d'habitation de 8 étages à proximité de l'Hôpital qui est un édifice patrimonial classé "monument</li> </ul>
E21-120M/77 du 3 janvier 2022	<p style="text-align: center;">19/25</p> <p style="text-align: right;">14/03/2022</p>

28/73

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

	historique ».
Observation n°76 de M. MORIZET 28 rue Danton	<ul style="list-style-type: none"> <li>- considère que la décision de construire de nouveaux logements sociaux semble cohérente avec le programme de la nouvelle municipalité et ce que l'on perçoit du côté de la rue du général Leclerc n'est pas du tout réjouissant ;</li> <li>- estime qu'à compter du moment où à cet endroit, est conservé l'origine du Kremlin-Bicêtre, le lieu de naissance de la commune, il ne voit pas pourquoi l'îlot Rossel ne devrait pas être très sérieusement réhabilité. Le projet de réintégration de l'école élémentaire située rue Brossolette à côté de l'école maternelle Jean Zay semble en outre évidente dans la mesure où les locaux actuels rue Brossolette appartiennent à la Région.</li> </ul>
Observation n°77	- est favorable à l'agrandissement de l'école Jean Zay, à la reconstruction totale de l'îlot Rossel.
Observation n°78	<ul style="list-style-type: none"> <li>- considère que ce projet risque de détruire l'âme de la ville. C'est un pan historique du Kremlin Bicêtre que l'on souhaite faire disparaître avec la démolition d'une zone pavillonnaire, la suppression d'une école et d'un patrimoine immobilier historique qui risque fortement de désorganiser le Kremlin Bicêtre.</li> </ul>
Observation n°79 de M. DJEBLOUN 10 rue Rossel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- conteste la déclaration d'utilité publique du fait du désaccord avec la conclusion des avantages du projet affirmant que le coût, les atteintes qu'il porte à la propriété privée ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt public ;</li> <li>- considère que la somme de 14 millions d'euros prévu pour la maîtrise du foncier est bien sous-évaluée ;</li> <li>- estime que l'atteinte à la propriété privée n'est jamais excessif lorsque c'est appréhendé d'un point de vue administratif mais dans les faits pour les personnes concernées c'est un véritable traumatisme, d'autant plus important pour les personnes expropriées lorsque le projet n'est pas totalement défini ce qui est le cas de ce projet ;</li> <li>- un des objectifs est de lutter contre l'habitat indigne et dégradé et de prévenir les problèmes de sécurité du à l'état de dégradation du bâti : ceci est exact pour les immeubles de la rue du général Leclerc mais totalement faux concernant les pavillons de la rue Rossel ;</li> <li>- conteste l'utilité publique en faisant remarquer que depuis des années la problématique scolaire a été étudiée avec des réponses différentes de celle décrite dans ce projet et en faisant remarquer que la viabilité de la présence hypothétique de futurs commerces est loin d'être démontrée ;</li> <li>- suggère de pas oublier les contraintes liées à la présence d'un monument historique ce qui a été occulté dans cette enquête.</li> </ul>

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

Observation n°80 de Mme Nadia CHIBOUB 141, Avenue de Fontainebleau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- considère que ces nouvelles constructions d'immeubles R+6, R+7 voire plus, va poursuivre l'encerclement qui bouche l'horizon des riverains sur l'hôpital et la mairie, bâtiments historiques. Ces nouvelles constructions vont également entraîner une perte d'ensoleillement, de lumière de jour et de vue dont les riverains bénéficiaient depuis leur installation ;</li> <li>- du fait des 3 écoles, des accès de l'hôpital sur la rue Rossel, la circulation sera plus conséquente avec les risques qui s'ensuivent.</li> </ul>
Observation n°81 de M. Gérard MAIGNE 16, rue Delescluze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- approuve la reconstruction de l'école élémentaire avec l'agrandissement des écoles Jean-Zay</li> <li>- s'oppose à la suppression de l'hôtel, à la construction de grands immeubles et à la présence de commerces ;</li> <li>- suggère de prendre en compte tous les paramètres de circulation sur la rue Rossel du fait du trafic généré par les 3 écoles et celui de l'accès à l'hôpital ;</li> <li>- désapprouve ce projet tel qu'il est présenté et qui va défigurer ce lieu historique sans y apporter une plus-value à la ville.</li> </ul>
Observation n°82	<ul style="list-style-type: none"> <li>- considère que la création d'immeubles de six à sept étages aura forcément un impact négatif sur l'esthétique architectural du quartier, étant donné l'improbabilité de construire un immeuble de sept étages dans un style similaire à celui de la mairie ou de l'hôpital historique tout proche et que de grands immeubles imposent aux habitants une sensation d'écrasement, une vue limitée et un ensoleillement réduit, qui nuisent à la qualité de vie du quartier ;</li> <li>- estime que l'ajout d'une école dans cet îlot nécessite le passage de la rue Rossel en rue piétonne, posant cependant le problème de la liberté d'accès à l'hôpital situé dans cette même rue.</li> </ul>
Observation n°83 de M. SMADJA 36 rue de la Convention	<ul style="list-style-type: none"> <li>- est d'accord pour détruire des logements ou locaux insalubres ;</li> <li>- est contre reconstruire des bâtiments hauts sans âmes qui vont "bétonner" l'un des rares quartiers du Kremlin Bicêtre aéré et lumineux.</li> </ul>
Observation n°84 de Mme Marion FOURET 13, route Stratégique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- considère que la construction d'une école est une nécessité ABSOLUE ;</li> <li>- espère que l'ensemble des usagers (enseignants, animateurs, personnel de service, élèves et parents) seront associés au projet architectural afin que cette nouvelle école (qui ne sera pas une école supplémentaire) soit à la hauteur des enjeux d'un service public d'éducation émancipateur et adapté au 21ème siècle</li> </ul>
Observation n°85	<ul style="list-style-type: none"> <li>- demande pourquoi construire des immeubles de 7, 8 étages alors que des bâtiments qui leur font face</li> </ul>



**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

	<p>ont eu un permis de construire que pour quatre étages maximum ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- considère qu'il n'y aura aucune plus-value pour les riverains en dehors de l'agrandissement de l'école</li> <li>- considère que ce projet de logements est trop haut.</li> <li>- considère que la construction d'une « muraille » constituée par l'édification d'immeubles de 7 à 8 étages sur le long de la rue du général Leclerc et une partie la rue Rossel dénaturera immanquablement le cœur historique de la ville que constitue l'îlot Rossel-Leclerc enclâssé entre la mairie, l'hôpital du Kremlin-Bicêtre et le parc Pinel. De surcroît, les immeubles côté impair de la rue du général Leclerc perdront la vue, la luminosité et l'ensoleillement notamment en raison d'une rue étroite et la hauteur des immeubles devant être érigés sur le côté pair. Un projet urbanistique plus respectueux du site devrait permettre de conjuguer modernité et histoire et de préserver un aspect de village au hameau natif de la ville.</li> <li>- considère que l'école devrait prendre la moitié de l'îlot, intégrer à côté une maison de retraite ou des habitats collectifs intergénérationnels, avec des jardins (pas des dalles sur béton) partagés.</li> <li>- déclare que le point le plus aberrant mis en avant dans ce dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) se trouve dans le caractère d'urgence de l'opération :</li> <li>- ajoute que les rapports justifiant l'insalubrité des édifices et la nécessité de démolir les immeubles qui leur sont mitoyens ne sont pas disponibles dans le dossier et demande si la mairie pourrait les faire parvenir aux citoyens ;</li> <li>- concernant le coût des acquisitions foncières dans le cadre d'une forte spéculation immobilière, suggère qu'il paraît important d'explicitier que rien dans cette enquête d'utilité publique ne protège le projet d'être soumis à un aménageur privé qui produira certes des logements sociaux (obligation donnée par le Plan Local d'Urbanisme, PLU) mais surtout une grande majorité de logements en accession privée qui seront vendus au prix du marché et participeront au mécanisme de spéculation qui gangrène l'habitat en Ile-de-France ;</li> <li>- soulève les incohérences présentes dans le deuxième point légitimant la DUP : l'inconnu du plan des travaux, des coûts et des caractéristiques des ouvrages les plus importants ;</li> <li>- demande si la mairie pourrait :</li> <li>* s'engager à ne pas recourir à un aménageur privé et également à contrôler le prix de vente des futurs logements neufs afin d'enrayer de manière effective la spéculation immobilière ;</li> <li>* préciser les modalités de la concertation qu'elle envisage de mettre en place et de s'engager à</li> </ul>
Observation n°86	
087. Observation de M. Florent LABAT 59, rue du général Leclerc	
Observation n°88	
Observation n°89	

25/73

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

	<p>considérer comme totalement caduc les projets illustrés dans le dossier si tel est le souhait des habitants ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* considérer in fine qu'aucun bâtiment, hormis ceux dont l'insalubrité irrémédiable serait prouvée par des experts indépendants, ne soit démoli ;</li> <li>* envisager une vente du foncier saisi à des particuliers voulant s'engager à rénover et à conserver le bâti actuel ;</li> <li>- s'oppose fermement à la déclaration d'utilité publique présentée pour l'Ilot Rossel et aux mesures de préemption proposées et encourage vivement la mairie à ouvrir un véritable dialogue avec les habitants du quartier afin d'envisager l'avenir de l'ilot ;</li> </ul>
Observation n°90 de M. Jean-Pierre RUGGIERI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- conteste ce projet municipal qui prévoit la démolition d'un quartier historique de la ville.</li> <li>- considère que ce projet est mené sans concertation contrairement à ce qui a été annoncé lors de la réunion publique du 20 octobre 2021.</li> <li>- demande pourquoi la ville a tant attendu pour réhabiliter certaines habitations qui sont sa propriété depuis de nombreuses années.</li> </ul>
Observation n°91 de Mme Nabîha BAYAHIA 74 rue du Général Leclerc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- estime que justifier l'urgence par la maîtrise des coûts avant l'arrivée de la ligne 14 n'est pas motivé ;</li> <li>- déplore de ne pas avoir été contacté au sujet d'une proposition d'expropriation contrairement à ce qu'affirme le dossier d'enquête ;</li> <li>- déplore d'avoir reçu le dossier à compléter le 5 mars 2022 pour une fin d'enquête le 8 mars 2022 ;</li> <li>- conteste le taux d'acquisition affiché pour la parcelle C131 qui ne serait que 23% vu qu'un seul bien aurait été acquis sur les 6 biens de la copropriété ;</li> <li>- demande de revoir les tantièmes de la copropriété du 74 rue du général Leclerc qui ne respectent pas la réglementation ainsi que ceux des autres copropriétés afin de vérifier le pourcentage réel d'acquisitions des biens par l'EPFIF ;</li> <li>- estime que les prix d'acquisition annoncés en page 30 du dossier d'enquête sont très en deçà du marché ;</li> <li>- demande s'il y a un risque de surcoût significatif de rachat de biens restant à acquérir qui pourrait mettre en péril ce projet ;</li> <li>- demande si l'aspect humain a été étudié : relogement ou indemnisation appropriée.</li> </ul>
Observation n°92 de M. ZINCIROGLU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- déclare que la concertation doit être sérieuse et suffisamment longue pour que les habitants et notamment de ce quartier, soit pleinement investis dans les décisions de l'avenir de leur quartier ;</li> </ul>
E21-120M/77 du 3 janvier 2022	<p style="text-align: center;">23/25</p> <p style="text-align: right;">14/03/2022</p>

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE  
Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022**

40 rue Carnot	<ul style="list-style-type: none"> <li>- estime qu'une étude précise doit être présentée aux habitants tant sur l'explication de la nécessité d'agrandissement de l'école que sur la conception prévue à cet effet ;</li> <li>- considère qu'il semble l'adhésion de déclarer ce projet de requalification de l'ilot Rossel comme étant d'utilité publique ;</li> <li>- estime que ce projet doit être concerté dans de bonnes conditions avec de bonnes explications. Des groupes de travail participatif doivent être menés. Les habitants doivent pouvoir donner leur avis. Il n'est pas possible de vouloir mener une réflexion de requalification de ce quartier en le déclarant en premier lieu d'utilité publique pour les réserves foncières, sans le présenter sérieusement aux résidents et aux habitants avoisinants ;</li> <li>- s'oppose à la déclaration d'utilité publique présentée pour l'ilot Rossel, aux mesures de préemption qui sont en cours et à venir ;</li> <li>- demande que la municipalité ouvre et pilote un véritable dialogue avec les habitants du quartier et du voisinage (rue Convention, toute la rue Général Leclerc du tronçon de la rue Convention jusqu'à l'avenue Eugène Thomas) afin d'envisager l'avenir de l'ilot et de ce quartier qui va chambouler leur avenir et celui de leurs enfants.</li> </ul>
Observation n°93 M. Affete BAYAHIA 74 rue du général Leclerc	- complète l'observation n°91
<b>Registre de la mairie de Kremlin Bicêtre</b>	
Observation n°94 de Mme DELMAS 8 Avenue du Dr Lacroix	<ul style="list-style-type: none"> <li>- est favorable à l'agrandissement de l'école Jean Zay mais désapprouve l'expropriation des 3 pavillons de la rue Rossel qui n'est pas nécessaire à l'opération d'agrandissement ;</li> <li>- se demande si cet ensemble immobilier est d'intérêt public.</li> </ul>
Observation n°95 de M. DAGENET	<ul style="list-style-type: none"> <li>- est d'accord pour agrandir l'école mais dans le cadre d'un projet raisonnable et harmonieux avec l'environnement ;</li> <li>- propose qu'il n'y ait pas d'immeuble trop élevé et de prévoir des espaces verts.</li> </ul>
Observation n°96 de M. PERUCH 36 rue de la Convention	<ul style="list-style-type: none"> <li>- est formellement contre le projet car aucun des scénarios convient ;</li> <li>- demande quelles sont les options pour fluidifier le trafic sur la rue Rossel si elle est piétonnisée ;</li> <li>- propose la construction de petits immeubles avec accession à la propriété en réhabilitant plutôt qu'en bétonnant.</li> </ul>

23/23

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE  
Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

<p>Observation n°97 de Mme DIDIER 68, rue du général Leclerc 3 pièces jointes : - pages 19 et 20 du dossier d'enquête signalant les erreurs faites dans cette présentation ; - arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> octobre 2021 ; - rapport émanant des services sanitaires.</p>	<p>- considère que prononcer une DUP pour insalubrité sur l'ensemble de l'îlot, localisée aux 72 et 68 du général Leclerc dans le dossier d'enquête, n'est pas justifié compte tenu de son inconstance, de la violence de la mesure et des graves dommages qu'elle entraîne au regard des particuliers ; - déclare que l'emprise des biens des propriétaires occupants qui s'opposent à céder leur bien est réduite et n'empêche nullement de prévoir des constructions permettant de requalifier l'îlot y compris en reconstruisant.</p>
<p>Observation n°98 de M. Cyril CICHOWLAS 74, rue du général Leclerc</p>	<p>Voir observation n°72.</p>
<p>Observation n°99 de M. PICHON 74 rue du général Leclerc</p>	<p>- signale que l'EPFIF n'a jamais fait de proposition de rachat de biens ; - constate que les millièmes dévolus à l'EPFIF pour la copropriété et découlant d'un ancien règlement de copropriété ne sont pas exacts.</p>

54/82

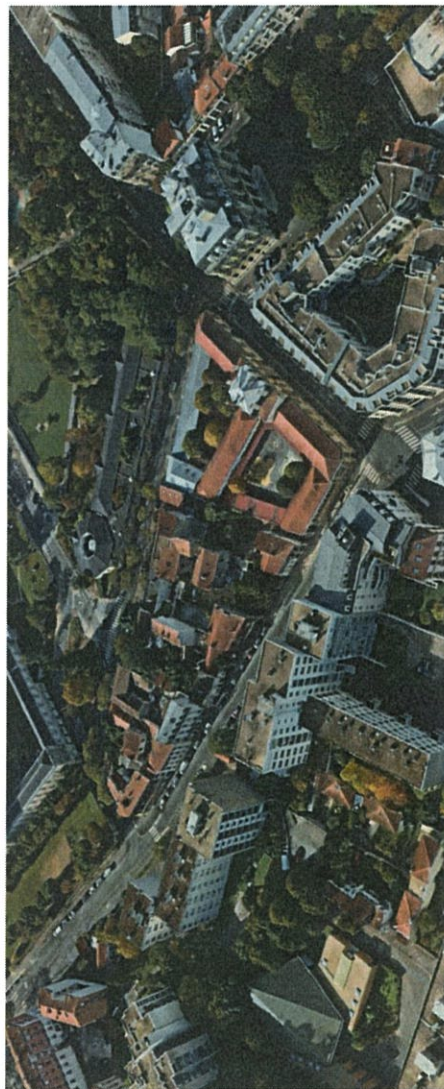
## **ANNEXE 2**

**Mémoire de la commune en réponse aux questions  
du procès-verbal des observations**

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE  
Arrêté Préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022

**MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS RECUEILLIES  
DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE 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**

**Le 6 avril 2022**



## **Thématique 1 : Utilité publique et urgence de mise en œuvre du projet**

De nombreuses observations contestent le caractère d'utilité publique de la requalification globale de l'îlot Rossel/Leclerc, l'urgence de sa mise en œuvre d'autant qu'il n'y a eu aucune proposition de rachat de 2009 et le bien fondé d'engager une procédure d'expropriation. Elles estiment que ce projet porte atteinte à la propriété privée, à l'environnement et à l'histoire de la ville.

**Quels sont les enjeux justifiant le périmètre de ce projet, son caractère d'utilité publique et son urgence ?**

- L'école élémentaire Brossolette à déplacer et la création de nouvelles classes

### Déplacement de l'école élémentaire Brossolette

L'école élémentaire Brossolette existante est une propriété de la Région Ile-de-France, jouxtant le lycée, nécessitant de libérer le foncier à moyen terme (négociations en cours pour prolonger la convention dans l'attente de la nouvelle école).

De plus, il est important pour les parents d'élèves ayant des enfants en maternelle et en primaire de leur faciliter les déplacements de proximité, ainsi que de concentrer les efforts publics dans ce sens (réhabilitation et construction neuve)

### Besoin de création de nouvelles classes élémentaires

Une définition des besoins scolaires associés à l'étude de programmation et de faisabilité sera à conduire de manière approfondie avec la communauté scolaire. Quand bien même les besoins de nouvelles classes ne sont pas obérés aujourd'hui, les besoins d'une nouvelle école élémentaire le sont à contrario.

Une étude de programmation est en cours d'élaboration pour définir les besoins en classes et la faisabilité d'un nouveau groupe scolaire sur l'îlot Rossel/Leclerc.

**La maîtrise du foncier de l'îlot Rossel Leclerc nécessaire au projet de la nouvelle école est donc une priorité.**

- Un développement urbain à horizon 2030 répondant aux objectifs régionaux de logements

La Ville du Kremlin-Bicêtre a approuvé la révision de son Plan local d'Urbanisme (PLU) au Conseil municipal du 17 décembre 2015 pour permettre la réalisation de son développement urbain à horizon 2030.

Le PLU révisé porte sur plusieurs objectifs régionaux fixés par le SDRIF aux nombres desquels figurent, l'intensification de la ville, l'articulation du développement urbain avec celui des transports collectifs, amélioration de la qualité de vie et, notamment des espaces naturels de la ville.

Au travers de cette révision, la ville a souhaité, face aux faibles potentialités foncières disponibles, donner la maîtrise d'une évolution urbaine, en proposant des aménagements de qualités répondant aux besoins présents et futurs de ses habitants.

En effet, la ville fait face à un manque d'espace pour construire de nouveaux logements. Elle identifie alors 4 secteurs qui font l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de de**

programmation (OAP) spatialisée, ayant pour vocation d'illustrer la mise en application possible des principes de la politique d'aménagement et le développement communal présentée dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, en décrivant par quartier ou par secteur, les actions et opérations d'aménagement.

**L'ilot Rossel-Leclerc a ainsi fait l'objet d'une OAP pour encadrer l'évolution de ce secteur stratégique en mutation.**

- Création d'une nouvelle offre de logements répondant aux besoins des kremlinois

Créer une nouvelle offre de logements dans le respect de la politique sociale de l'habitat et cohérente avec le parc de logements de la ville et les besoins de tous les kremlinois.

En ce sens, l'OAP de l'ilot Rossel Leclerc indique un objectif de création de logement avec une part affectée à du logement social, et le règlement du PLU de l'ilot Rossel Leclerc précise que tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000m<sup>2</sup> est admis, à condition qu'il comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

- Résorption de l'habitat insalubre rue du Général Leclerc

Le constat de l'habitat insalubre concerne la copropriété assise sur la parcelle cadastrée Section C numéro 239 sise du 68 au 72 rue du Général Leclerc et a été engagé depuis de nombreuses années.

**Une procédure de demande de déclaration d'utilité publique pour résorption de l'habitat insalubre (DUP RHI) a été engagée concernant le n°72 rue du Général Leclerc. Un arrêté préfectoral a été pris le 01/10/2021.**

**Chute d'une corniche sur la voie publique au n°74 rue du Général Leclerc dans la nuit du 18 septembre 2021.**

**Il devient donc prioritaire de remédier à la dégradation du bâti rue du Général Leclerc, constitué en partie d'habitat insalubre irrémédiable.**

- Convention d'intervention foncière : Une maîtrise foncière engagée depuis 2009 privilégiant les acquisitions amiables

Une convention d'intervention foncière tripartite signée entre la commune de Kremlin-Bicêtre, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) a été signée en date du 28 mai 2009, et renouvelée le 8 mars 2021.

Depuis la signature de cette convention foncière, l'EPFIF a procédé à l'acquisition des biens en fonction des opportunités foncières.

En aout 2021, la maîtrise foncière de l'EPFIF s'élevait à 70% environ de la surface à acquérir de l'ilot Rossel Leclerc. Au total, il s'agit de 14 propriétaires concernés par les biens restant à acquérir.



L'intervention de l'EPFIF depuis 2009 a permis de privilégier les acquisitions amiables possibles. A ce stade, il est nécessaire de lancer une procédure de DUP afin de finaliser la maîtrise du foncier de l'ilot pour engager la réalisation de la nouvelle école, la création de nouveaux logements et finaliser le traitement de l'habitat insalubre. A date de la fin de l'enquête publique, l'EPFIF a mis en œuvre une négociation à l'amiable avec l'ensemble des propriétaires de l'ilot.

- Engagement d'une DUP Réserve foncière : la procédure adaptée au stade de l'état des acquisitions et des réflexions sur le projet urbain en cours de d'étude

Le projet urbain de réaménagement de l'ilot Rossel Leclerc n'est pas défini. Des réflexions urbaines ont été menées en amont pour définir les capacités de constructions des ilots et des 1ères estimations financières correspondantes.

La conception du projet urbain est à poursuivre et à approfondir pour aboutir à l'élaboration de scénarii d'aménagement.

La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation est prévue par l'article L.221-1 du code de l'urbanisme pour réaliser des réserves foncières en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 (code de l'urbanisme). **Elle est utilisée dans des conditions strictement encadrées en amont de la phase opérationnelle, dès lors que les démarches d'acquisition par voie amiable ont échoué.**

Le recours à une DUP « simplifiée » peut être requis « lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles **avant que le projet n'ait pu être établi.**

Compte tenu de l'état des réflexions en cours sur le projet, la DUP « réserve foncière » correspond à la procédure foncière adaptée, qui a été validée **par arrêté Préfectoral d'ouverture d'enquête publique en date du 14/01/2022.**

- Un périmètre global pour concevoir un projet urbain d'ensemble harmonieux
- 

Le périmètre de la DUP porte sur l'ensemble de l'ilot, englobe l'OAP n°4 du PLU « la requalification de l'ilot Rossel / Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement » et le périmètre de maîtrise foncière de l'EPFIF actualisé dans la convention d'intervention foncière renouvelée en décembre 2020. Par conséquent, l'EPFIF procède à l'acquisition de chaque parcelle et de chaque lot de copropriété sur ce secteur par tous les moyens dont il dispose.

A ce stade, il s'agit d'un périmètre de réflexion afin de concevoir un projet urbain d'ensemble harmonieux. Le périmètre opérationnel du projet reste à être défini en fonction des hypothèses de scénarii à élaborer. La préservation du tissu pavillonnaire étant par ailleurs un objectif de la municipalité, le devenir des pavillons rue Rossel reste à être étudié au regard du projet urbain.

## **Thématique 2 : Cohérence de la notice explicative du dossier d'enquête avec les annonces de la réunion publique du 20 octobre 2021**

Plusieurs observations mettent en exergue le décalage entre la présentation effectuée lors de la réunion publique du 20 octobre 2021 et les propositions de la notice explicative du dossier d'enquête.

**Est-ce que les enjeux et les modalités de réalisation de l'opération ont évolué entre la réunion publique et l'ouverture de l'enquête publique ?**

- La réunion publique d'information du 20 octobre 2021

La réunion publique qui s'est tenue le 20 octobre 2021 était une première étape d'information pour présenter les enjeux et objectifs du projet de la requalification de l'îlot et annoncer l'engagement de la procédure de DUP.

Les réflexions sur la capacité de construction de l'îlot n'étant pas abouties, il n'était pas possible de présenter en réunion publique les hypothèses de répartition programmatiques contenues dans la notice descriptive du dossier de DUP.

La notice descriptive du dossier d'enquête indique qu'une étude de faisabilité est en cours de réalisation pour définir la capacité de construction prévisionnelle et la forme urbaine du projet urbain en tenant compte du nouveau groupe scolaire. Il est indiqué qu'à ce stade, plusieurs hypothèses de répartition de la programmation et de forme urbaine de l'îlot sont en cours de réflexion.

3 hypothèses de scénarios sont présentées, mais reste à ce stade des illustrations de capacités de constructions et de formes urbaines en cours d'étude. Ces scénarios ne constituent pas des hypothèses retenues à arbitrer. A ce stade, aucune répartition des constructions ni forme urbaine n'est retenue.

Les pistes de réflexions annoncées en réunion publique ci-dessous ont été reprises dans le dossier de DUP :

- Etudier une surélévation de l'école avec la conservation en l'état de la façade principale, rue de la Convention
- Construire des logements adaptés aux besoins des Kremlinois
- Accompagner le développement d'un nouveau schéma des mobilités en pacifiant la rue Rossel par sa piétonnisation, en lien avec le parc Pinel et les enjeux environnementaux
- Créer une nouvelle liaison Est/Ouest entre la rue Leclerc et la rue Rossel
- Intégrer des éléments mémoriels dédiés à l'histoire de l'îlot dans la constitution de la Ville

Concernant l'élaboration du projet d'aménagement :

- Conduite d'une étude de programmation pour la réalisation d'un nouveau groupe scolaire sur l'îlot Rossel/Leclerc

- Elaboration des études de faisabilités urbaines pour la définition du projet urbain sur l'îlot Rossel /Leclerc tenant compte du nouveau groupe scolaire
- Poursuite des acquisitions amiables
- Lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour intensifier la maîtrise du foncier nécessaire à l'opération d'aménagement

### **Enjeux de valorisation pour la mutation du site : créer un ensemble scolaire cohérent**

- Traiter la nouvelle école en lien avec l'équipement existant : écriture et implantation architecturale ; fonctionnement de l'équipement commun créé (restauration)
- Rendre possible de plus larges mutualisations entre les écoles : espaces récréatifs, locaux d'enseignements ou techniques, équipements communs.

### **S'intégrer à un tissu hétérogène : Faubourg et grands collectifs**

- Proposer une typologie bâtie qui limite l'homogénéisation du paysage urbain et conserve ses qualités actuelles (épannelage, percées visuelles, végétalisations...)
- Maintenir le caractère de faubourg «actif» par l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.

### **Concilier la valorisation paysagère et le développement d'une offre de logement et la création d'un équipement**

- Développer une implantation qui favorise la visibilité des espaces verts de l'îlot et intègre les objectifs du projet de ruban vert.
- Répondre aux préconisations architecturales: proposer des dispositifs particuliers de végétalisation (toitures, façades, balcons, terrasses, etc).

### **Thématique 3 : Maîtrise des prix de vente des nouveaux logements**

Certaines observations qualifient le projet d'opération spéculative au regard de la prévision d'un écart entre le prix de rachat des logements au prix actuel du marché et la vente des nouveaux logements après la réalisation du projet. Elles déplorent l'absence de garantie de la maîtrise des prix, en particulier, pour les propriétaires actuels qui souhaiteraient se reloger sur l'îlot.

### **Quelles sont les mesures prévues par la maîtrise d'ouvrage pour limiter l'impact spéculatif inhérent à ce type d'opération et pour faciliter d'éventuels relogements sur le site ?**

Limiter l'impact spéculatif inhérent à ce type d'opération est une des principales raisons de l'ouverture d'une DUP réserve foncière. De plus, la municipalité s'engage depuis de nombreuses années pour une maîtrise des prix de sortie des promoteurs en plafonnant certains logements.

Taux important de logements sociaux dans le projet urbain.

- Outils pour limiter la spéculation : achat au prix des domaines et fixation des prix
- Mécanisme « charte des promoteurs », évolution des projets avec les constructeurs (BRS...), garantie d'emprunts
- Accès priorisé pour les kremlinois (parcours résidentiel)

Relogement : La DUP n'a pas vocation à proposer des solutions de relogement des propriétaires. Cependant étude au cas par cas des situations particulières en collaboration avec le service habitat.

#### **Thématique 4: Modalités de concertation/consultation pour le choix du scénario définitif**

Le dossier d'enquête présente sommairement 3 scénarios de projet numérotés de 3 à 5 (quid des n°1 et 2 ?) qui ont provoqué de nombreuses réactions de la part des personnes qui ont déposé des observations.

**Est-ce que l'étude du projet sera encadrée par ces 3 scénarii ou est-ce que la phase de consultation/concertation du public sera plus ouverte ? De façon plus générale, comment va être organisée cette phase et quels en seront les acteurs en sachant en particulier que des membres du groupe scolaire et des résidents du quartier ont sollicité d'y participer?**

Comme expliqué dans la notice explicative, les scénarii évoqués servent uniquement à illustrer un propos, notamment celui de la réalisation d'étude sur le secteur depuis de nombreuses années. Comme précisé également dans la notice, la concertation sera menée avec tous les acteurs concernés au travers des réunions publiques et des réunions thématiques, notamment avec la communauté éducative.

Outils de la concertation : réunion publique octobre 2021, conseil de quartier, entretiens individuels M. RAYMOND.

Phase de concertation pendant l'élaboration du projet urbain : Phase réglementaire + Concertation supplémentaire au-delà des obligations réglementaires.

#### **Thématique 5 : Cohérence des scénarios proposés avec les orientations de l'OAP n°4**

Au vu de l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) n°4, on relève que certaines constructions de la rue Rossel pourraient être conservées.

**Est-ce que les scénarios décrits dans la notice explicative sont en phase avec les orientations prescrites par l'OAP n°4 ?**

- Une révision du PLU en 2015 posant des principes d'aménagement : OAP n°4 « Requalification de l'ilot Rossel »

Au sein du plan local d'urbanisme (PLU), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter notamment sur un secteur donné du territoire.

L'îlot Rossel-Leclerc fait l'objet de l'OAP n°4 « La requalification de l'îlot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement » dans le PLU révisé en décembre 2015 pour encadrer son évolution future. Il est aussi situé dans le périmètre de l'OAP « Ruban Vert » (OAP n°5).

Les principales orientations d'aménagement inscrites dans l'OAP n°4 sont les suivantes :

- Une « mise en scène » de l'angle Rossel/Leclerc et un continuum bâti épannelé sur la rue du Général Leclerc avec :
  - Une localisation préférentielle des constructions
  - Des hauteurs graduées par rapport aux constructions basses existantes (limitées à 21 mètres rue du G. Leclerc et 15m rue Rossel dans le règlement du PLU)
  - La hauteur R+8 maximum «tolérée» sur l'angle Rossel/ Leclerc est limitée à une hauteur plafond de 27m (cf. dispositions spécifiques du règlement de zone).
  - Continuité du bâti le long de la rue Leclerc à concilier avec le principe de création de percées visuelles.
- Une diversité des fonctions préservées avec :
  - La création de l'école élémentaire en contiguïté de l'école maternelle doit permettre de créer un nouvel équipement scolaire, interactions à intégrer.
  - La réalisation de logements avec part affectée au logement social,
  - Un rez-de-chaussée actif à la pointe de l'îlot (aménagement d'un local commercial).
- Une qualité environnementale et paysagère :
  - La création d'un cœur d'îlot paysager offrant des espaces de respiration et plantés, avec 80cm de terre pour les espaces végétalisés sur dalle
  - Un traitement qualitatif de l'espace public
  - Des dispositifs particuliers de végétalisation de l'architecture (toitures, façades, balcons, terrasses, ..) sur chaque opération en contact avec le ruban vert (cf. OAP n°5). La rue Rossel est située sur l'axe du Ruban vert, donc concernée par ce dispositif (cf. annexe règlement du PLU)

L'OAP qui a pour objectif de requalifier l'ensemble de l'îlot indique une localisation préférentielle des constructions rue du Général Leclerc et aux extrémités de la rue Rossel (parcelles C124 et C130), mais n'empêche pas de prévoir des constructions sur les autres parcelles rue Rossel non identifiées dans cette catégorie (C137, C129, C149, C148).

Les scénarii décrits dans la notice descriptive du dossier de DUP qui prévoient soit de conserver certaines constructions sur la rue Rossel (scénario 3), soit de construire sur la totalité de l'îlot (scénarios 4 et 5) sont compatibles avec les principes d'aménagement de l'OAP n°4 du PLU.

La poursuite des réflexions concernant ces principes d'aménagement (périmètre opérationnel du projet, la hauteur des constructions, l'animation de l'angle de l'îlot, la qualité environnementale et paysagère, la programmation de l'école, ..) feront l'objet d'une concertation avec les habitants et la communauté éducative.

## **Thématique 6 : Prise en compte des propositions exprimées par le public**

Plusieurs observations militent pour une requalification partielle priorisant le groupe scolaire, les immeubles en mauvais état ou insalubres et une préservation des bâtiments à caractère historique.

De nombreuses observations s'opposent à la bétonisation de l'îlot tout en préconisant plusieurs orientations d'aménagement :

### **- Réalisation d'un ÉcoQuartier ;**

Le projet visera à s'inscrire dans la démarche EcoQuartier portée par le ministère de la Transition écologique pour obtenir le label ÉcoQuartier, comme l'opération d'aménagement de l'entrée de ville sud-ouest de la commune, engagée dans cette démarche.

L'OAP n°4 du PLU prévoit déjà des orientations s'inscrivant dans les grands principes d'un ÉcoQuartier (mixité fonctionnelle, diversité de l'habitat, qualité environnementale). Ces dimensions correspondent aux 3 piliers du développement durable : social, économique et écologique. Le quatrième pilier aborde les sujets de gouvernance en cours de réflexion.

Comme indiqué dans la notice descriptive du dossier d'enquête, le projet vise l'exemplarité environnementale notamment dans la qualité des constructions et la gestion de l'eau et des déchets :

- gestion des eaux pluviales sur le site du projet,
- utilisation d'éco-matériaux participant à la lutte contre la déforestation,
- éclairage extérieur performant,
- ambiance architecturale locale et utilisation de matériaux en filières courtes,
- utilisation économe de l'espace, gérable dans le temps,
- favoriser la nature dans l'espace extérieur
- la valorisation de la biodiversité locale (prairies, fourrés arbustifs..) et le maintien d'une épaisseur végétale sur dalle,
- identifier les accès possibles au site et proposer la solution la plus adaptée au regard des besoins en interconnexions avec le reste de la commune, de la sécurité et de la fonctionnalité, en favorisant les circulations douces.
- Une performance énergétique incitant la construction de bâtiments à faible consommation énergétique sera également proposée. Cette faible consommation énergétique serait assurée grâce à une structure évolutive des bâtiments, une sobriété des matériaux de construction, ainsi que la prise en compte de la réglementation thermique. La conception des bâtiments pourrait également être bioclimatique en assurant la compacité des volumes et en intégrant les énergies renouvelables ainsi que les matériaux à faible impact écologique.

### **- Limitation de la hauteur des immeubles à 4 étages ;**

L'OAP n°4 du PLU prévoit ne « mise en scène » de l'angle Rossel/Leclerc et un continuum bâti épannelé sur la rue du Général Leclerc avec des hauteurs graduées par rapport aux constructions basses existantes (limitées à 21 mètres rue du G. Leclerc et 15m rue Rossel dans le règlement du PLU)

La hauteur R+8 maximum «tolérée» sur l'angle Rossel/ Leclerc est limitée à une hauteur plafond de 27m (cf. dispositions spécifiques du règlement de zone).

Les hauteurs de constructions du projet feront l'objet d'une concertation.

- Végétalisation significative de l'îlot avec création d'îlots de verdure ;

Il est prévu d'intégrer une démarche environnementale poussée en utilisant la trame verte du Ruban vert comme une composante essentielle du projet urbain.

LE RUBAN VERT, un AXE PAYSAGER STRUCTURANT INTEGRE dans l'OAP n°5 du PLU

L'îlot Rossel-Leclerc est longé par la poursuite des aménagements paysagers et verts du Ruban vert ayant pour objectif de relier le parc du Coteau à Arcueil au parc Kellermann à Paris, implique de créer une continuité largement végétalisée générant une identité paysagère, en valorisant les espaces existants et en aménageant de nouveaux espaces minéraux, végétaux ou mixtes.

L'OAP n°4 prévoit une qualité environnementale et paysagère avec :

- La création d'un cœur d'îlot paysager offrant des espaces de respiration et plantés, avec 80cm de terre pour les espaces végétalisés sur dalle
- Un traitement qualitatif de l'espace public
- Des dispositifs particuliers de végétalisation de l'architecture (toitures, façades, balcons, terrasses, ..) sur chaque opération en contact avec le ruban vert (cf. OAP n°5). La rue Rossel est située sur l'axe du Ruban vert, donc concernée par ce dispositif (cf. annexe règlement du PLU ci-dessous)

- Amélioration de la circulation piétonne sur les rues Leclerc et Rossel ;

La transformation de la rue Rossel en allée piétonne avec fermeture aux voitures, dans le cadre des réflexions conduites sur un Schéma global des mobilités dans le quartier et sur l'ensemble de la commune

- Régulation de la circulation routière autour de l'îlot ;

Création d'un passage Est/Ouest ouvert au public, parvis du groupe scolaire ( ? ) faisant le lien entre la rue Général Leclerc et la rue Rossel

- Opposition à la mise en œuvre d'une activité commerciale ;

L'aménagement d'un local commercial à l'angle de l'îlot participe à l'animation du quartier et répond à des besoins de commerces de proximité dans ce secteur de centre-ville. La proximité du groupe scolaire pourrait favoriser l'animation de ce commerce.

- Préservation du caractère historique de l'îlot ;

La préservation du caractère historique de l'îlot fera l'objet d'une concertation. Il pourrait être proposé par exemple un espace muséal dédié à l'histoire de l'îlot et/ou des espaces mémoriels bâtis et sur l'espace public dans la constitution de la Ville du KB.

- Agrandissement de l'école Jean ZAY prenant en compte tous les besoins environnants, et en particulier ceux résultant des nouveaux projets immobiliers ;

Une étude de capacité scolaire a été réalisée par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAURIF) en 2016 puis actualisée en 2019, afin d'estimer les besoins scolaires (maternelle et élémentaire) au Kremlin-Bicêtre en fonction des projets immobiliers à horizon 2030 et des capacités d'accueil des établissements existants.

L'étude de l'IAURIF conclue qu'à l'horizon 2030, si les capacités scolaires annoncées par la Ville en 2015 sont similaires, il ne sera pas nécessaire de construire un nouvel équipement. Toutefois, le niveau de la construction étant élevé en fin de période, la croissance scolaire pourrait se poursuivre après 2030. Il sera donc nécessaire de vérifier l'évolution des naissances, le calendrier de livraison des logements neufs, les taux de scolarisation sur la commune et les capacités des écoles au cours de la période de projection.

- Priorisation de la réhabilitation plutôt que la reconstruction.

L'état du bâti partiellement à caractère insalubre remédiable au n°68 rue du G. Leclerc et à caractère d'insalubrité irrémédiable avec interdiction d'habiter au n°72 rue du Général Leclerc nécessite une démolition de ces immeubles. L'imbrication des immeubles situés sur la parcelle C239 (n°68, 70 et n°72) et la mitoyenneté avec le bâtiment situé sur la parcelle C131 (n°74) fait privilégier leur démolition.

Aussi, le secteur de l'îlot Rossel/Leclerc fait partie des secteurs stratégiques pour la construction de logements. L'objectif de la commune est de créer une nouvelle offre de logements répondant aux besoins de tous les kremlinois. La démolition des bâtiments existants pourrait favoriser la construction de davantage de logements qu'une réhabilitation.

A ce stade, le périmètre opérationnel du projet et les modalités d'intervention (démolition/réhabilitation) ne sont pas définies. Ces éléments seront étudiés dans le cadre de l'étude urbaine à réaliser sur ce secteur.

#### **Thématique 7 : Prise en compte de la localisation de l'îlot au sein d'un site patrimonial remarquable**

L'îlot Rossel est situé à proximité de l'hôpital Bicêtre, des bâtiments remarquables de la mairie et de l'école Jean Zay. Il comporte également plusieurs bâtiments à caractère historique. Le dossier d'enquête évoque la notion d'aspect contemporain sur le plan architectural du projet.

#### **Quelles sont les prescriptions ou servitudes particulières qui s'appliqueront à l'îlot du fait qu'il fait partie d'un site patrimonial remarquable anciennement secteur sauvegardé ?**

Le secteur est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques soumis à l'avis de l'ABF. A l'intérieur de l'îlot, seule la façade de l'école, rue de la convention est classée au titre de PLU (dans le cadre du projet, l'ABF est déjà sollicité et associé au projet. Deux niveaux d'intervention : 1. À l'échelle de l'îlot, 2. A l'échelle de chaque opération).



Aucun autre élément n'est protégé. Néanmoins, dans le cadre de la concertation la municipalité souhaite intégrer dans le projet la conservation de certains éléments du petit patrimoine.

La préservation du caractère historique de l'îlot fera l'objet d'une concertation. Il pourrait être proposé par exemple un espace muséal dédié à l'histoire de l'îlot et/ou des espaces mémoriels bâtis et sur l'espace public dans la constitution de la Ville du KB.

Petit patrimoine : Eléments symboliques, cours pavé, faubourg (forme urbaine)

Objectif : aller plus loin que les protections classiques + Etudes spécifiques de mise en valeur du patrimoine.

La DUP réserve foncière n'inclue pas de projet urbain.

### **Thématique 8 : Fluidification du trafic et sécurisation de la circulation des piétons autour de l'îlot**

Plusieurs composantes de ce projet vont générer une densification du trafic autour de l'îlot Rossel : agrandissement du groupe scolaire, augmentation du nombre de résidents, et piétonisation de la rue Rossel.

#### **Quelles sont les mesures prévues par la maîtrise d'ouvrage pour fluidifier le trafic autour de l'îlot et assurer la sécurité des piétons ?**

- Schéma de mobilité : cœur de ville et à l'échelle de la ville (étude de circulation, développement cheminements piétons et vélos).

La rue Rossel sera pacifiée et sécurisée. Ces éléments intégrés à l'élaboration du projet et à la concertation.

### **Thématique 9 : Mesures d'accompagnement au relogement sur la commune des résidents**

Plusieurs observations signalent l'absence dans le dossier d'enquête de mesures d'accompagnement au relogement sur la commune des résidents (propriétaires, locataires) qui en exprimeraient la demande.

#### **Est-ce que la maîtrise d'ouvrage a prévu d'aider les propriétaires et les locataires à se reloger dans la commune s'ils en font la demande ?**

Ce point n'est pas une obligation légale dans le cadre de la DUP, cependant la municipalité est ouverte à un dialogue avec les personnes demandeuses.

Relogement au cas par cas en collaboration en fonction du statut (Propriétaire occupant, locataires...) avec le service habitat.

### **Thématique 10 : Prise en compte des anomalies ou des imprécisions signalées dans le dossier d'enquête**

Plusieurs intervenants ont signalé des anomalies ou des évaluations imprécises dans le dossier d'enquête : erreur dans la désignation des logements qualifiés d'insalubre remédiable ou irrémédiable, état de division des tantièmes de la copropriété du 74 de la rue du général Leclerc, sous-estimation de l'évaluation des coûts de l'opération dont celui de l'acquisition des logements existants, surestimation du pourcentage d'acquisition foncière.

#### **Qu'envisage de faire la maîtrise d'ouvrage par rapport à la signalisation de ces anomalies**

Dans le cadre de la DUP et en application de l'article L.221-1 du Code de l'expropriation, les informations relatives aux copropriétaires et leurs tantièmes sont extraite de la matrice cadastrale. L'enquête parcellaire et notamment le questionnaire envoyé à tous les propriétaires a pour but de corriger les erreurs éventuelles de la matrice cadastrale.

L'Estimation Sommaire et Globale est une estimation officielle de la DNID saisie par l'EPFIF. Le dossier d'enquête publique reprend cette ESG en application de L.221-1 du Code de l'expropriation.

Le pourcentage d'acquisition foncière est extrait du tableau de suivi de l'EPFIF se basant sur les acquisitions réalisées.

Estimations faites en fonction de l'état du bâti (différent prix du neuf)

## **ANNEXE 3**

### **Avis d'enquête publique et publications dans la presse**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**préalable à la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et parcellaire  
relative au projet de requalification de l'îlot Rossel/Leclerc  
sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre  
2<sup>ème</sup> insertion**

Par arrêté préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) « réserve foncière » et parcellaire, relative au projet de requalification de l'îlot Rossel/Leclerc au Kremlin-Bicêtre.

**Cette enquête se déroulera du lundi 7 février 2022 au mardi 8 mars 2022 inclus** soit pendant 30 jours consécutifs. **Le siège de l'enquête est fixé à la mairie du Kremlin-Bicêtre.**

Monsieur Claude POUHEY, ingénieur général en retraite, exercera les fonctions de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes à la mairie du Kremlin-Bicêtre – Hôtel de ville - salle Rebersat - 1 Place Jean Jaurès – 94 276 Le Kremlin-Bicêtre :

- Lundi 7 février 2022 de 9h à 12h
- Samedi 18 février 2022 de 9h à 12h
- Mardi 1<sup>er</sup> mars 2022 de 15h à 18h
- Mardi 8 mars 2022 de 15h à 18h

**Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête :**

- au sein d'un espace dédié dans le hall de la mairie du Kremlin-Bicêtre - 1 Place Jean Jaurès 94 276 Le Kremlin-Bicêtre, aux jours et heure d'ouverture au public ;
- en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne :  
<http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- en ligne sur le portail internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre :  
<https://www.grandorlyseinebievre.fr/>
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse :  
<http://ilot-rossel-leclerc-kremlin-bicetre.enquetepublique.net> ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne ;
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3<sup>e</sup> étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

**Le public pourra pendant toute la durée de l'enquête formuler ses observations et propositions sur le projet :**

- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie du Kremlin-Bicêtre. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse <http://ilot-rossel-leclerc-kremlin-bicetre.enquetepublique.net> ou via le site internet de la préfecture ;
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Claude POUHEY, commissaire enquêteur ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : <http://ilot-rossel-leclerc-kremlin-bicetre.enquetepublique.net> ou via l'adresse [pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr](mailto:pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr)

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées au registre d'enquête papier et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la préfète du Val-de-Marne.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de réserve foncière est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, au bénéfice de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'État dans le Val de Marne.

## Enquête Publique

## CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Suivant acte sous-seing privé en date du 28/12/2022, enregistré au Service des Impôts de CRETEIL le 12/01/2022, dossier n° 2023-00001022 référence 9404651-2022-A-00123 la Société LA BONNE IMPRESSION SARL au capital de 1.000 euros dont les associés sont :  
- M Jean-Pierre BOUITHIEM, président social est âgé de 52 rue du Général Lécuyer 93470 LE KREMLIN-BICETRE - immatriculée au RCS de CRETEIL sous le n°502 934 444 représente par Mr Jean-Pierre BOUITHIEM en sa qualité de Gérant, A CEDE à la Société PLANETE ADHESIF SAS au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 19 rue Auguste Blanqui 93700 DRANCY - immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le n°843 020 435 représentée par Mr Jonathan CARABIAN un fonds de commerce d'achat, vente et opérations de toutes natures ayant un rapport direct ou indirect avec la communication et la publicité événementielle promotionnelle, de sociétés de services, promotions, manifestations et d'expositions, sis 52 rue du Général Lécuyer 94270 LE KREMLIN-BICETRE connue sous l'enseigne « LA BONNE IMPRESSION », moyennant le prix de 15.000 euros. La prise de possession et l'exploitation effective par l'acquéreur ont été fixées à la date de signature de l'acte de cession. L'acquéreur s'est immatriculé au RCS de BOBIGNY Les déclarations seront reçues dans les dix jours de la dernière en date de publications légales, pour la validité et pour toutes correspondances au siège du fondéur.

Pour avis

collectivités territoriales

Optimisez votre communication

Publiez vos annonces d'enquêtes publiques dans

Le Parisien

01 87 39 82 96

legales@leparisien.fr

Publiez votre annonce légale avec Le Parisien

Attestation de parution pour le greffe gratuite sous Th

Paiement 100% sécurisé

Formulaires certifiés pour une annonce conforme

Affichage en temps réel

legales.annonces.legales.fr

45/73



# VIII Annonces 94 JUDICIAIRES & LÉGALES

SAMEDI 22 JANVIER 2022 Le Grand Parisien

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2022 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements: 00 - 75 - 77 - 78 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95. La tarification des annonces judiciaires et légales diffère par l'arrêté du préfet de la Culture et de la Communication du 18 novembre 2021 et la soumission par les départements au tarif de l'Etat. Tarification des annonces judiciaires et légales: (SAR) 1800 HT - (SAR) 1800 HT - (SAR) 224 HT - (SAR) 1440 HT - (SAR) 1200 HT. Remarque: les équivalents des annonces judiciaires et légales sont de 214 HT - 1200 HT. Tarification des annonces judiciaires et légales: (SAR) 1800 HT - (SAR) 1800 HT - (SAR) 224 HT - (SAR) 1440 HT - (SAR) 1200 HT. Remarque: les équivalents des annonces judiciaires et légales sont de 214 HT - 1200 HT. Tarification des annonces judiciaires et légales: (SAR) 1800 HT - (SAR) 1800 HT - (SAR) 224 HT - (SAR) 1440 HT - (SAR) 1200 HT. Remarque: les équivalents des annonces judiciaires et légales sont de 214 HT - 1200 HT.

## Enquête Publique

**publilégale**  
1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris  
www.publilégale.fr  
Tél : 01 42 96 96 58

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Liberté - Égalité - Fraternité  
**PREFET DU VAL-DE-MARNE**  
DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES  
ET DE L'APPUI TERRITORIAL  
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique  
**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
préalable à la déclaration d'utilité publique « réserve foncière »  
et parcellaire relative au projet de requalification de l'Ilot Rossel/  
Leclerc sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre

**1ère Installation**  
Par arrêté préfectoral n°2022/0169 du 14 janvier 2022 a été prescrite  
l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration  
d'utilité publique (DUP) « réserve foncière » et parcellaire, relative au  
projet de requalification de l'Ilot Rossel/Leclerc au Kremlin-Bicêtre.

Cette enquête se déroulera du lundi 7 février 2022 au mardi 8 mars  
2022 inclus soit pendant 30 jours consécutifs. Le siège de l'enquête  
est fixé à la mairie du Kremlin-Bicêtre.

Monsieur Claude POUEY, ingénieur général en retraite, exercera les  
fonctions de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du  
public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les  
séances suivantes à la mairie du Kremlin-Bicêtre - Hôtel de ville  
- salle Rebersat - 1 Place Jean Jaurès - 94 276 Le Kremlin-Bicêtre :

- Lundi 7 février 2022 de 9h à 12h
- Samedi 19 février 2022 de 9h à 12h
- Mardi 1er mars 2022 de 15h à 18h
- Mardi 8 mars 2022 de 15h à 18h

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consulter le  
dossier d'enquête :

- au sein d'un espace dédié dans le hall de la mairie du Kremlin-Bicêtre  
- 1 Place Jean Jaurès - 94 276 Le Kremlin-Bicêtre, aux jours et heures  
d'ouverture au public ;
- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-  
Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- en ligne sur le portail internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre :  
<https://www.grandorlyseinebièvre.fr/>
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse :  
<http://ilot-rossel-leclerc-kremlin-bicetre.enquete-publique.net> ou  
via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne ;
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction  
de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial -  
bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique - 21-29  
avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3<sup>e</sup> étage  
(pèce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à  
16h00

Le public pourra pendant toute la durée de l'enquête formuler ses  
observations et propositions sur le projet :

- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés  
par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie du Kremlin-  
Bicêtre. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la  
déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête  
parcellaire ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse  
<http://ilot-rossel-leclerc-kremlin-bicetre.enquete-publique.net> ou  
via le site internet de la préfecture ;
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur  
Claude POUEY, commissaire enquêteur ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : [ilot-rossel-leclerc-kremlin-bicetre.enquete-publique.net](mailto:ilot-rossel-leclerc-kremlin-bicetre.enquete-publique.net) ou via l'adresse  
[pref-enquete-publique@val-de-marne.gouv.fr](mailto:pref-enquete-publique@val-de-marne.gouv.fr)

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique  
seront annexées au registre d'enquête papier et tenues à la disposition  
du public, dans les meilleurs délais.

A l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le  
registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la  
préfecture du Val-de-Marne.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de réserve foncière est  
susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par  
arrêté préfectoral, au bénéfice de l'Établissement public foncier d'Ile-  
de-France (EPFIF).

L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des  
services de l'Etat dans le Val de Marne.

EP 22-006 / contact@publilégale.fr

## LES MARCHÉS PUBLICS

Consultez aussi nos annonces sur  
<http://avisdemarches.leparisien.fr>

## Marchés + de 90 000 Euros

**AVIS DE MARCHÉ**  
Nom et adresse officiels de l'organisme  
acheteur :

## MAIRIE DE MANDRES-LES-ROSES

AUGÉY Valérie,  
4 rue du Général Leclerc  
94520 Mandres-les-Roses  
Contact : finances.mandreslesroses.fr  
Objet du marché : Entretien des espaces  
verts, des bâtiments et infrastructures  
communales  
Caractéristiques principales :  
Possibilité de présenter une offre pour  
plusieurs lots  
Durée du marché ou délai d'exécution : 365  
jours à compter de la notification du marché.  
Les candidatures et les offres seront  
entièrement rédigées en langue française  
ainsi que les documents de présentation  
associés.  
Unité monétaire utilisée, l'euro.  
Justifications à produire quant aux qualités  
et capacités du candidat :  
Documents à produire obligatoirement par  
le candidat, à l'appui de sa candidature :  
- Déclaration sur l'honneur du candidat  
justifiant qu'il n'est ni titulaire d'un cas  
d'interdiction de soumissionner obligatoire  
prevue aux articles 45 et 48 de l'ordonnance  
n°2015-899 du 22 juillet 2015 ou, pour les  
marchés publics de défense ou de sécurité,  
qu'il n'est ni titulaire d'un cas d'interdiction  
de soumissionner obligatoire prévu aux  
articles 45, 46 et 49 de l'ordonnance n°2015-  
899 du 22 juillet 2015 (si cette déclaration  
n'est pas déjà demandée dans le cadre du  
formulaire DC1 ci-après).  
- Déclaration sur l'honneur du candidat  
attestant qu'il n'est ni titulaire d'un cas  
d'interdiction de soumissionner obligatoire  
précédent celle au cours de laquelle il a lieu le  
lancement de la consultation, au regard des  
articles L. 5212-1, L. 5212-2, L. 5212-5 et L.  
5212-9 du code du travail, concernant l'emploi  
des travailleurs handicapés (si cette  
déclaration n'est pas déjà demandée dans le  
cadre du formulaire DC1 ci-après).  
- Si le candidat est établi en France, une  
déclaration sur l'honneur du candidat justifiant  
que le travail est effectué par des salariés  
employés régulièrement au sens des articles  
L. 1221-1, L. 3243-2 et R. 3243-1 du code  
du travail (dans le cas où le candidat emploie  
des salariés, conformément à l'article D.  
8622-5-3 du code du travail) (si cette  
déclaration n'est pas déjà demandée dans le  
cadre du formulaire DC1 ci-après).  
Documents à produire à l'appui des  
candidatures par le candidat, au choix de  
l'acheteur public :  
- Déclaration concernant le chiffre d'affaires  
global et le chiffre d'affaires concernant les  
fournitures, services ou travaux objet du  
marché, réalisés au cours des trois dernières  
exercices disponibles (renseignements à  
insérer dans le formulaire DC2, si celui-ci est  
demandé par l'acheteur public).

- Déclaration appropriée de banques ou preuve  
d'une assurance pour les risques  
professionnels (déclaration à produire en  
annexe du formulaire DC2, si celui-ci est  
demandé par l'acheteur public).  
- Déclaration indiquant les effectifs moyens  
annuels du candidat et l'importance du  
personnel d'encadrement pour chacune des  
trois dernières années (déclaration à produire  
en annexe du formulaire DC2, si celui-ci est  
demandé par l'acheteur public).  
- Présentation d'une liste des travaux exécutés  
au cours des cinq dernières années, appuyée  
d'attestations de bonne exécution pour les  
travaux les plus importants. Ces attestations  
indiquent le montant, l'époque et le lieu  
d'exécution des travaux et précisent s'il y a  
été effectuée selon les règles de l'art et menés  
régulièrement à bonne fin (documents à  
fournir en annexe du formulaire DC2, si celui-ci  
est demandé par l'acheteur public).  
- Déclaration indiquant l'outillage, le matériel  
et l'équipement technique dont le candidat  
dispose pour la réalisation de marchés de  
même nature (déclaration à produire en  
annexe du formulaire DC2, si celui-ci est  
demandé par l'acheteur public).  
- En matière de fournitures et services, une  
description de l'équipement technique, des  
matières employées, par l'opérateur  
économique pour s'assurer de la qualité et  
des moyens d'étude et de recherche de son  
entreprise (document à fournir en annexe du  
formulaire DC2, si celui-ci est demandé par  
l'acheteur public).  
- Certificats de qualifications professionnelles  
(documents à fournir en annexe du formulaire  
DC2, si celui-ci est demandé par l'acheteur  
public). La preuve de la capacité du candidat  
peut être apportée par tout moyen,  
notamment par des certificats d'identité  
professionnelle ou des références de travaux  
attestant de la compétence de l'opérateur  
économique à réaliser la prestation pour  
laquelle il se porte candidat.  
- Échantillons, descriptions et/ou  
photographies des fournitures.  
- Formulaire DC1, Lettre de candidature -  
Habilitation du mandataire par ses  
co-titulaires.  
- Formulaire DC2, Déclaration du candidat  
individuel ou du membre du groupement.  
- Formulaire ATR1, Acte d'engagement  
Marché public simplifié - non  
Cilités d'attribution. Offres économiques  
la plus avantageuse appréciée en fonction  
des critères énoncés dans le cahier des  
charges (règlement de la consultation, lettre  
d'invitation ou document descriptif).  
Type de procédure : procédure adaptée.  
Date limite de réception des offres :  
04 Février 2022 à 16h00  
Délai minimum de validité des offres :  
120 jours à compter de la date limite de  
réception des offres.  
Lot n°1 : ENTRETIEN DES ESPACES VERTS.  
- Entretien des gazons, plantations, élimination  
des mauvaises herbes et des  
mousses, ramassage des feuilles mortes  
et évacuation des déchets)  
Lot n°2 : ELAGAGE ET ABATTAGE -  
Entretien des arbres et bordures  
Lot n°3 : RESERVE -  
Entretien spécial et création d'espaces  
paysagers

## Avis divers

**PREFET DU VAL DE MARNE**  
**DIRECTION DE LA COORDINATION DES  
POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL**  
Bureau de l'environnement et des  
procédures d'utilité publique  
21-29 avenue du Général de Gaulle  
94 038 CRETEIL, CEDEX  
01 48 96 00 01  
[www.val-de-marne.pref.gouv.fr](http://www.val-de-marne.pref.gouv.fr)  
**AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC**

Installations classées soumises à  
enregistrement  
Code de l'environnement  
Art. L511-1, L512-7, L512-7-7 & R512-  
46-1 & R512-46-30

La société  
**SNCF VOYAGEURS**

Je présente au Préfet du Val-de-Marne, une  
demande pour l'enregistrement, sur le  
territoire de la commune d'Ivry-sur-Seine,  
au 80 rue Victor Hugo, en vue d'exploiter un  
nouveau atelier de maintenance de trains,  
consistant des installations classées  
assujetties aux prescriptions générales du  
régime ministériel du 12 mai 2020 relatif aux  
prescriptions générales applicables aux  
installations relevant du régime de  
l'enregistrement au titre de la rubrique 2830  
(ateliers de réparation et d'entretien de  
véhicules et engins à moteur, y compris les  
activités de carrosserie et de tôlerie) de la  
nomenclature des installations classées pour  
la protection de l'environnement.

L'arrêté préfectoral n°2022/183 du 18 janvier  
2022 a ouvert une consultation du public sur  
ce dossier de demande d'enregistrement du  
lundi 07 février 2022 au dimanche 06 mars  
2022 inclus.  
Le public pourra prendre connaissance du  
dossier et formuler ses observations sur le  
registre ouvert à cet effet à l'accueil de la  
mairie d'Ivry-sur-Seine, Esplanade Georges  
Marrane, aux jours et heures d'ouverture  
suivants :

- du lundi au jeudi de 9h30 à 12h et de 13h30  
à 17h30
- le vendredi : de 9h30 à 12h et de 13h30 à  
17h

Les observations du public pourront  
également être adressées avant la fin du délai  
de consultation, soit jusqu'au dimanche 06  
mars 2022 :

- par courrier :  
Préfecture du Val-de-Marne  
Direction de la coordination des politiques  
publiques et de l'appui territorial  
Bureau de l'environnement et des procédures  
d'utilité publique  
21-29 avenue du Général de Gaulle  
94038 CRETEIL, CEDEX  
par courrier électronique :  
[pref-environnement@val-de-marne.gouv.fr](mailto:pref-environnement@val-de-marne.gouv.fr)

À l'issue de la consultation du public, le registre  
sera clos et signé par le maire de la commune  
d'Ivry-sur-Seine et transmis avec les  
observations du public au Préfet du Val-de-

Maine, competent pour prendre la décision  
relative à la demande d'enregistrement, par  
arrêté préfectoral d'enregistrement,  
éventuellement assorti de prescriptions  
particulières complémentaires aux  
prescriptions générales fixées par arrêté  
ministériel, ou d'un arrêté préfectoral de refus.

Le dépôt de la consultation est mis en ligne  
sur le site internet de la préfecture  
<http://www.val-de-marne.gouv.fr>.  
Publications  
AOP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-  
Publiques

## Constitution de société

Création de la sci SCS IMHO. Siège : 12  
Avenue de la Ceinture 94260 FRESNES  
Capital 100 €. Objet : L'acquisition,  
l'administration, la restauration, la  
construction et l'exploitation par bail, location  
ou autrement, de biens et droits immobiliers.  
Gérant : Sami Ouak 12 Avenue de la Ceinture  
94260 FRESNES. Durée : 99 ans ou rés de  
CRETEIL. Ces infos soumises à agrément

## Divers société

## ASSMELS SUN

5400 au capital de 500 € Siège social : 17  
RUE JEAN JAURES 94500 CHARENTON-  
LEUR-BAVILLARD  
SARL - MARNE RCS CRETEIL 834326082  
Par décision Assemblée Générale  
Extraordinaire du 31/12/2020, il a été décidé  
la dissolution anticipée de la société et sa  
mise en liquidation amiable, à compter du  
31 12 2020. Il a été nommé liquidateur(s)  
Mme ABK SAKINA demeurant 10 Allée Noailles  
93200 SAINT-DENIS et M. le gérant de  
liquidation ou les deux conjointement si liquidation  
seront notifiés au siège social. Par décision  
AGE du 31 12 2020, il a été décidé  
d'approuver les comptes définitifs de la  
liquidation, de donner quittance au liquidateur,  
Mme ABK SAKINA demeurant 10 Allée Noailles  
93200 SAINT-DENIS pour sa gestion et  
décharge de son mandat, de prononcer la  
clôture des opérations de liquidation à compter  
du 31 12 2020. Radiation au RCS de CRETEIL.

## THERMASTRA FRANCE

SARL au capital de 2000 € Siège social :  
26 Avenue Victor Hugo 94120 FONTENAY-  
BOIS - RCS BOIS CRETEIL 90154395  
Par décision de l'Assemblée Générale  
Extraordinaire du 01 01 2022, il a été décidé  
de transférer le siège social au 264 Avenue  
Victor Hugo 94120 FONTENAY-BOIS à  
compter du 01 01 2022, et nommer M.  
MILES Mehdi demeurant 4 rue Bastille Albrecht  
94120 FONTENAY-BOIS en qualité  
de Gérant en remplacement de M. MILES  
Sahar. Modification au RCS de CRETEIL.

Publiez votre annonce  
légale avec Le Parisien

Formulaires certifiés  
pour une annonce  
conforme

Attestation de parution  
pour le greffe  
gratuite sous 1h

Rendez-vous sur [leparisien.annonces-legales.fr](http://leparisien.annonces-legales.fr)

Les plus belles affaires immobilières  
sont sur notre site avec  
nos ventes aux enchères publiques

[www.leparisien.fr/ferrari/](http://www.leparisien.fr/ferrari/)

TEAM MEDA

46/73

# Rio Tinto : le rapport qui dénonce une culture d'entreprise toxique

## MATIÈRES PREMIÈRES

Un rapport dévoile le caractère systémique du harcèlement sexuel dans le groupe minier australien.

Le racisme y est aussi monnaie courante.

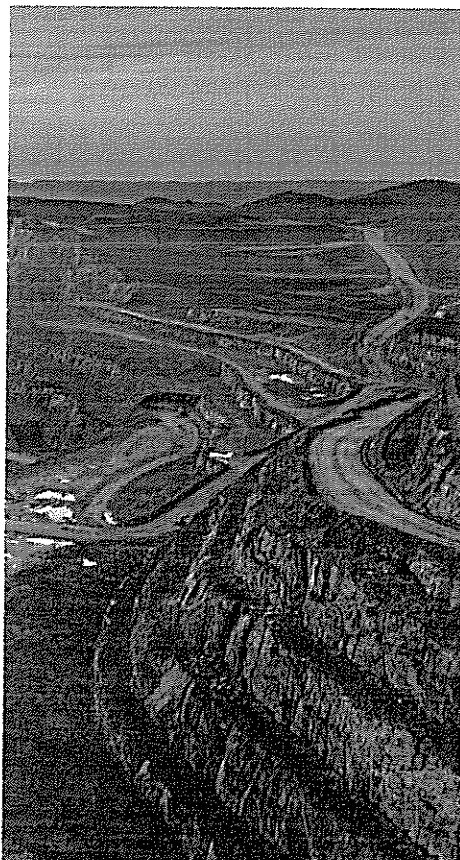
Etienne Goetz  
@etiennegoetz

À la suite d'une série de scandales, Rio Tinto a pris conscience qu'il était nécessaire de changer une culture d'entreprise devenue hautement toxique au fil des ans. Après la destruction d'un site aborigène, le premier producteur au monde de minerai de fer, ingrédient essentiel à l'acier, a été épinglé par le parlement australien sur le sexisme dans ses mines. Dans le sillage de cette enquête parlementaire, déjà accablante, le groupe a commandé un rapport plus détaillé afin de prendre toute la mesure du chantier à réaliser pour rétablir des conditions de travail correctes.

Les investigations ont été confiées à Elizabeth Broderick, ancienne commissaire à la discrimination sexuelle en Australie, qui a interrogé pendant huit mois près de 10.000 collaborateurs du groupe. Le rapport, effarant, met au jour le caractère « systémique » du harcèlement des femmes. 21 femmes ont été victimes de viol, d'agression sexuelle ou de tentatives au cours des cinq dernières années. Et près d'un tiers des femmes interrogées déclarent avoir été harcelées.

« Le harcèlement est systémique »

Les demandes de félicitation ou les sifflements sont si courants qu'en soirée les femmes se tiennent à l'écart de certains collègues hommes inscrits sur liste noire. « Le harcèlement est systémique », conclut encore le rapport. Près de la moitié des répondants disent en effet avoir été maltraités au cours de leur parcours professionnel. Le racisme est aussi monnaie courante chez Rio Tinto. « J'ai été victime de racisme



À la lecture du rapport publié début février, le directeur général du groupe minier, Jakob Stausholm, a dit « ressentir de la honte ».

dans tous les recoins de cette entreprise », explique un des salariés dans le rapport. Environ 40 % des hommes travaillant dans un pays différent de leur lieu de naissance, et 30 % des femmes d'origine aborigène disent avoir été victimes de discrimination raciale.

À la lecture du rapport publié début février, le directeur général Jakob Stausholm a dit « ressentir de

la honte ». Il a aussitôt présenté ses excuses « les plus sincères » à chaque collaborateur, ancien ou actuel, ayant souffert de ces comportements. « C'est pas le genre d'entreprise que nous voulons être », a-t-il insisté. Dans le « Financial Times », lundi, il a expliqué en assumer la responsabilité et tout faire pour changer la culture d'entreprise.

En dévoilant publiquement les

défaillances du groupe, le dirigeant arrive à un an après avoir créé l'électrochoc nécessaire au changement pour rendre Rio Tinto moins hiérarchique et plus ouvert. Au quotidien britannique, il promet d'appliquer les 26 recommandations du rapport, dont changer la supervision des managers, former le personnel encadrant et s'assurer que les femmes et les groupes minoritaires soient en nombre conséquents sur les sites de production.

## Les investisseurs rechignent

Chez le concurrent australien BHP, les conditions ne sont pas vraiment meilleures. Les parlementaires avaient également repéré de nombreux cas de sexisme, d'agressions sexuelles, voire de viol dans les mines « fly-in fly-out » où les salariés vivent et travaillent par roulement. Mais un autre dossier plombe la réputation de Rio Tinto : au printemps 2020, Rio Tinto a dynamité un site aborigène d'une valeur archéologique inestimable, vieux de plus de 40.000 ans. Une erreur à l'origine de nombreuses manifestations dans le pays.

La réputation dégradée de Rio Tinto, déjà plombée par la destruction d'une grotte aborigène, pèse sur la performance boursière du titre.

Dans ce contexte, les investisseurs préfèrent éviter le groupe. En Bourse, la performance de Rio Tinto est inférieure à celle de ses concurrents, BHP et le brésilien Vale ont profité à plein de l'envolée historique des cours du fer au-delà des 200 dollars la tonne. Depuis février 2020, leur titre a progressé respectivement de 75 % et de 55 % contre seulement 30 % pour Rio Tinto. Que ce soit sur la transparence ou sur la décarbonation, Rio Tinto multiplie les initiatives pour restaurer son image. Le groupe a notamment décidé d'investir 7,5 milliards de dollars pour diviser par deux ses émissions de gaz à effet de serre.

# Le retour des traders de Salomon Brothers

## BANQUE

Leader du marché hypothécaire dans les années 1980-1990, la firme de trading avait été immortalisée dans l'ouvrage « Poker menteur » et impliquée dans plusieurs scandales.

Nessim Ait-Kaci  
@NessimAitKaci

À son apogée, Salomon Brothers faisait régner la terreur sur le marché obligataire américain. Symbole de la toute-puissance du trading dans les années 1980-1990 et de l'avidité de ceux que l'on appelait alors les « golden-boys », la société a dominé le segment des titres hypothécaires aux côtés de Drexel Burnham Lambert, ou encore celui des obligations « poubelles » (« junk bonds »).

Plus de trente ans après, des anciens de Salomon Brothers ont racheté la marque et veulent résolument tourner le dos à l'époque de l'argent roi. L'intégrité fait partie des cinq valeurs du nouveau Salomon. Pas question de reconstituer une mastodonte du trading obligataire. La banque sera une firme de taille

moindre, avec une centaine de collaborateurs. Diversifiée, elle opérera sur trois activités : les marchés de capitaux, la banque d'affaires et la gestion d'actifs.

« Salomon Brothers est un nom légendaire. C'est la marque qui est la star, pas nous. Nous avons l'honneur de porter cet héritage », a déclaré son président Adam Smith à l'agence Bloomberg. Sur son site, Salomon Brothers se veut tourné vers les autres, et se dit engagé à « aider les entreprises à se remettre de la pandémie » en leur proposant des financements et des solutions.

Un changement radical car Salomon a été guidé par ses seuls intérêts et non pas ceux de ses clients durant ses grandes années. C'est le trading pur compte propre qui a fait la renommée et la richesse de la banque et de ses traders dans les années 1980 et 1990. À la grande époque, en 1991, juste avant la chute, Salomon Brothers engrangea 9 milliards de dollars de revenus.

Buffett à la rescousse  
La firme, qui comptait jusqu'à 9.000 employés, fut dirigée par John Gutfreund, un ancien trader, dont le bureau était au milieu de la salle des marchés. Ce fils d'un boucher du Meatpacking district de New York, né un mois avant le crash de 1929, avait gravi tous les échelons

chez Salomon. Il avait fait ses débuts sur le trading d'obligations municipales (titres émis par les comtés, villes et États) pour finalement devenir président de Salomon Brothers en 1983. Il fut couronné « roi de Wall

Plus de trente ans après, des anciens de la maison ont racheté la marque et veulent résolument tourner le dos à l'époque de l'argent roi.

Street » par la presse américaine en 1985 pour avoir fait de sa firme une des leaders des marchés obligataires américains. Et contrairement à la démission six ans plus tard avec d'autres membres du management.

Le scandale de la manipulation des T-bonds en 1991 provoqua leur disgrâce. Cette affaire avait affaibli la firme. Warren Buffett, actionnaire depuis 1987, fut nommé président par intérim. L'investisseur le plus sage « Il est surnommé « le sage d'Omaha » - vint alors au secours des plus grands spéculateurs des marchés. Il intervint auprès du Trésor pour que Salomon ne soit pas banni des adjudications. Son associé Charlie Munger compara à Rio

que Salomon à un immense casino. La firme fut rachetée par Travelers en 1997 puis intégrée à Citigroup après leur fusion. Le nom « Salomon Brothers », qui avait perduré sous le nom de « Salomon Smith Barney », a finalement disparu en 2003. Décrite en 1990 dans l'ouvrage « Poker menteur » de Michael Lewis, la firme apparaissait comme un grand bazar du trading où ses opérateurs déjouaient les clients avec le complet assentiment de l'encadrement de la banque. « Si j'avais dû être un saint, je l'aurais été », déclara John Gutfreund en 2010.

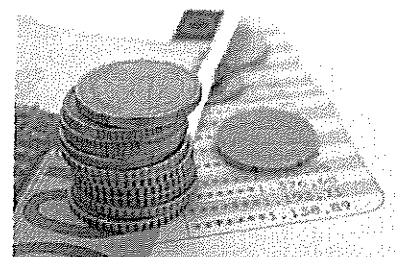
Après son décès en 2016, sa femme mit en vente leur duplex du 834 Fifth Avenue à New York au prix de 120 millions de dollars. Mais l'appartement ne trouva preneur que trois ans plus tard et à moins de la moitié du prix initialement demandé (53 millions de dollars).

## La date

# 1991

Salomon fut pris en flagrant délit de manipulation d'une adjudication d'obligations du Trésor américain.

## en bref



## Épargne : un jackpot de 6,3 milliards d'euros oublé par les Français

FINANCE Depuis 2016, la Caisse des Dépôts récupère l'argent de comptes bancaires, d'assurance-vie et de plans d'épargne en déshérence via le service Ciclade. À fin 2021, 7,2 milliards d'euros ont ainsi été accumulés selon « Le Parisien », dont 3,7 milliards en 2016, date de création du service. L'an dernier, près de 700 millions ont encore été récoltés auprès des banques. Sur ce total, 550 millions ont été restitués à leurs propriétaires, et 326 millions ont été versés à l'État, faute d'avoir été réclamés.

## Le courtier en assurances Howden déterminé à s'étendre en France

ASSURANCE Le groupe de courtage en assurances Howden a annoncé lundi la nomination de Nicolas Aubert, passé par le courtier Willis Towers Watson et l'assureur AIG, au poste de directeur général d'Howden en France. « Cette annonce est la preuve de notre engagement à développer davantage encore le réseau Howden en Europe, et plus particulièrement en France », a noté un dirigeant du groupe d'origine britannique.

## annonces judiciaires & légales

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté - Égalité - Fraternité  
PRÉFET DU VAL-DE-MARNE  
DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL  
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et parcellaire relative au projet de requalification de l'îlot Rosset-Leduc sur le territoire de la commune de Kremlin-Bicêtre

Zône d'insertion  
Par arrêté préfectoral n° 2022-00163 du 14 janvier 2022 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) « réserve foncière » et parcellaire, relative au projet de requalification de l'îlot Rosset-Leduc au Kremlin-Bicêtre.

Cette enquête se déroulera du lundi 7 février 2022 au mardi 8 mars 2022 inclus soit pendant 30 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie du Kremlin-Bicêtre.

Monsieur Claude POUÉY, ingénieur général en retraite, exercera les fonctions de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les périodes suivantes : à la mairie du Kremlin-Bicêtre - Hôtel de ville - salle Robert-1 Place Jean Jaurès - 94 276 La Kremlin-Bicêtre

• Lundi	7	février	2022	de	9h à 12h
• Samedi	19	février	2022	de	9h à 12h
• Mardi	1 <sup>er</sup>	mars	2022	de	15h à 18h
• Mardi	8	mars	2022	de	15h à 18h

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête.

- au sein d'un espace dédié dans le hall de la mairie du Kremlin-Bicêtre - 1 Place Jean Jaurès - 94 276 La Kremlin-Bicêtre, aux jours et heures d'ouverture au public ;
- en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>

- en ligne sur le portail internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : <https://www.grandorlyseinebièvre.fr/>

- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://il-rosset-leclerc-kremlin-bicetre.enquetespublique.net> ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne ;

- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne [direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique - 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 030 Créteil Cedex] ou 3<sup>e</sup> étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Le public pourra pendant toute la durée de l'enquête formuler ses observations et propositions sur le projet :

- sur les registres d'enquête à feuillet non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie du Kremlin-Bicêtre. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://il-rosset-leclerc-kremlin-bicetre.enquetespublique.net> ou via le site internet de la préfecture ;
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Claude POUÉY, commissaire enquêteur ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : <http://il-rosset-leclerc-kremlin-bicetre.enquetespublique.net> ou via l'adresse [pre-enquetespublique@val-de-marne.gouv.fr](mailto:pre-enquetespublique@val-de-marne.gouv.fr)

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées au registre d'enquête papier et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la préfecture du Val-de-Marne.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de réserve foncière est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, au bénéfice de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'État dans le Val de Marne.

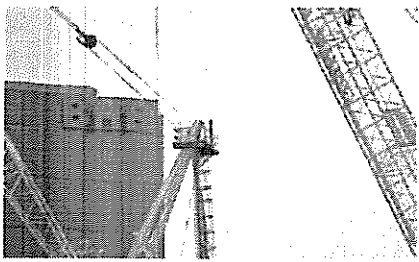
EP 22-666 / contact@poulegat.fr

La ligne de référence est de 40 signes en corps minimal de 6 points dix.

Le calibrage de l'impression est établi de fil à fil.

Les départements habilités sont 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95 et 96.

## en bref



## BHP obtient l'accord de ses actionnaires pour quitter la Bourse de Londres

**MATIÈRES PREMIÈRES** Le géant minier BHP a obtenu l'accord à 96 % de ses actionnaires pour se retirer de la Bourse de Londres et mettre cette qu'à Sydney en Australie. Avec une capitalisation boursière de près de 130 milliards de livres sterling, BHP est la troisième plus importante société cotée sur le marché britannique, derrière Shell et AstraZeneca. Le mastodonte espère que la simplification de sa structure lui permettra d'être plus agile pour réaliser des acquisitions.

## Credit Suisse condamné à verser une amende de 9 millions de dollars

**BANQUE** Un régulateur financier américain (FINRA) a annoncé jeudi avoir infligé une amende de 9 millions de dollars à Credit Suisse pour non-respect des lois et règles sur les valeurs mobilières conçues pour protéger les investisseurs. Le régulateur accuse la banque de ne pas avoir respecté certaines règles de conservation de titres pour des clients et d'avoir publié plus de 20 000 rapports de recherche contenant des informations inexactes sur de potentiels conflits d'intérêts.

## annonces judiciaires &amp; légales

## REPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

## PRÉFET DU VAL-DE-MARNE

DIRECTION DE LA COORDINATION DES POUVOIRS PUBLICS ET DE L'APPUI TERRITORIAL

Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

présentable à la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et parcellaire relative au projet de requalification de l'ilot Rosset/Leclerc sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre

## 1ère inscription

Par arrêté préfectoral n°2022-00169 du 14 janvier 2022 a été présentée l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) « réserve foncière » et parcellaire, relative au projet de requalification de l'ilot Rosset/Leclerc au Kremlin-Bicêtre.

Cette enquête se déroulera du lundi 7 février 2022 au mardi 8 mars 2022 inclus, soit pendant 30 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie du Kremlin-Bicêtre.

Monsieur Claude POUÉY, ingénieur général en retraite, exercera les fonctions de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes à la mairie du Kremlin-Bicêtre - Hôtel de ville - salle Reberas - 1 Place Jean Jaurès - 94 270 Le Kremlin-Bicêtre

• Lundi	7	février	2022	de	9h à 12h
• Samedi	19	février	2022	de	9h à 12h
• Mardi	15	mars	2022	de	15h à 18h
• Mardi	8	mars	2022	de	15h à 18h

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- au sein d'un espace dédié dans le hall de la mairie du Kremlin-Bicêtre - 1 Place Jean Jaurès - 94 270 Le Kremlin-Bicêtre, aux jours et heures d'ouverture au public ;
- en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/publications/ADCEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- en ligne sur le portail internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : <https://www.grandorlyseinebièvre.fr>
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://ilot-rosset-leclerc-kremlin-bicetre.enquetespublique.net> ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne ;
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des pouvoirs publics et de l'appui territorial - bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique - 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 014 Créteil Cedex) au 3<sup>e</sup> étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public pourra pendant toute la durée de l'enquête formuler ses observations et propositions sur le projet :

- sur les registres d'enquête à feuillet non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie du Kremlin-Bicêtre. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://ilot-rosset-leclerc-kremlin-bicetre.enquetespublique.net> ou via le site internet de la préfecture ;
- par correspondance au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Claude POUÉY, commissaire enquêteur ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : <http://ilot-rosset-leclerc-kremlin-bicetre.enquetespublique.net> ou via l'adresse [pref-enquetespublique@val-de-marne.gouv.fr](mailto:pref-enquetespublique@val-de-marne.gouv.fr)

Les contributeurs reçoivent par correspondance et par voie électronique seront annexés au registre d'enquête papier et tenus à la disposition du public, dans les meilleurs délais.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la préfecture du Val-de-Marne.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de réserve foncière est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, au bénéfice de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

L'anté-déclaration d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'État dans le Val-de-Marne

EP 22-006 - contact@epfif.fr

## Crédit immobilier : l'ère des taux bas touche à sa fin

## BANQUE

Les taux du crédit immobilier ont enregistré au quatrième trimestre 2021 un point bas historique, à 1,05 %, selon l'Observatoire Crédit logement/CSA.

Jamais les Français n'avaient emprunté si peu cher.

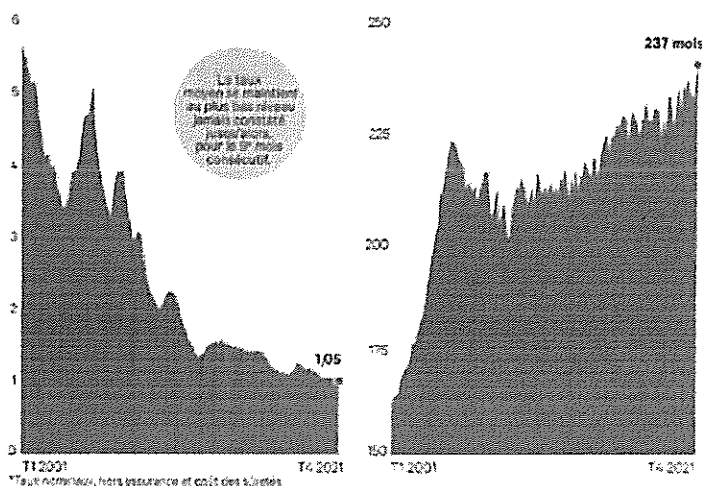
Gabriel Nedelec  
@GabrielNedelec

L'année 2021 restera dans les annales en matière de crédit immobilier. Les taux d'intérêt moyens offerts par les banques se sont en effet établis en moyenne à 1,05 % au quatrième trimestre 2021 (et 1,06 % en décembre), selon les chiffres de l'Observatoire Crédit logement/CSA publiés jeudi. Il s'agit du niveau « le plus bas jamais constaté depuis les années 1950 », souligne l'organisme de cautionnement des banques françaises. Mieux, « la quasi-totalité des taux sont largement inférieurs à l'inflation : ce qui ne s'était jamais observé depuis le début des années 1960, même à la suite du premier choc pétrolier », ajoute l'étude. Par comparaison, les taux moyens étaient de 1,11 % en décembre 2019, qui était le précédent point bas, et de 1,41 % en décembre 2018.

Cependant, cette ère de baisse constante pourrait bien être révolue. Pour 2022, l'organisme anticipe en effet une remontée de « 20 à 25 points de base » sur l'année. Ce qui pourrait marquer le début d'un tournant majeur pour le marché du crédit immobilier, caractérisé par une baisse quasi constante des taux depuis le premier trimestre 2011.

Certes, il s'agit d'une hausse pour le moment modeste. Mais celle-ci ne serait pas provoquée par un changement de politique de la Banque centrale européenne en matière de taux directeurs, souligne l'organisme. « La BCE devrait normaliser progressivement sa politique

## Crédit immobilier : évolution des taux... et de la durée des prêts bancaires



Pour 2022, l'Observatoire anticipe une remontée de « 20 à 25 points de base » sur l'année.

monétaire, tout en laissant inchangés ses taux directeurs au moins jusqu'au printemps 2021 », explique-t-il.

Malgré le statut quo de la BCE, les banques anticipent d'ores et déjà une remontée du taux moyen de TOAT à dix ans - le titre obligatoire le plus répandu en France, qui fait référence pour les prêts à l'habitat. Selon l'Observatoire, ce taux pourrait s'établir entre 0,25 % et 0,40 % en 2022, alors qu'il a été de 0,01 % en 2021. Il n'est cependant pas impossible que la BCE suive la Réserve fédérale américaine et décide de remonter ses taux prématurément dans le cas où la hausse de l'inflation s'accro-

lérait dans les mois prochains. « On ne peut pas l'écarter », reconnaît un banquier.

Tout le monde n'est toutefois pas d'accord avec un tel scénario. De nombreux acteurs du marché tablent, à l'inverse, sur une stagnation voire de nouvelles baisses de taux en 2022. « Avec l'encadrement du crédit par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF), la concurrence entre les banques se concentre sur un pan de population plus réduit, ce qui va les forcer à maintenir les taux ou plus bas pour continuer à conquérir de nouveaux clients », estime un courtier.

## Normes contraignantes

Introduites en 2019, mais contraignantes seulement depuis cette année, les normes du HCSF plafonnent à 35 % la part des revenus d'un ménage emprunteur consacrée au remboursement de son crédit et limite à 25 ans la durée du prêt. « Même si les taux des prêts immobi-

liers repassent à 1,2 % voire 1,5 %, cela reste très bas et cela ne devrait pas nous empêcher de réaliser une bonne année », reprend le banquier. Ce qui correspond en effet aux anticipations de l'Observatoire. « En 2022, l'activité des marchés immobiliers devrait rester élevée », estime l'organisme qui prévoit tout de même un léger repli après le fort rebond de 2021 (+11,7 % sur la production, à 190 milliards d'euros). Crédit Logement explique cette anticipation de baisse par les règles du HCSF et les « incertitudes électorales habituelles (qui) risquent d'effacer les décisions des acheteurs au cours du premier semestre ».

Un ralentissement du marché du crédit immobilier pourrait être bienvenu aux yeux des régulateurs. Partout en Europe, mais aussi aux États-Unis, ces derniers commencent à s'inquiéter de la surchauffe du marché et des prix immobiliers en pleine explosion. ■

## Avec l'allemand Coya, Luko veut devenir un « géant européen de la néo-assurance »

## ASSURANCE

L'assurtech française a annoncé jeudi l'acquisition de la start-up berlinoise Coya, qui dispose d'un agrément du superviseur allemand (BaFin).

L'opération lui permet de porter son portefeuille de clients à 300.000.

Solenn Foullemaec  
@SolennFoullemaec  
et Charlie Perreau  
@CharliePERREAU

Luko fait sa mue. La start-up française offrant de l'assurance habitation en ligne a annoncé jeudi l'acquisition de son concurrent allemand Coya. De quoi permettre à la jeune entreprise d'accélérer en Europe et de devenir officiellement assureur, alors qu'elle agissait jusqu'à présent comme courtier.

Le montant et les modalités précises de l'opération, réalisée sous forme d'échange d'actions, n'ont pas été dévoilés par Luko. L'entre-

prise, qui a levé un peu plus de 70 millions d'euros depuis sa création en 2018, est notamment accompagnée par des fonds tels que EQT Ventures ou Accel. Elle cherche à se démarquer par la simplicité de son offre d'assurance, la rapidité de gestion des sinistres et des services autour du logement.

De son côté, Coya a développé, outre de l'assurance habitation, des assurances santé pour les animaux de compagnie, de l'assurance pour les vélos et de la responsabilité civile. Elle a levé quelque 40 millions d'euros depuis sa création en 2016. Alors que Coya va devenir Luko Allemagne, « 100 % des investisseurs de Coya ont décidé de rester », glisse Raphaël Vuillemin, le dirigeant de Luko.

## Un grand bond

L'opération marque un grand bond en dehors des frontières de l'Hexagone pour Luko. L'entreprise est d'abord concentrée sur la France où elle a aussi réalisé une percée sur le marché de l'assurance emprunteur. Au printemps 2021, la start-up, qui se voit en « géant européen de la néo-assurance », a ouvert un bureau en Espagne.

Grâce à Coya, elle va disposer outre-Rhin de fondations solides alors qu'elle n'avait des recettes

niées pas facile en assurance, où les marges peuvent être très spécifiques. L'entreprise va aussi augmenter son portefeuille de clients d'un peu moins de 50 %, pour le porter à quelque 300.000 assurés. Elle se fixe aujourd'hui pour objectif d'avoir 1 million de clients « à horizon 2023 ».

La start-up française se fixe aujourd'hui pour objectif d'avoir 1 million de clients « à horizon 2023 ».

A titre de comparaison, l'américain Lemonade, coté en Bourse et qui veut lui aussi bouleverser le marché de l'assurance habitation en ligne, revendiquait environ 1,2 million de clients mi-2021, avant l'acquisition du spécialiste de l'assurance auto Metromile. Il reste cependant discret sur son développement en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, où il va se confronter à Luko. La reprise de Coya va également permettre à Luko de devenir un assureur pour de bon, puisque la start-up berlinoise a obtenu l'agrément du superviseur allemand (BaFin) en 2018. Luko compte pouvoir jouer de cette neu-

velle corde à son arc en France en obtenant l'autorisation du régulateur français.

Mettre la main sur un assureur permet à la start-up de gagner du temps alors que l'obtention d'un agrément est réputée fastidieuse. Le statut est assorti de nombreuses contraintes réglementaires. Cependant, cela « va nous permettre d'avoir encore plus la main sur les produits et la gestion de sinistres », explique Raphaël Vuillemin. On relève un intermédiaire et un échelon de négociations.

Cette mue intervient alors que d'autres start-up en France veulent aussi se faire une place sur le marché de l'assurance en ligne - notamment habitation - et attirer de plus en plus les investisseurs, comme Leocare et Loxys (tous deux cotés). C'est aussi le cas d'Acheli, qui a obtenu un agrément pour son lancement en 2021.

Jusqu'à Luko, travaillait avec les assureurs Wolkam (ex La Parisienne Assurances) et Great Lakes (appartenant à un réassureur Munich Re) ainsi qu'avec le réassureur Swiss Re. « On va garder les mêmes partenaires réassureurs et on va quand même continuer à travailler avec des assureurs externes pour certains produits », déclare Raphaël Vuillemin. ■

u8A9



## **ANNEXE 4**

Certificats d'affichages établis par la commune

**Jean-Jacques  
DEVAUD**

**Bertrand  
TRUTTMANN**



**Jean-Baptiste  
NICOLAS**

**Stéphanie  
MORICE**

Huissiers de Justice - Médiateurs  
46, Avenue de Fontainebleau 94270 LE KREMLIN BICETRE

[constat@act94.com](mailto:constat@act94.com)

01.49.87.08.04

Site web: <http://www.dtn-huissiers.fr>

## PROCES-VERBAL DE CONSTAT

---

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE VINGT-ET-UN JANVIER**

**A LA REQUETE DE :**

Mairie du Kremlin Bicêtre, Hôtel de Ville, 1, Place Jean Jaurès au KREMLIN BICETRE (94270), agissant poursuites et diligences de Monsieur Le Maire.

**LAQUELLE M'A FAIT EXPOSER PAR :** Monsieur Damien BARRIEU, Responsable de l'urbanisme, direction des services techniques

Que dans le cadre de l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et parcellaire relative au projet de requalification de l'îlot Rossel/Leclerc sur la commune du Kremlin Bicêtre, un avis d'enquête publique a été affiché à différents endroits sur cette commune, ainsi qu'en Mairie.

Afin de préserver ses droits et à toutes fins utiles, la requérante a le plus grand intérêt à me faire dresser, ce jour, constat de l'affichage de cet avis installé à divers endroits sur cette commune, à l'occasion de leur pose.

Qu'elle me requiert à cet effet.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Stéphanie MORICE, Huissier de Justice salarié au sein de la Société Civile Professionnelle DEVAUD - TRUTTMANN - NICOLAS, Huissiers De Justice Associés près le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL, demeurant au KREMLIN BICETRE (94270) 46, avenue de Fontainebleau, soussignée,

Ai débuté ce jour mon constat à 15h25, sur la commune du KREMLIN BICETRE (94270).

### CONSTATATIONS

Je constate la présence de l'avis d'enquête publique

#### Mairie :

Place Jean Jaurès, sur le panneau d'affichage administratif de la Mairie à droite de l'entrée, en haut des marches.



#### Rue du Général Leclerc :

Je constate la présence de trois affiches sur les façades avant des bâtiments entre le 70 et le 76 de la Rue.



**Rue Rossel :**

Je constate la présence d'une affiche sur le panneau d'affichage administratif situé à l'entrée du parc Pinel.



Sur la porte d'entrée de l'école primaire.



Deux affiches sur les candélabres devant le 6 de la Rue.





**Direction Service technique :**

10, Rue Etienne Dolet, sur la fenêtre.



Ces constatations effectuées, je me suis retirée.  
J'ai pris des photos que j'ai intégrées à la présente expédition.

**Telles sont mes constatations**

Que de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Signature des Huissiers de Justice  
Stéphanie MORICE



Jean-Jacques  
**DEVAUD**

Bertrand  
**TRUTTMANN**



Jean-Baptiste  
**NICOLAS**

Stéphanie  
**MORICE**

Huissiers de Justice - Médiateurs  
46, Avenue de Fontainebleau 94270 LE KREMLIN BICETRE

[constat@act94.com](mailto:constat@act94.com)

01.49.87.08.04

Site web: <http://www.dtn-huissiers.fr>

## PROCES-VERBAL DE CONSTAT

---

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE SEPT FEVRIER

### A LA REQUETE DE :

Mairie du Kremlin Bicêtre, Hôtel de Ville, 1, Place Jean Jaurès au KREMLIN BICETRE (94270), agissant poursuites et diligences de Monsieur Le Maire.

LAQUELLE M'A FAIT EXPOSER PAR : Monsieur Damien BARRIEU, Responsable de l'urbanisme, direction des services techniques

Que dans le cadre de l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et parcellaire relative au projet de requalification de l'îlot Rossel/Leclerc sur la commune du Kremlin Bicêtre, un avis d'enquête publique a été affiché à différents endroits sur cette commune, ainsi qu'en Mairie.

Un précédent constat a été dressé par acte de mon Ministère en date du 21 janvier 2022.

Afin de préserver ses droits et à toutes fins utiles, la requérante a le plus grand intérêt à me faire dresser, ce jour, constat de la continuité de l'affichage de cet avis installé à divers endroits sur cette commune.

Qu'elle me requiert à cet effet.

### DEFERANT A CETTE REQUISITION :

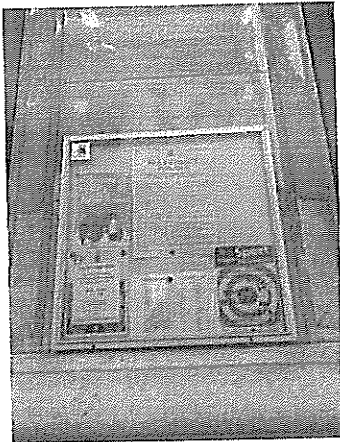
Je, Bertrand TRUTTMANN, Huissier de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle DEVAUD - TRUTTMANN - NICOLAS, Huissiers De Justice Associés près le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL, demeurant au KREMLIN BICETRE (94270) 46, avenue de Fontainebleau, soussignée,  
Ai débuté ce jour mon constat à 09h30, sur la commune du KREMLIN BICETRE (94270).

### CONSTATATIONS

Je constate la présence de l'avis d'enquête publique

#### Mairie :

Place Jean Jaurès, sur le panneau d'affichage administratif de la Mairie à droite de l'entrée, en haut des marches.



#### Rue du Général Leclerc :

Je constate la présence de trois affiches sur les façades avant des bâtiments entre le 70 et le 76 de la Rue.



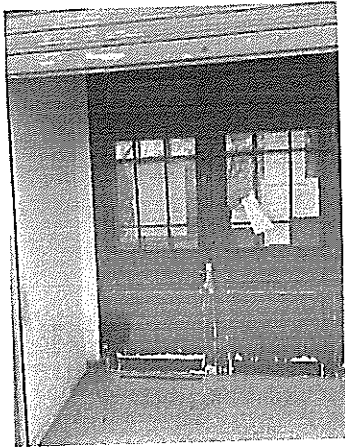
### Rue Rossel :

Je constate la présence d'une affiche sur le panneau d'affichage administratif situé à l'entrée du parc Pinel.

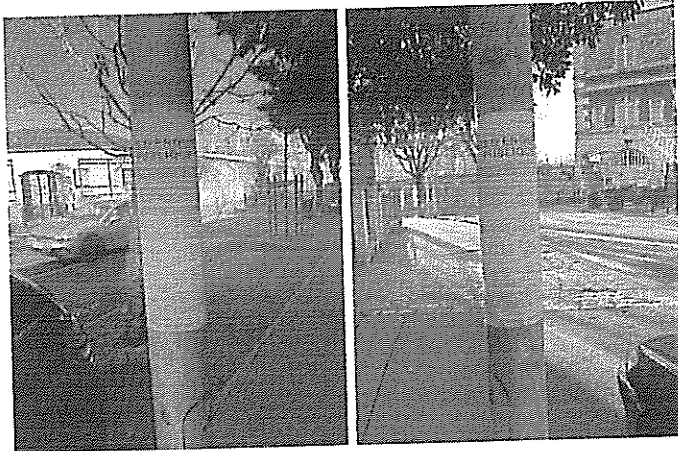




Sur la porte d'entrée de l'école primaire.

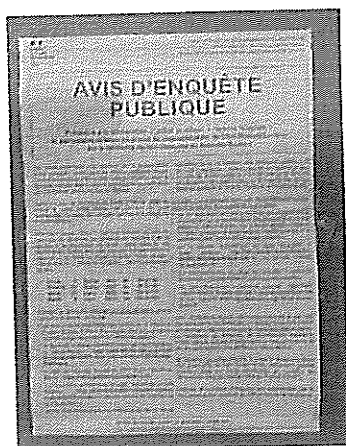


Deux affiches sur les candélabres devant le 6 de la Rue.



**Direction Service technique :**

10, Rue Etienne Dolet, sur la fenêtre.

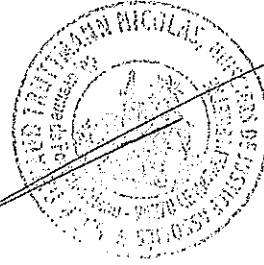


Ces constatations effectuées, je me suis retiré.  
J'ai pris des photos que j'ai intégrées à la présente expédition.

Telles sont mes constatations

Que de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Signature des Huissiers de Justice  
Bertrand TRUTTMANN





Le 10 mars 2022

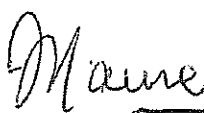

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Arrêté préfectoral n°2022/00169

Prescrivant l’ouverture d’une enquête publique unique préalable à la déclaration d’utilité publique  
« réserve foncière » et parcellaire relative au projet de requalification de l’îlot Rosset/Leclerc sur le  
territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre

Monsieur Jean-Luc LAURENT, Maire de la commune du Kremlin-Bicêtre, certifie avoir procédé aux  
mesures d’affichage de l’arrêté préfectoral n°2022/00169.

Cet arrêté a été affiché en mairie, du 21 janvier 2022 au 08 mars 2022.

Le Maire,  
  
Jean-Luc LAURENT 

## **ANNEXE 5**

**Courrier transmis par la mairie aux propriétaires  
concernés par l'enquête parcellaire**



Le 17 janvier 2022

**Direction des Services Techniques**

**Service Urbanisme**

Dossier suivi par : M. Damien Barrieu

[dbarrieu@ville-kremlin-bicetre.fr](mailto:dbarrieu@ville-kremlin-bicetre.fr)

**N/Réf : 2022-039**

**Objet : Notification d'ouverture d'enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire – Projet d'aménagement de l'Ilot Rossel Leclerc au Kremlin-Bicêtre**

**Arrêté préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022**

**Notification individuelle conformément à l'article R131-6 du Code de l'expropriation**

Madame,

Vous êtes propriétaire d'un bien sis 74 rue du Général Leclerc, cadastré C131, situé dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation « la requalification de l'ilot Rossel Leclerc » du Plan Local d'Urbanisme de la Ville du Kremlin-Bicêtre.

Par conséquent, vous êtes concerné par une enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement de l'ilot Rossel Leclerc.

En effet, par délibération n°2021-100 du Conseil municipal du 25 novembre 2021 et par délibération n°2021-12-14\_2618 du Conseil territorial du 14 décembre 2021, il a été demandé l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire à la Préfecture du Val-de-Marne en vue de l'aménagement de l'ilot Rossel Leclerc au Kremlin-Bicêtre.

Par arrêté préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022, Madame la Préfète du Val de Marne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et parcellaire relative au projet de requalification de l'ilot Rossel/Leclerc sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de requalification de l'ilot Rossel/Leclerc est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique « réserve foncière » prise par arrêté préfectoral, préalablement à la signature d'un arrêté de cessibilité au bénéfice de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

61/73



En application des dispositions de l'article R131-6 du code de l'expropriation, je vous notifie l'ouverture des enquêtes publique et parcellaire et de déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de l'îlot Rossel Leclerc, qui concerne votre bien sis 74 rue du Général Leclerc et cadastré C131.

Cette enquête se déroulera du **lundi 7 février 2022 au mardi 8 mars 2022 inclus**, soit pendant 30 jours consécutifs, à la mairie du Kremlin-Bicêtre – 1 Place Jean Jaurès – 94 276 Le Kremlin-Bicêtre.

Le Commissaire enquêteur, Monsieur Claude POUEY, se tiendra à la disposition du public à la Mairie du Kremlin-Bicêtre pour recevoir des observations et propositions, écrites et orales pendant les permanences suivantes :

- **Lundi 7 février 2022 de 9 à 12h**
- **Samedi 19 février 2022 de 9h à 12h**
- **Mardi 1er mars 2022 de 15h à 18h**
- **Mardi 8 mars 2022 de 15h à 18h**

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête sera à votre disposition à la Mairie du Kremlin-Bicêtre, dans le hall principal, ainsi que disponible en version dématérialisée aux adresses ci-dessous (et via un lien sur les sites internet de la Ville [www.kremlinbicetre.fr](http://www.kremlinbicetre.fr) et de la préfecture du Val-de-Marne [www.valdemarne.fr](http://www.valdemarne.fr) )

<http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>

ou

<https://www.grandorlyseinebievre.fr/>

ou

<http://ilot-rossel-leclerc-kremlin-bicetre.enquetepublique.net>

ou

sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne

Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3<sup>e</sup> étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Aussi les registres d'enquêtes côtés et paraphés sur lesquels vous pourrez faire valoir toute observation que vous estimeriez utile seront à votre disposition dans le hall principal de la Mairie du Kremlin-Bicêtre et lors des permanences du commissaire enquêteur, ou les adresser par écrit en Mairie du Kremlin-Bicêtre à l'adresse suivante 1 Place Jean Jaurès 94270 LE KREMLIN-BICETRE, à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur, Monsieur Claude POUEY.

62/73



Enfin, un registre électronique de l'Etat sera également mis à disposition sur le site ci-dessous (et via un lien sur les sites internet de la Ville [www.kremlinbicetre.fr](http://www.kremlinbicetre.fr) et de la préfecture du Val-de-Marne [www.valdemarne.fr](http://www.valdemarne.fr)):

<http://ilot-rossel-leclerc-kremlin-bicetre.enquetepublique.net>

Vous pouvez également envoyer vos observations par voie électronique à l'adresse suivante : [ilot-rossel-leclerc-kremlin-bicetre@enquetepublique.net](mailto:ilot-rossel-leclerc-kremlin-bicetre@enquetepublique.net) ou via l'adresse [pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr](mailto:pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr)

En application de l'article R131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, vous êtes tenu de fournir tous renseignements utiles à l'identification des titulaires de droits sur les bien concernés par l'enquête.

Vous trouverez ci-joint à cet effet une fiche dont je vous remercie de bien vouloir faire retour à la Mairie du Kremlin-Bicêtre datée et signée, dans un délai d'1 mois, conformément à l'article R311-1 du Code de l'expropriation, à l'adresse suivante :

*Mairie du Kremlin-Bicêtre  
Direction des Services Techniques  
Service Urbanisme  
1 Place Jean Jaurès  
94276 Le KREMLIN-BICETRE*

J'attire votre attention sur l'intérêt que vous avez à remplir ce questionnaire dès que possible avec exactitude et soin. De la précision des renseignements demandés dépend, en effet, le paiement rapide des indemnités qui vous seront allouées ou à défaut la consignation de l'indemnité d'expropriation.

Par ailleurs, à défaut de satisfaire aux renseignements demandés dans cette fiche, vous ne serez plus à même de vous prévaloir d'inexactitudes non corrigées.

En cas d'indivision, les renseignements concernant l'état civil et l'adresse de tous les ayants droits devront être mentionnés sur une feuille qui sera jointe au questionnaire.

Les articles R131-6 à R131-7 reproduits ci-dessous vous précisent les modalités d'organisation de la présente enquête :

#### Article R131-6

Création DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

*Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie*

conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.  
En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

#### Article R131-7

##### Création DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

La présente notification est faite en vue de l'application des articles L311-1 à L311-3 et R311-1 du Code de l'expropriation tels qu'ainsi littéralement reproduit ci-dessous :

#### Article L311-1

##### Création ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

#### Article L311-2

##### Création ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

#### Article L311-3

##### Création ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité.

#### Article R311-1

##### Création DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

La notification prévue à l'article L. 311-1 est faite conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 311-30. Elle précise que le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, dans le délai d'un mois, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes.





Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes meilleures salutations.



Pour le Maire, Jean-Luc LAURENT  
et par délégation

L'Adjoint au Maire chargé de l'aménagement,  
de l'urbanisme, des transports et des  
mobilités, du stationnement, de la voirie, de  
l'assainissement, de la propreté, des espaces  
verts, des établissements recevant du public

**Frédéric RAYMOND**

PJ :

- Arrêté préfectoral n°2022/00169 du 14 janvier 2022
- Questionnaire à nous retourner
- 1 enveloppe timbrée
- 1 extrait de l'état parcellaire



**Projet d'aménagement de l'îlot Rossel Leclerc**

**QUESTIONNAIRE ENQUETE PARCELLAIRE**

**A renvoyer à**

*Ville du Kremlin-Bicêtre  
Direction des Services Techniques – Service Urbanisme  
Hôtel de Ville  
1 Place Jean Jaurès  
94270 Le KREMLIN-BICETRE*

---

**DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

Nature (1) : Projet d'aménagement de l'îlot Rossel Leclerc au KREMLIN-BICETRE

Situation (1) : Commune du KREMLIN-BICETRE

Adresse du bien (1) : 74 rue du Général Leclerc 94270 Le KREMLIN-BICETRE

Référence au cadastre : C131

Section : C

Emprise : 251 m<sup>2</sup>

Lots : 107 / 108 / 109/110

**A REMPLIR PAR LE PROPRIETAIRE :**

Le propriétaire doit fournir toutes précisions utiles, d'une part, sur l'origine de propriété de l'immeuble et, d'autre part, sur son identité.

**1) DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

Voir état parcellaire

**2) QUALITE DU PROPRIETAIRE**

**2.1) PERSONNE PHYSIQUE – ETAT CIVIL DU PROPRIETAIRE**

65/73

NOM (Pour les femmes mariées – propriétaires, nom de jeune fille) :

.....

PRENOMS (dans l'ordre de l'état civil) :

.....

PROFESSION : .....

DATE DE NAISSANCE : .....

LIEU DE NAISSANCE : .....

ADRESSE ACTUELLE :

.....

.....

NUMERO DE TELEPHONE :

.....

SITUATION MATRIMONIALE :

Date de mariage : .....

Lieu du mariage : .....

Régime matrimonial adopté : .....

- Communauté des biens réduite aux acquêts (sans contrat de mariage)
- Séparation de biens
- Communauté universelle

Date du contrat .....

Nom et adresse du notaire rédacteur :

.....

.....

PACS :

Date de l'acte : .....

Lieu du contrat : .....

Nom et adresse du notaire rédacteur :

.....

.....

**Conformément à la loi du 13 juillet 1965, si modification, préciser votre nouveau régime matrimonial :**

VEUF (VEUVE) (1) de M :

.....

Décédé(e) le ..... à .....

CELIBATAIRE (1)

DIVORCE(E) (1) de M.....

Date du jugement de divorce : .....

Rendu par le Tribunal de : .....

*(S'il y a plusieurs mariages, donner les mêmes renseignements pour chacun d'eux)*

**Représenté par (si le propriétaire est une personne mineure ou pour une personne incapable majeure)**

NOM : .....

ADRESSE : .....

**INDIVISION (Donner la liste des co-indivisaires : nom, prénom (nom d'épouse pour les femmes mariées), domicile et numéro de téléphone sur papier libre – impératif)**

## **2.2) PERSONNE PHYSIQUE – ETAT CIVIL DU CONJOINT OU DU PARTENAIRE**

NOM (nom de jeune fille pour les femmes mariées) :

.....

PRENOMS (dans l'ordre de l'état civil) :

.....

PROFESSION : .....

DATE DE NAISSANCE : .....

LIEU DE NAISSANCE : .....

ADRESSE (en cas de domicile séparé) :

.....

.....

**2.2) PERSONNE MORALE (Société, Association, Syndicat, Personnes Publiques (Communes, Conseil Départemental, ...))**

DENOMINATION : .....

SIEGE : .....

FORME JURIDIQUE : .....

NUMERO D'IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE : .....

NUMERO du SIREN ou du SIRET : .....

DATE ET LIEU DE DECLARATION (Pour Association) : .....

DATE ET LIEU DE DEPOT DES STATUTS (Pour Syndicats) : .....

REPRESENTE(E) par : .....

Domicile du représentant :  
.....  
.....

**3) RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU(X) LOCATAIRE(S)**

NOM : .....

PRENOMS : .....

ADRESSE :  
.....  
.....  
.....

LOCATION (préciser les surfaces données à bail et le montant du loyer)  
.....

BAIL ECRIT, préciser les références :

Date du bail : .....

Nom du notaire rédacteur/agence immobilière : .....

Enregistré à ..... le ....., folio n° ....., bordereau  
n° .....

Ou

Publié au Service de la publicité foncière (Conservation des hypothèques)



de .....

Le ....., volume....., n° .....

#### **4) SYNDIC DE COPROPRIETE**

.....  
.....

#### **5) TITRE DE PROPRIETE**

**Vous êtes devenue propriétaire par :**

*Succession (1)*

*Acquisition (1)*

*Adjudication (1)*

*Donation (1)*

*Donation – partage (1)*

*Partage (1)*

*Autre (1)*

**Nom et adresse du notaire rédacteur de l'acte :**

..... Date de l'acte : .....

Publié au Service de la Publicité Foncière (Conservation des Hypothèques)

De .....

Le ....., volume....., n° .....

Je certifie l'exactitude des renseignements fournis ci-dessus

Fait à .....

Le .....

(Signature)

Pour les personnes morales qualité du représentant et tampon

70/73

## **ANNEXE 6**

Modificatif de l'état descriptif de division  
de la copropriété du 74 rue du Général Leclerc

# LE KREMLIN-BICETRE ( VAL DE MARNE )

Annexé à la minute d'un  
acte reçu par le Notaire  
Soussigné,  
Le 14 Juin  
Deux mille sept (2007)

PROPRIETE SISE  
74 AVENUE DU GENERAL LECLERC

MODIFICATIF DE  
L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

**PLANS DES INTERIEURS**

Date : 13 Août 2004

Echelle : 1/100

BEIS et PLOMION Géomètres-Experts D.P.L.G. 28 av. des Gobelins 75013 PARIS (01.43.36.33.83)



# TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES DE COPROPRIETE

## ET DES TANTIEMES DE CHARGES

Annexé à la minute d'un  
acte reçu par le Notaire  
Soussigné  
Le 14 juil  
Deux mil sept cent (A7)

COLONNE	1	2	3	4	5	6
N° Lot	BAT	TANTIEMES COPROPRIETE	CHARGES GENERALES	Charges BAT.A	Charges BAT.B	Charges BAT.C Charges BAT.D
101	B	54	114		619	
102	B	21	18		98	
103	B	16	25		136	
104	C	39	61			1 000
105	D	5	13			448
106	A	603	188	261		
107	A	20	40	55		
108	A	12	20	28		
109	A	47	95	131		
110	A	38	78	108		
111	A	18	42	58		
112	A	17	26	36		
113	A	29	71	99		
114	A	48	111	154		
115	A	23	13	17		
116	A	2	2	3		
117	A	3	3	5		
118	A	5	30	41		
119	D	3	3			104
120	D	13	13			448
121	B	27	27		147	
122	A	4	4	4		
123	Cour	3	3			
TOTAUX		1 050	1 000	1 000	1 000	1 000

M. RICHOWLAS, M. SEMMANE, M. PICHON, M. BAYAHIA, M. TLATI, M. BESNARD

*[Signature]*  
5/5

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*